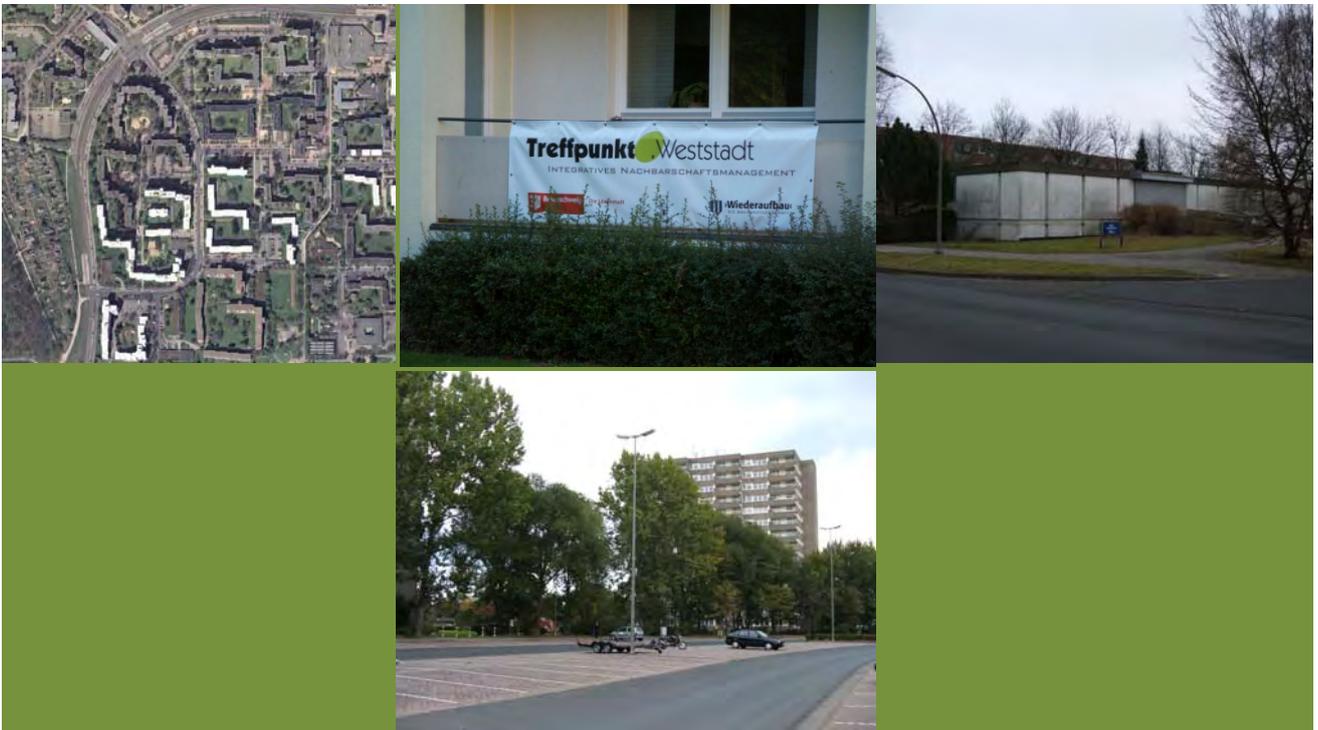


Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept Braunschweig Weststadt

Fortschreibung 2009



Stadt Braunschweig

Bau- und Umweltdezernat
Abt. Stadtplanung

Impressum

Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept für die Weststadt

Teilbereich I Ilmweg

Teilbereich II Emsstraße

Ergänzungsbereich Fachhochschule (Teilbereich III)

Ersterarbeitung: 2007

Stand der Fortschreibung: 2009

im Auftrag der Stadt Braunschweig
Bau- und Umweltschutzdezernat
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Abteilung Stadtplanung

Bearbeitung durch:

Stadt Braunschweig
Abteilung Stadtplanung

Georg Dirks, Ina Ockel, Stefan Lehmann
0531 – 470 2388
georg.dirks@braunschweig.de
www.braunschweig.de

GOS mbH

Norbert Thiele
0531 – 34 99 439
thiele@gos-gsom.de
www.gos-gsom.eu

Stand: Januar 2009

Inhalt

1. Vorbemerkungen

- 1.1. Programminhalte und Handlungsfelder im Stadtumbau.
Voraussetzungen für die Programmaufnahme der Weststadt.
Gebietsabgrenzung. 5
- 1.2. Weitere Fördergebiete in Braunschweig. 11
- 1.3. Allgemeine Situation im Stadtteil. 12

2. Rahmenbedingungen und Bestandsanalyse der Weststadt

- 2.1. Bezug zu benachbarten Stadtteilen und zur Gesamtstadt. Kurzcharakteristik. 13
- 2.2. Bevölkerungsentwicklung und –zusammensetzung. 16
- 2.3. Soziale Situation. Erwerbslosigkeit. 19
- 2.4. Wirtschaft und Arbeitsmarkt. 20
- 2.5. Siedlungsstruktur. Städtebau. Freiräume. 20
- 2.6. Soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur. 22
- 2.7. Wohnungsbestand und Nachfragesituation. Eigentumsstrukturen. Leerstand 26
- 2.8. Umwelt und Klimaschutz. 34
- 2.9. Kooperationen. Stadtteilmanagement. 35

3. Handlungs- und Entwicklungskonzept

- 3.1. Potenziale und allgemeine Entwicklungsziele. 38
- 3.2. Festlegung der thematischen und örtlichen Handlungsfelder 44
- 3.3. Impulsprojekte im Stadtumbau. 46

4. Umsetzungskonzept und Finanzierung

4.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht. Zeitlicher Ablauf.	65
4.2. Akteure und Organisation des Umsetzungsprozesses.	67
4.3. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsstrukturen.	68
4.4. Rechtliche und städtebaubauliche Instrumente zur Umsetzung der Stadtumbauziele. Monitoring.	69

5. Schlussbemerkungen

71

Anhang

Pläne: Übersichtsplan Gebietsabgrenzung
Städtebauliche Strukturen
Übersicht soziale Infrastruktur
Erschließung und hierarchisches Straßen- und Wegesystem
Eigentümerstruktur
Übersicht Wohnungsleerstand
Konflikte und Defizite

Demographisches Kurzprofil der Weststadt

Fotodokumentation

Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung der B-Pläne

Dokumentation des Workshops zur Beteiligung der Akteure und Bewohner

Projektunterlagen: Projektübersicht in den Teilbereichen
Projekteskizzen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH
Projektskizzen der Wiederaufbau eG
Projektskizzen der Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG

Broschüre Stadtteilentwicklung Ilmweg

Wohnungsmarktstudie Braunschweig

1. Vorbemerkungen

1.1. Programminhalte und Handlungsfelder im Stadtumbau. Voraussetzungen für die Programmaufnahme. Gebietsabgrenzung.

Programminhalte

Die Auslobung des Bundeswettbewerbs Stadtumbau Ost im Jahr 2002 war der Beginn einer Programmkomponente der Städtebauförderung, die abweichend von bisherigen Förderzielen nicht mehr auf Wachstum ausgerichtet ist, sondern als Reaktion auf sinkende Einwohnerzahlen und die sich verändernde Bevölkerungszusammensetzung die Kommunen und Wohnungsunternehmen bei der Neuorientierung des Wohnungsmarktes und beim Umgang mit dem zunehmenden Leerstand unterstützt.

Die Erfahrungen aus dem Stadtumbau Ost sind dabei nicht unmittelbar auf die Problemstellungen in den westlichen Bundesländern übertragbar. Die irreversiblen Einwohnerverluste in nahezu allen Regionen im Osten und der damit einhergehende Wohnungsleerstand setzen die Handlungsschwerpunkte auf den Rückbau und die qualitative Aufwertung der „beräumten“ Quartiere. Damit hat der Bund besonders auf die selbst im europäischen Vergleich enorme Geschwindigkeit der demographischen Veränderungen reagiert.

Im Stadtumbau West wird zusätzlich auf den schon vor Jahrzehnten begonnenen wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel sowie seine Folgen auf die Wohnungswirtschaft und die nachlassende Nachfrage reagiert. Daher unterscheiden sich die Programminhalte und Förderziele zum Teil sehr deutlich. So soll nicht erst dann reagiert werden, wenn Leerstand, struktureller Verfall und Abwanderung unumkehrbar geworden sind. Vielmehr soll den Städten und den Wohnungsunternehmen mit dem Stadtumbauprogramm die Möglichkeit gegeben werden, bereits dann zu reagieren, wenn solche Entwicklungen absehbar sind.

Die Förderziele lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen. Von entscheidender Bedeutung ist hierbei, dass Stabilisierung und Qualität vor Wachstum und Quantität stehen.

- Umbau/ Rückbau von dauerhaft leerstehenden Wohn- und Nutzflächen und Infrastruktur, verbunden mit Flächenaufwertung und Nachnutzung untergenutzter Flächen.
- Stabilisierung von gefährdeten Stadtteilen durch Anpassung an veränderte Demographie.
- Konzentration auf innerstädtische bzw. zukunftsfähige Stadtteile.
- Bestandssicherung vor Neubau.
- Reduzierung der Siedlungsflächen, erforderlichenfalls Zurücknahme der Kommunen im Wohnungsneubau.

Handlungsfelder

Zur Erreichung der Programmziele werden Handlungsfelder definiert, denen sich die Projekte der Kommunen, der Wohnungsunternehmen und weiterer Akteure unterordnen müssen:

- a) Neuordnung von Flächen. Reaktivierung von Brach- und untergenutzten Flächen. Zwischennutzungen.
 - ⇒ Alle Maßnahmen dieses Handlungsfeldes müssen konkrete öffentliche oder private Investitionen zur Folge haben oder initiieren.
 - ⇒ Die Höhe der Förderung ist die unrentierlichen Kosten der Einzelmaßnahmen beschränkt.

- b) Um- und Neugestaltung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und privater Freiflächen
 - ⇒ Bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen ist die Öffentlichkeit aktiv einzubinden. Vor diesem Hintergrund werden solche Vorhaben vorrangig gefördert, die Kommunikationsstrukturen und Zusammenarbeit im Gebiet (und darüber hinaus) nachhaltig stärken.
 - ⇒ Die Finanzierung soll vorrangig durch die Nutzer bzw. durch komplementär verfügbare Förderungsprogramme erfolgen (Subsidiaritätsprinzip).

- c) Anpassung der kommunalen Infrastruktur
 - ⇒ Voraussetzung für eine Förderung ist die langfristige Sicherung der Finanzierbarkeit der Betriebskosten durch die Nutzer.
 - ⇒ Die Gebäude sind wenn möglich multifunktional zu nutzen.
 - ⇒ Die Finanzierung soll vorrangig durch die Nutzer, Selbsthilfeleistungen bzw. durch komplementär verfügbare Förderungsprogramme erfolgen (Subsidiaritätsprinzip).

- d) Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes
 - ⇒ Gefördert werden Vorhaben mit Pilot- und Modellcharakter (Impulsprojekte).
 - ⇒ Förderungsfähig sind nur die unrentierlichen Kosten. Außerdem soll die Finanzierung vorrangig durch die Investoren und Nutzer bzw. aus komplementär verfügbaren Förderungsprogrammen erfolgen (Subsidiaritätsprinzip). **Die Modernisierung von privaten Gebäuden sind vorrangig Angelegenheit der Eigentümer.**

- e) Rückbau von dauerhaft leerstehenden Gebäuden/ -teilen einschließlich der Infrastruktur
 - ⇒ Rückbau ist keine Ordnungsmaßnahme nach § 147 BauGB. Entschädigungen sind daher nicht förderungsfähig.
 - ⇒ Gebäude dürfen nur zurückgebaut werden, wenn eine Nachverwertung nicht sinnvoll oder zu teuer ist.
 - ⇒ Für die rückgebaute Flächen muss ein Nachnutzungskonzept vorliegen.

f) Wieder- und/ oder Zwischennutzung freigelegter Flächen

⇒ Maßnahme sind förderungsfähig, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang mit Maßnahmen nach den Ziffern a) bis c) stehen.

g) Projektsteuerung und Sonderfachleute

⇒ Diese Leistungen sind dann förderungsfähig, wenn es sich um eine zeitliche Befristung handelt und die Stadt wegen der Kurzfristigkeit der Gesamtmaßnahme kein eigenes Personal bereitstellen kann.

Voraussetzungen und Begründung für die Programmaufnahme

Die Vielschichtigkeit der Probleme und Defizite der Braunschweiger Weststadt hat die Stadt veranlasst, auch für andere Programmkomponenten der Städtebauförderung eine Förderung zu beantragen. Fokussiert man die Schwächen und Konflikte auf das Wesentliche, wird allerdings deutlich, dass das Stadtumbauprogramm am ehesten geeignet ist, die Ziele aus dem Entwicklungskonzept zu erreichen.

- Eine von den Wohnungsunternehmen und der Stadt Braunschweig in Auftrag gegebene Studie prognostiziert selbst in den best-case-Szenarien schon in den nächsten Jahren eine Stagnation bzw. Rückgang der Wohnungsnachfrage. Davon sind besonders die Mietwohnungen in den weniger attraktiven Lagen, wie in der Weststadt, betroffen. Schon heute muss die negative Entwicklung der Wohnungsnachfrage im Teilbereich Emsstraße mit Sorge beobachtet werden. Bei stagnierender und abnehmender Bevölkerung wird in den Wohnformen, wie sie in der Weststadt vorzufinden sind, die Nachfrage weiter abnehmen.
- Die städtebauliche Monostruktur und Architektur ist weder zeitgemäß noch spricht sie alle von den Wohnungsunternehmen gewünschten Zielgruppen an. Hier ist eine der Hauptursachen für die soziale Polarisierung und ethnische Segregation zu finden. Ohne ein zügiges Handeln werden sich die bisher nur in wenigen Teilbereichen zeigenden Verfallerscheinungen potenzieren und die Weststadt vom Rest Braunschweigs trennen.
- Einer der (vermeintlichen) Vorteile der Weststadt gegenüber dem Rest Braunschweigs ist das Überangebot an Verkehrsflächen und Stellplätzen. Diese veröden jedoch zunehmend und belasten die Wohnungsunternehmen und die Stadt in der Unterhaltung erheblich. Hinzu kommt ab 2011 die Aufgabe des FH-Standortes im südlichen Teil der Weststadt durch das Land Niedersachsen. Die Frage der Nachnutzung der erheblichen Nutzflächen wird ab dann zu einer zentralen Aufgabe in der Weststadt werden.
- In den bebauten Teilen der Weststadt sind störende Flächenbrachen derzeit nicht vorhanden und bis auf das Gelände der Fachhochschule eher nicht zu erwarten. Dagegen verstärkt die Grünbrache im Süden der Weststadt die ohnehin bereits vorhandene Trennung des Stadtteils vom Rest der Stadt durch die BAB 391.

Die Verwilderung in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden und Schulen befördert die Bildung von Angsträumen und behindert die Kriminalitätsprävention. Für die nachhaltige Wohnumfeldqualität, die Schaffung zielgruppenspezifischer Freizeitangebote und die Vernetzung mit anderen Stadtteilen ist die Nachverwertung und Entwicklung der Branche am Lehnmanger von enormer Wichtigkeit.

Als dem zweitgrößten Stadtbezirk in Braunschweig kommt der Weststadt eine wichtige Rolle als Wohnstandort zu, insbesondere für Familien und ältere Menschen, aber auch für die Nachfrage nach Mieten im mittleren und unteren Bereich des Mietspiegels. Um diesen Stadtteil langfristig zu erhalten und als in der Gesamtstadt integrierten Wohnstandort zu sichern, müssen neben der enorm wichtigen Anpassung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes an die vorhandenen und sich künftig verändernde Zielgruppen kurzfristig alternative Nutzungen, z.B. aus dem tertiären und soziokulturellen Bereich, für bereits leer stehende oder von Leerstand bedrohte Wohnungen entwickelt werden. Die dafür notwendigen bauplanungsrechtlichen Maßnahmen sind von der Stadt auf den Weg gebracht worden (siehe Anhang). Wo erforderlich, muss der Wohnungsbestand durch Rückbau an den Markt angepasst werden. Darüber hinaus muss sich die Weststadt als moderner Stadtteil in der Gesamtstadt positionieren. Das Image der seit der Entstehung in den 70-er Jahren kaum weiter entwickelten Großwohnsiedlung mit ihren heute strukturellen, funktionalen, städtebaulichen und sozialen Problemen prägt das Gebiet in der öffentlichen Wahrnehmung als Wohnstandort negativ.

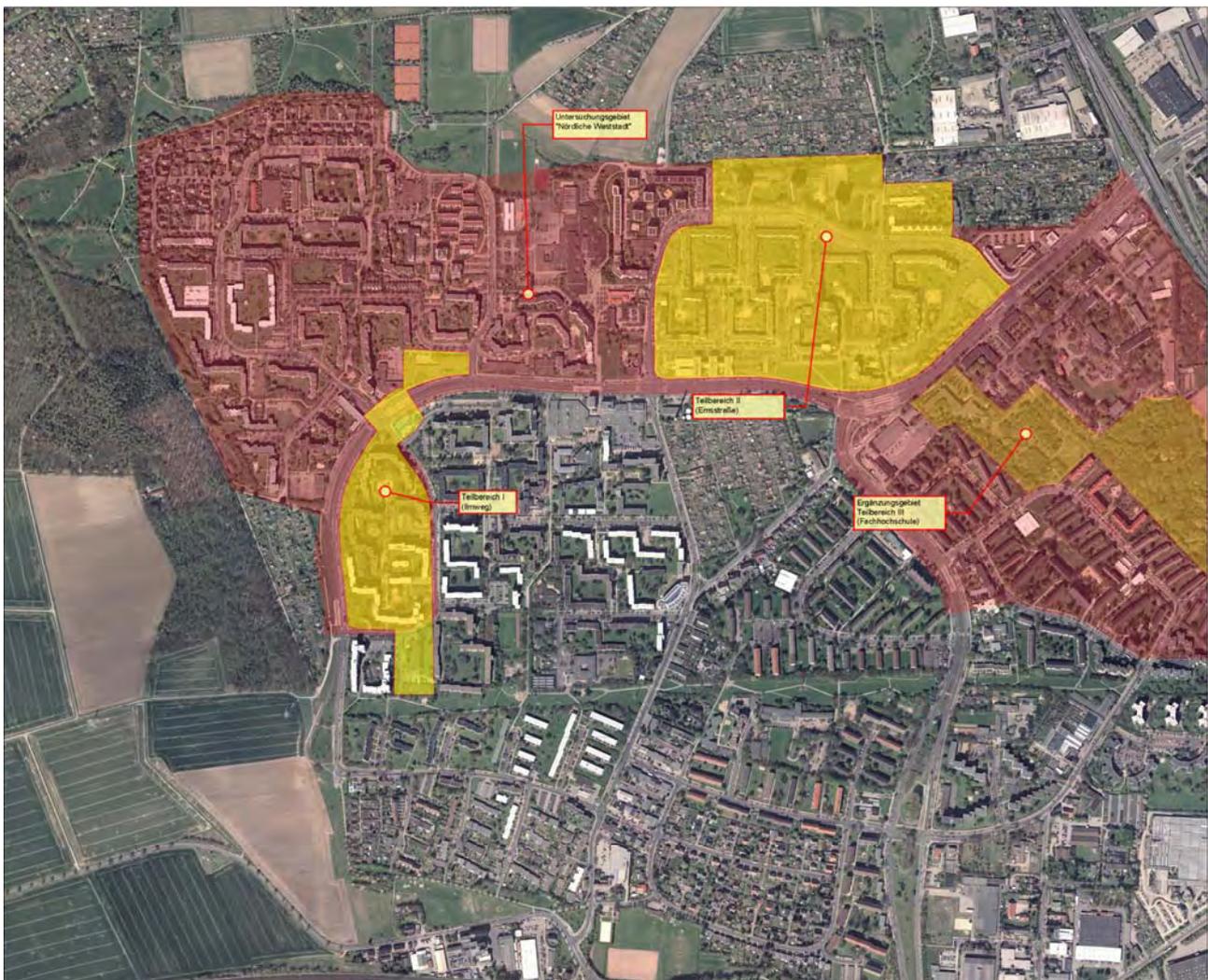
Die Zukunft der Weststadt als eine der größten Wohnsiedlungen Niedersachsens muss schon seit Langem neu bedacht werden. Sie ist nicht nur das wirtschaftliche Fundament mehrerer Braunschweiger Wohnungsbaugesellschaften und Immobilienfonds, sondern Lebensraum von fast 24.000 Braunschweigern. Dies allein ist Grund, den Stadtteil nachhaltig zu entwickeln und an die Zukunft anzupassen. Das wird nur dann möglich, wenn neben der Sicherung und Aufwertung als Wohnstandort die ökonomische Basis gestärkt wird, und zwar nicht nur für die Wohnungsunternehmen, sondern auch für die Bewohner, z.B. durch neue Beschäftigungsmöglichkeiten in der Weststadt. Ohne eine programmatische Neuausrichtung der stadtteilbezogenen Entwicklung sind die vorhandenen Probleme nicht zu bewältigen. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel können nicht allein von der Stadt und den Wohnungsunternehmen aufgebracht werden. Daher beantragt die Stadt die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm.

In den bisherigen Fassungen des Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept (2007, 2008) standen die regionale Wirtschaft und Beschäftigung sowie die sozialen Probleme der Bewohner im Vordergrund. Das dafür entwickelte Maßnahmenkonzept beantwortet die Anforderungen zur Bewältigung der Probleme nur teilweise und musste daher in der vorliegenden Fortschreibung entsprechend erweitert werden. Das Stadtumbauprogramm mit seinen Handlungsfeldern und deren Umsetzung durch Einzelprojekte wird Synergien erzeugen, die dazu beitragen, neben den wohnungswirtschaftlichen Anpassungen auch die strukturellen, ökonomischen und sozialen Defizite zu beseitigen. Das Hauptziel für die Weststadt ist die Herausbildung eines eigenständigen Profils und Leitbildes, um die Strukturen einer Großwohnsiedlung behutsam in einen Stadtteil umzuwandeln, der gegenüber der Kernstadt eine begrenzte urbane Eigenständigkeit erhält. Außerdem steht der Stadtteil vor der Herausforderung, an die durch die Mittel aus der Sozialen Stadt bewirkte Entwicklung im benachbarten westlichen Ringgebiet anzuschließen, um funktional und städtebaulich nicht weiter zurückzufallen.

Die in der Bestandsanalyse untersuchten Defizite, Konflikte und Probleme konzentrieren sich überwiegend auf den nördlichen und östlichen Teil der Weststadt (das sind die nördlich der Elbestraße sowie die zwischen Elbe- und Saalestraße gelegenen Quartiere Weinberg Nordwest, Weinberg Mitte, Weinberg Ost und IImweg [siehe Plan: Gebietsabgrenzung]). Dieses Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 157 ha. Die Beteiligung der Wohnungsunternehmen und weiterer Akteure sowie eine Vorabstimmung mit der Programmbehörde haben gezeigt, dass der ursprünglich vorgesehene Maßnahmenumfang auf Prioritäten und Impulsprojekte konzentriert werden muss, besonders vor dem Hintergrund der zügigen Umsetzbarkeit. Aus dem Untersuchungsgebiet definieren sich somit folgende Handlungsschwerpunkte:

Teilbereich I	IImweg	Größe: 9 ha
Teilbereich II	Emsstraße	Größe: 25 ha

Die Teilbereiche I und II und die hier definierten Einzelprojekte sind Gegenstand der Programmanmeldung.

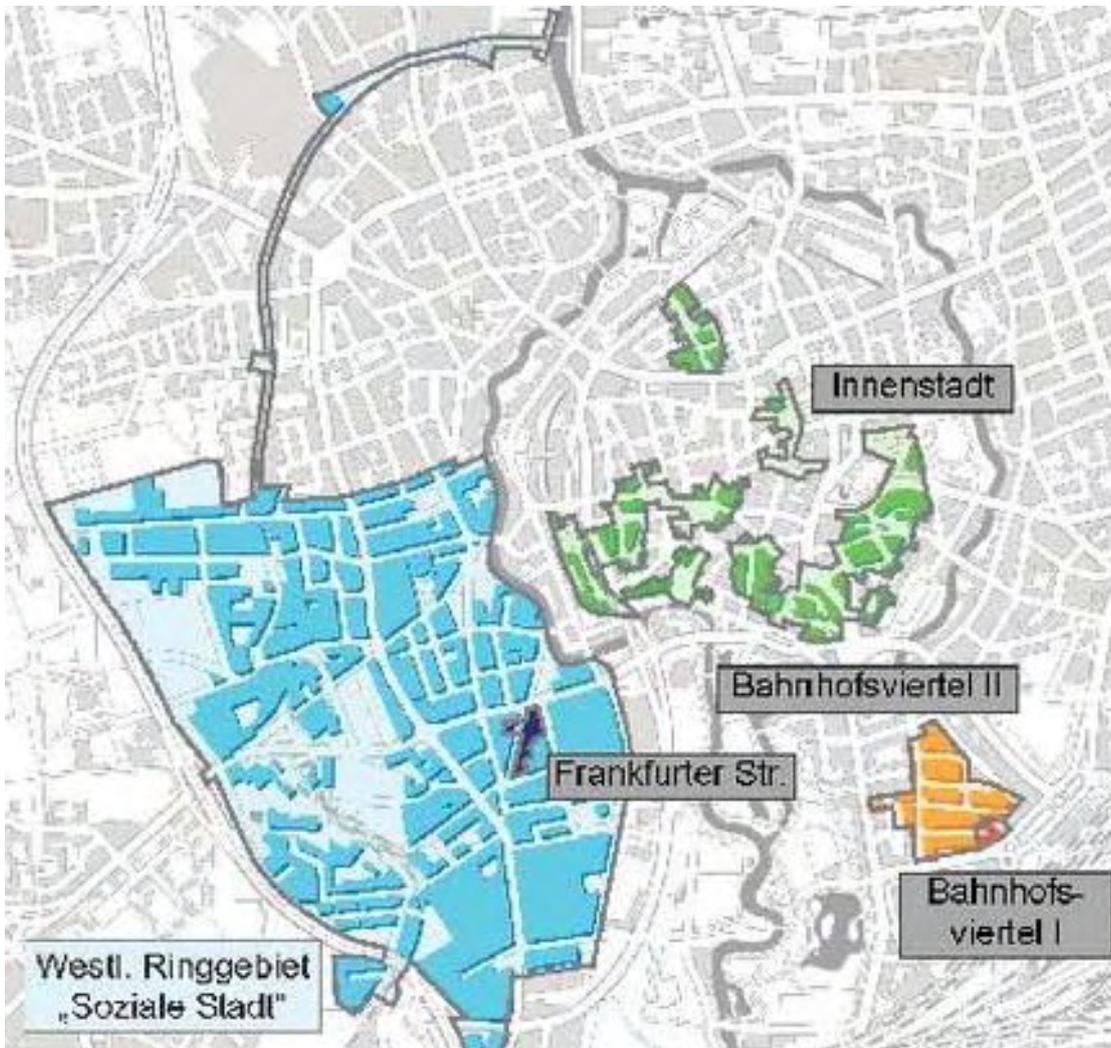


Plan 01: Gebietsabgrenzung

Der Ergänzungsbereich Teilbereich III (Fachhochschule) mit einer Größe von 13 ha ist vorerst nur informell in dem vorliegenden Konzept enthalten. Die Kosten für die beiden Einzelprojekte (siehe Plan Projektübersicht) sind nicht Gegenstand dieser Programmanmeldung. Wie bei der Bereisung durch die Programmbehörde von der Stadt erörtert, wird dieser Bereich schon in den nächsten zwei Jahren nach Aufgabe des FH-Standortes zu einer Nutzungsbrache erheblicher Dimension. Die Stadt möchte es sich daher vorbehalten, zu gegebenem Zeitpunkt über die Nutzungs- und Entwicklungsperspektiven dieses Bereiches der Weststadt erneut mit der Programmbehörde zu verhandeln.

1.2. Weitere Fördergebiete in Braunschweig.

Die Bearbeitung der Gebiete „**Frankfurter Straße**“ und „**Bahnhofsviertel I**“ konnte bereits erfolgreich abgeschlossen werden. Die Festsetzung der Sanierungsgebiete „**Innenstadt**“ und „**Bahnhofsviertel II**“ wurde 2006 förmlich aufgehoben. Diese Sanierungsgebiete sind in der Abrechnung.



Plan 02: Übersicht weiterer Fördergebiete in Braunschweig

Seit 2001 neuer Schwerpunkt der Stadterneuerung ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „**Westliches Ringgebiet - Soziale Stadt**“. Das Sanierungsverfahren wird vorbehaltlich einer Anpassung der Maßnahmenprogramme und Sanierungsziele bis ca. 2017 andauern. Die Kosten für diese Gesamtmaßnahme sind auf ca. 48 Mio. € eingeschätzt worden. Davon konnten bislang Maßnahmen entsprechend der Förderbeiträge mit einem Kostenumfang von ca. 6,4 Mio. € realisiert werden.

Für die strukturelle Entwicklung des Teilbereichs Westbahnhof stehen ab 2008 zusätzlich Mittel aus dem **EFRE-Programm** „Regionale Wirtschaft und Beschäftigung“ zur Verfügung. Für einen nördlich angrenzenden Bereich im Nordwestlichen Ringgebiet beabsichtigt die Stadt die Aufnahme in die Programmkomponente „Stadtumbau- West“.

1.3. Allgemeine Situation im Stadtteil.

Die Weststadt ist als eine typische Wohn- und Schlafstadt der 60er und 70er Jahre konzipiert. Die aus diesem ursprünglichen städtebaulichen Leitbild der Funktionstrennung zwischen Wohnen und Arbeiten resultierenden Nachteile werden in den aktuell vorhandenen strukturellen und sozialen Konflikten deutlich. Ursache hierfür ist unter anderem die sehr hohe Wohn-dichte in Verbindung mit dem Aufeinandertreffen unterschiedlicher Lebensstile und Kulturkreise. Mit dem bereits begonnenen Wegzug bzw. Versterben der Erstbewohner haben sich vormalig stabile nachbarschaftliche Gemeinschaften aufgelöst. Neue Bewohner sind zugezogen, insbesondere Aussiedler und ihre Familien. Letztere bleiben weitestgehend unter sich. Nur schrittweise entwickelt sich ein Miteinander. Darüber hinaus führen unterschiedliche Lebensweisen im Stadtteil nicht selten zu nachbarschaftlichen Konflikten und beeinträchtigen das Zusammenleben. Durch diese und weitere Faktoren hat sich eine Polarisierung der Bevölkerungszusammensetzung und sozialen Schichtung zwischen den einzelnen Wohnbereichen in der Weststadt entwickelt.

Besonders der nördliche Teil der Weststadt zeichnet sich städtebaulich durch große Wohnblöcke mit hohen Geschosszahlen aus (bis zu 12 Geschossen in der Emsstraße). Im Verhältnis zur bebauten Flächen ist der Anteil an Grün- und Freiflächen hoch, die größtenteils gepflegt und sauber sind – aber von den Bewohnern nach heutigen Ansprüchen kaum nutzbar sind. Die verkehrliche Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut, das Angebot an Stellplätzen in den meisten Quartieren überdimensioniert. Die Nahversorgung wird über ein Einkaufszentrum in zentraler Lage des Stadtteils gesichert. Auch das Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist differenziert und vielfältig. Trotzdem ist im Verhältnis zur Gesamtstadt eine deutliche und zunehmende Reduzierung der Einwohnerzahlen zu beobachten und damit verbunden ein sich verstärkender Wohnungsleerstand. Da die Weststadt in Braunschweig ein eher schlechtes Image hat und sich durch eine negativ besetzte, karge und groß dimensionierte Architektur auszeichnet, sind die Voraussetzungen, um neue Bewohner für den Stadtteil zu interessieren nicht gut. Als weiterer Mangel, der die Attraktivität des Stadtteils und seine Belebtheit mindert, kommt das unzureichende Kultur- und Freizeitangebot hinzu.

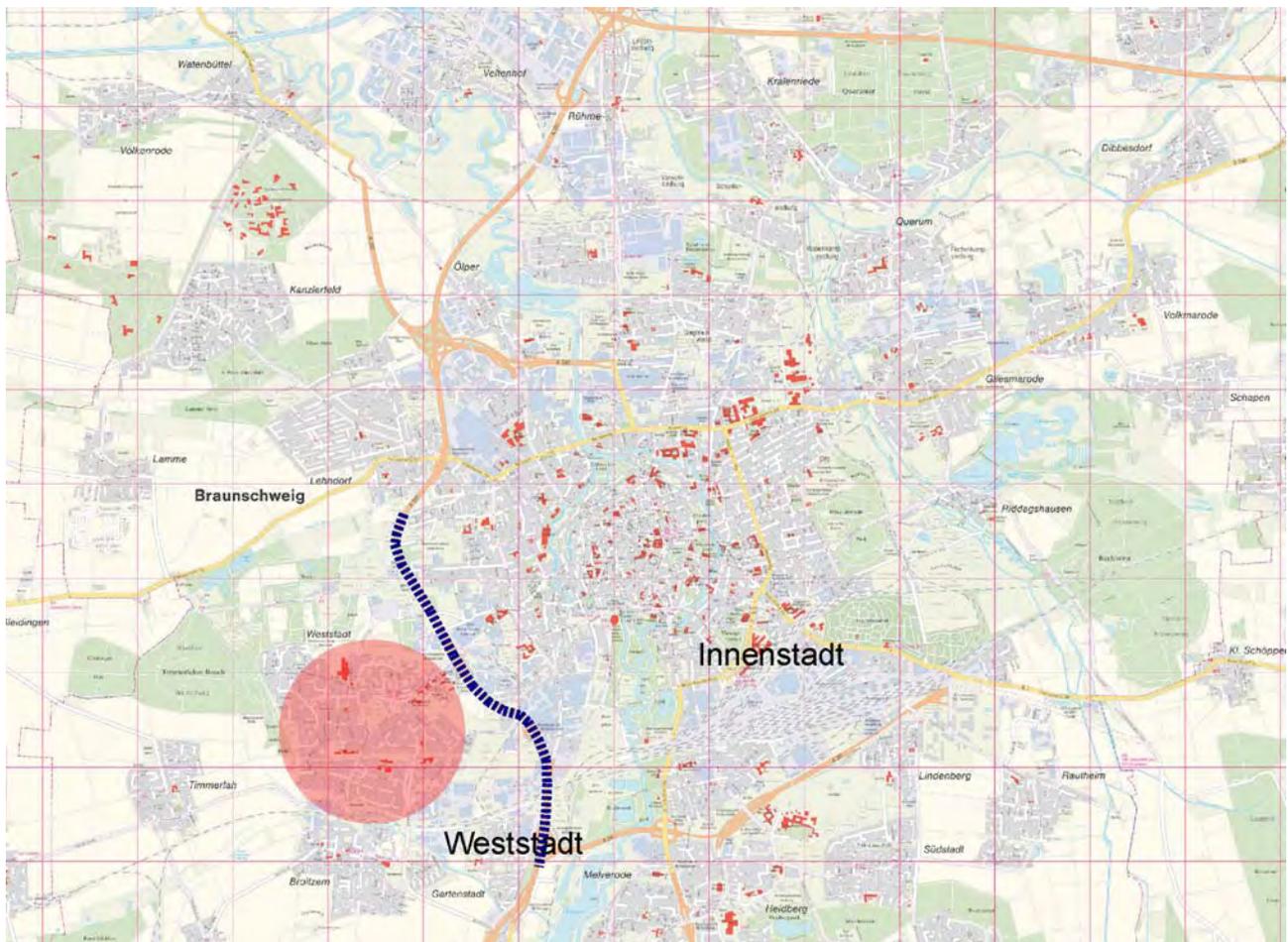
Die noch gültige Nutzungsbeschränkung auf das Wohnen wirkt einem lebendigen Wohnumfeld und der Entwicklung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen entgegen. Letzteres spiegelt sich teilweise in einer sehr hohen Arbeitslosenquote wider.

2. Rahmenbedingungen und Bestandsanalyse der Weststadt

2.1. Bezug zu den benachbarten Stadtteilen und zur Gesamtstadt. Kurzcharakteristik.

Lage und Bezug zur Gesamtstadt

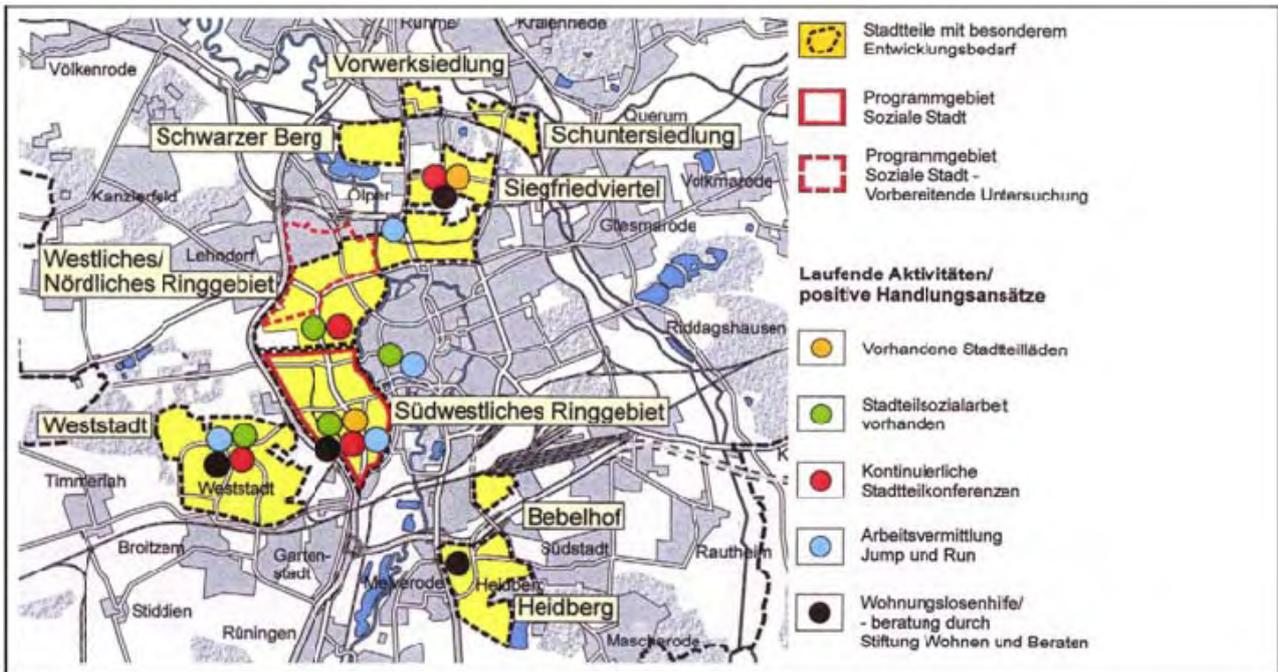
Durch die Bundesautobahn BAB 391 von der Kernstadt getrennt, ist das Siedlungsgebiet stadtstrukturell weitgehend eigenständig geblieben [siehe Plan 03]. Die Hauptbeziehung in die Kernstadt wird im Wesentlichen durch nur eine Hauptverkehrsstraße hergestellt, die Münchenstraße. Es bestehen allerdings gut ausgebaut ÖPNV-Verbindungen in alle Stadtteile.



Plan 03: Lage der Weststadt zur Gesamtstadt

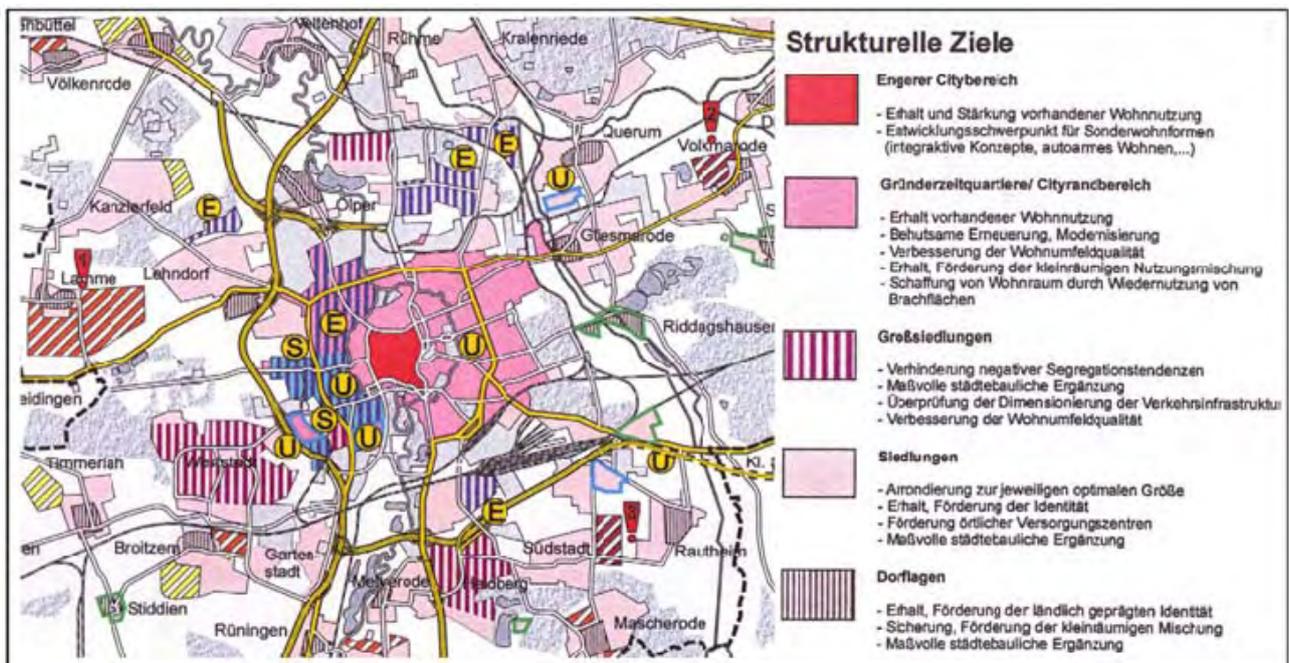
Die Weststadt ist einer der größten Bezirke Braunschweigs mit ca. 24.000 Einwohnern, von denen ca. 13.400 Einwohner im Untersuchungsgebiet leben.

Die Weststadt ist als örtlicher Handlungsschwerpunkt und benachteiligter Stadtteil in mehreren gesamtstädtischen Planwerken definiert, unter anderem im „Programm- und Handlungsrahmen 2007- 2011“ und im „Räumlichen Strukturkonzept Braunschweig 2020“.



Plan 04: Die Weststadt als Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf (Quelle: Stadt)

Die zur Behebung der strukturellen Defizite notwendigen Maßnahmen orientieren sich an diesen gesamtstädtischen Initiativen. Im Wohnstättenkonzept wird die flächenmäßige Bedeutung der gesamten Weststadt im Vergleich zur Kernstadt deutlich. Sie entspricht in etwa der Fläche des Innenstadtbereichs und stellt damit einen wichtigen Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Braunschweiger Stadtgebiets dar.



Plan 05: Die Weststadt im Wohnstättenkonzept von Braunschweig (Quelle: Stadt)

Für die Weststadt sind folgende Hauptziele festgelegt worden:

- Verhinderung negativer Segregationstendenzen.
- Maßvolle städtebauliche Ergänzung.
- Überprüfung der Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur.
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität.

Kurzcharakteristik

Ab 1960/61 entstand die Weststadt als trabantenartige Stadtrandsiedlung in fünf Nachbarschaften, die sich um ein gemeinsames Hauptzentrum mit Versorgungs- und Schuleinrichtungen gruppieren. Die Struktur der Weststadt hat sich an dem städtebaulichen Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ orientiert. Dementsprechend wurde eine weitgehende Trennung zwischen Fußwegen und Fahrverkehr geplant. Ende der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts kam die eigentliche städtebauliche Entwicklung der Weststadt zunächst zum Ende. Seit den 80er Jahren erfolgten einzelne Ergänzungsprojekte auf bislang unbebauten Flächen, zum Teil für spezifische Nutzergruppen, wodurch die soziale Mischung und der Wohnstandort gestärkt worden sind.

Nördlich und westlich des Stadtteils schließen sich großzügige Naherholungsgebiete und freie Landschaft an. Wegen der Autobahn BAB 391 bestehen zum Nachbarstadtteil „Westliches Ringgebiet“ kaum städtebaulich-funktionale Verbindungen. Nur die Münchenstraße als Haupterschließung der Weststadt garantiert überhaupt eine städtebauliche Beziehung in den benachbarten Stadtteil. Neben dieser Haupterschließung sind einige weitere untergeordnete Wege- und Straßenübergänge einschließlich eines Radweges in die Innenstadt vorhanden, die jedoch allenfalls als Nebenverbindungen gelten können.

In Bezug auf die Nutzung von Einkaufsmöglichkeiten in der Weststadt oder Pendlerbeziehungen zu Arbeitsplätzen findet kaum ein Austausch zwischen den Stadtteilen statt. Das Westliche Ringgebiet wird von den Bewohnern der Weststadt auf dem Weg in die Innenstadt eher „übersprungen“. Umgekehrt bietet die Weststadt (noch) keine nennenswerten Attraktionen für Bewohner des Westlichen Ringgebiets und anderer Stadtteile, die nicht auch in der nahen Innenstadt abgedeckt werden können.

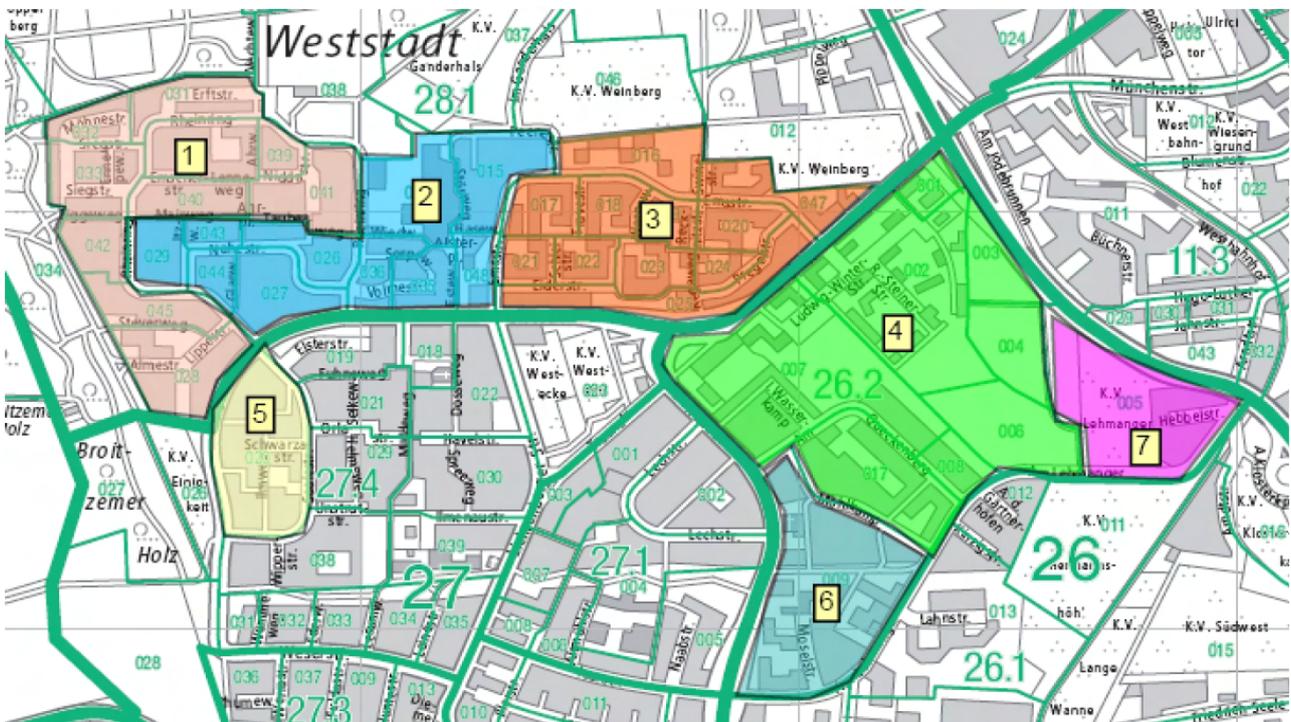
Das auch dadurch bedingte Image der Weststadt macht es notwendig, dass Stadt und Wohnungsunternehmen aktiv andere und sozial stärkere Zielgruppen als Mieter und Nutzer ansprechen, um damit eine vielfältigere Bevölkerungsstruktur zu erzeugen. Das weit verbreitete negative Bild des Stadtteils ist jedoch nicht ganz unbegründet. In der Weststadt sind ohne Frage zahlreiche Defizite vorzufinden. Am augenscheinlichsten sind dies der Städtebau und die Architektur. Neben den baulichen und gestalterischen Mängeln trägt vor allem die Sozialstruktur der Bewohner zur Stigmatisierung des Stadtteils bei. Durch die lange Zeit gezielt betriebene Belegungspolitik, bei der viele Wohnungen nur an bedürftige Haushalte vermietet wurden, ist der Anteil der wirtschaftlich schwachen Bevölkerungsteile überdurchschnittlich hoch. Zudem gilt die Weststadt stereotyp als „Ausländerstadtteil“, u.a. durch den starken Zuzug aus den Staaten der ehemaligen Sowjetunion Anfang der 1990er Jahre.

Dieser Ruf des Stadtteils bei großen Teilen der Braunschweiger Bevölkerung erwies sich als äußerst hinderlich bei der weiteren Entwicklung, obwohl gerade die Erstbewohner und auch weitere Einwohnergruppen gerne hier wohnen und auch wohnen bleiben möchten. Die partielle vorhandene Zufriedenheit kann als Ausgangspunkt für die künftige Entwicklung, das Eigenengagement und die Identifikation mit dem Stadtteil gesehen werden.

2.2. Bevölkerungsentwicklung und –zusammensetzung.

Bevölkerungsdaten

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf das Untersuchungsgebiet der nördlichen Weststadt (Quartiere Weinberg Nordwest, Weinberg Mitte, Weinberg Ost und Ilmweg).



Plan 06: Darstellung der Quartiere im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt)

Bevölkerungsdichte

Die Verteilung der Bevölkerungsdichte im untersuchten Gebiet zeigt signifikante Unterschiede [siehe umseitige Tabelle]. Eine relativ geringe Dichte weisen Weinberg Nordwest und Weinberg Mitte auf (Reihenhäuser und Einzelhäuser). In Weinberg Mitte ist die geringere Dichte zudem auf die Gemeinbedarfsflächen (u.a. Integrierte Gesamtschule) zurückzuführen. Im Bereich Moselstraße entspricht die Dichte dem Durchschnitt der gesamten Weststadt. Deutlich höher ist die Bevölkerungsdichte in Weinberg Ost (Hochhäuser). Die höchste Bevölkerungsdichte weist das Quartier Ilmweg auf, das mit seiner relativ kompakten und vier- bis achtgeschossigen Bebauung auch optisch den Eindruck einer dichten Bebauung erzeugt. Die geringe Bevölkerungsdichte im Bereich Hermannshöhe Nord ist auf die gewerblich und für Gemeinbedarfszwecke genutzten Flächen in diesem Bereich zurückzuführen.

Quartier	Bevölkerung	Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)
Weinberg Nordwest [1]	2.372	8.179
Weinberg Mitte [2]	3.211	8.504
Weinberg Ost [3]	3.885	13.875
Ilmweg [5]	1.359	19.380
Hermannshöhe Nord [2]	2.111	4.909
Hermannshöhe Moselstraße [6]	1.164	8.954
Untersuchungsgebiet (nördliche Weststadt)	13.415	8.654
Stadt Braunschweig	240.171	1.250

Bevölkerungs- und Altersstruktur

In den Quartieren mit geringer Bevölkerungsdichte ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung deutlich (Weinberg Nordwest) oder etwas (Weinberg Mitte, Hermannshöhe Moselstraße) geringer als im städtischen Durchschnitt. Die drei Quartiere weisen andererseits einen überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Bewohnern auf. Demgegenüber ist der Bevölkerungsanteil von Kindern und Jugendlichen in den dicht bebauten Quartieren Weinberg Ost und Ilmweg überdurchschnittlich hoch. Das gleiche gilt für den Bereich Hermannshöhe Nord, der aufgrund der enthaltenen Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen nur statistisch zu den weniger dicht besiedelten Bereichen zählt. Hier stellen die älteren Bewohner einen geringeren Bevölkerungsanteil als im Braunschweiger Durchschnitt, doch weicht ihr Anteil vor allem im Quartier Weinberg Ost nur geringfügig vom Durchschnittswert ab.

Quartier	Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 18 Jahre) in %	Anteil der Älteren (über 65 Jahre) in %
Weinberg Nordwest [1]	9,4	33,3
Weinberg Mitte [2]	13,5	27,9
Weinberg Ost [3]	19,8	19,8
Ilmweg [5]	23,6	18,7
Hermannshöhe Nord [2]	22,1	18,8
Hermannshöhe Moselstraße [6]	13,1	35,3
Untersuchungsgebiet (nördliche Weststadt)	17,6	24,2
Stadt Braunschweig	14,8	21,3

Ausländer- und Migranten

In den Quartieren Weinberg Nordwest / Mitte und Hermannshöhe Moselstraße ist der Ausländeranteil deutlich (Weinberg Nordwest) bzw. etwas (Weinberg Mitte, Moselstraße) geringer als im Durchschnitt der Stadt. Noch höher ist der Migrantenanteil in Hermannshöhe Nord und Weinberg Ost (nahezu die Hälfte der Bevölkerung) und im Quartier Ilmweg (nahezu 60 Prozent). Im gleichfalls dicht besiedelten Quartier Weinberg Ost ist demgegenüber der Anteil nicht-deutscher Bürger besonders groß.

Quartier	Anteil der Ausländer in %	Anteil der Migranten in %
Weinberg Nordwest [1]	3,8	16,6
Weinberg Mitte [2]	6,1	28,8
Weinberg Ost [3]	19,1	48,0
Ilmweg [5]	12,6	58,4
Hermannshöhe Nord [2]	14,8	47,6
Hermannshöhe Moselstraße [6]	6,9	30,4
Untersuchungsgebiet (nördliche Weststadt)	12,2	38,8
Stadt Braunschweig	7,8	15,7

Bevölkerungsentwicklung

In fast allen betrachteten Quartieren des Untersuchungsgebietes war der Bevölkerungsrückgang in den letzten elf Jahren mit bis zum dreifachen deutlich stärker als im für die Stadt Braunschweig ermittelten Durchschnitt von vier Prozent. Den stärksten Rückgang weisen dabei die relativ dünn besiedelten Quartiere Weinberg Nordwest und Mitte (mit geringem Anteil der unter 18-Jährigen) auf.

Besorgniserregend ist ferner, dass sich der Bevölkerungsrückgang in der Weststadt in den letzten sechs Jahren (2000 bis 2006) beschleunigt hat, während er in der Gesamtstadt zum Stillstand gekommen ist. Von dieser Beschleunigung war insbesondere das dicht besiedelte Quartier Ilmweg betroffen, in dem fast der gesamte Bevölkerungsrückgang des letzten Jahrzehnts auf den Zeitraum seit dem Jahr 2000 entfiel.

Eine Ausnahme von diesen Entwicklungen stellt das Quartier Moselstraße dar. Bei der hohen Altersstruktur ist der Bevölkerungsrückgang nur halb so stark und damit der geringste im gesamten Untersuchungsgebiet. Auch verlangsamt sich in diesem Teilbereich der Bevölkerungsrückgang - im Gegensatz zu den anderen Quartieren der Weststadt.

Quartier	Bevölkerungs- rückgang 1995 - 2006 in %	Bevölkerungs- rückgang 2000 - 2006 in %
Weinberg Nordwest [1]	-13,4	-8,8
Weinberg Mitte [2]	-12,8	-7,7
Weinberg Ost [3]	-12,2	-7,3
Ilmweg [5]	-10,4	-9,8
Hermannshöhe Nord [2]	-12,4	-7,4
Hermannshöhe Moselstraße [6]	-6,6	-2,8
Untersuchungsgebiet (nördliche Weststadt)	-11,9	-7,4
Stadt Braunschweig	-4,0	+0,0

2.3. Soziale Situation. Erwerbslosigkeit.

Der verglichen mit der Gesamtstadt mehr als doppelt so hohe Bezug von Transferleistungen charakterisiert das Untersuchungsgebiet als Stadtteil mit schwacher Sozialstruktur, die nördlich der Elbestraße noch stärker wird. Wegen der unterschiedlichen Bevölkerungsdaten und baulichen Strukturen stellt sich die soziale Situation in den Quartieren ohnehin sehr differenziert dar. Die im Gebiet agierenden Jugendhilfeeinrichtungen berichten von einem besonders hohem Bedarf an Jugendhilfe in den Teilbereichen Emsstraße, Eiderstraße, Pregelstraße, Ilmweg, Saalestraße, Möhlkamp und Am Queckenberg.

Im Vergleich mit der Gesamtstadt ist die Weststadt als sozial bzw. wirtschaftlich schwach einzustufen. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt jeweils deutlich unter, die Anteile der Erwerbslosen und Empfänger weiterer Transferleistungen im erwerbsfähigen Alter jeweils deutlich über denen in der Gesamtstadt. Signifikant sind jedoch auch die Unterschiede zwischen den Quartieren: Die Hermannshöhe steht in wirtschaftlicher und sozialer Hinsicht deutlich schlechter als der Weinberg da. Der Unterschied ist auf die differenzierten Bevölkerungs- und Bbauungsstrukturen *[siehe oben]* innerhalb des Untersuchungsgebietes zurückzuführen.

Quartier	SV-pflichtig Beschäftigte	Arbeitslose	Erwerbsfähige Hilfsbedürftige
Weinberg	272,0	70,9	126,2
Hermannshöhe	231,3	120,7	242,8
Stadt Braunschweig	315,8	60,5	83,4
Die Angaben beziehen sich auf jeweils 1000 Bewohner.			

2.4. Lokale Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Angesichts des bei der Errichtung des Stadtteils konsequent verfolgten Leitbildes der Trennung von Wohnen und Arbeiten, der Größe des Stadtteils und seiner guten Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Stadtbahn) als auch mit dem Individualverkehr ist die Bedeutung des Untersuchungsgebietes als Wirtschaftsstandort gering und die lokale Ökonomie nur schwach ausgeprägt bzw. gar nicht vorhanden. Einzelhandel und Dienstleistungen decken im Wesentlichen nur den täglichen Bedarf der Bewohner des Stadtteils ab. Gastronomische Angebote sind nur vereinzelt in mäßiger Qualität vorhanden.

Angebote, die auf die spezifischen Bedarfe von Bewohnergruppen (Altersgruppen oder ethnische Gruppen) reagieren, fehlen bisher weitgehend. Im ganzen Stadtbezirk sind trotz der Zahl von etwa 24.000 Einwohnern kaum Arbeitsplätze angesiedelt. Das Fehlen von Arbeitsplätzen und Beschäftigungsmöglichkeiten sowie von Qualifizierungs- und Ausbildungsmaßnahmen ist nach den wohnungswirtschaftlichen und städtebaulich-funktionalen somit ein zentrales Problem in der Weststadt.

Die lokale Wirtschaft beschränkt sich örtlich fast ausschließlich auf das Gebiet des ehemaligen Flugplatzes um die heutige Ludwig-Winter-Straße. Dort sind neben dem THW und dem Johanniter-Unfalldienst auch einige Betriebe angesiedelt. Weitere Arbeitsplätze im Gebiet bieten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere für Senioren.

2.5. Siedlungsstruktur. Städtebau. Freiräume.

Siedlungsstruktur und Städtebau

Die Gebietsstruktur im Untersuchungsgebiet wird durch das ursprüngliche städtebauliche Leitbild „Urbanität durch Dichte“ geprägt. Die Gebäude sind zum überwiegenden Teil als Blockbebauung mit 3-4 Geschossen bzw. 5-8 Geschossen errichtet worden. Drei Hochhäuser mit mehr als 8 Geschossen bestimmen die städtebauliche Situation im Teilbereich Emsstraße.

Die Nachteile dieser monostrukturellen Wohnstadt liegen in dem Fehlen von Urbanität durch Nutzungsmischung, verbunden mit relativ weiten Wegen zum Arbeitsplatz, gebiets- und bewohnerspezifischen Tagesabläufen und einem eingeschränktem öffentlichen Leben. Viele der Gebäude bieten zwar relativ gute Wohngrundrisse, werden aber nicht mehr allen Bewohnergruppen gerecht und wirken durch ihre schlichte Architektur und fehlende Gliederungselemente wenig attraktiv. Dies wird durch ein in der Regel monoton gestaltetes Wohnumfeld verstärkt. Die Erschließungszonen, besonders die Eingangsbereiche, wirken unattraktiv. In vielen Fällen sind die Plätze für die Hausmüllsammlung unzureichend gestaltet und belasten besonders infolge ihrer Konzentration durch Geruchsemissionen. Das direkte Wohnumfeld ist durch geringe Freiraumgliederung und Innen-Außen-Beziehungen und das Fehlen jeglicher Differenzierung des Sozialraumes monoton und lädt wenig zum Aufenthalt ein.

Die verhältnismäßig hohe Verdichtung durch große Baumassen erzeugt nachbarschaftliche Anonymität und fehlende Sozialkontrolle. Dementsprechend sind einige Gemeinschaftsbereiche durch Vandalismusschäden in ihrer Benutzbarkeit eingeschränkt.



Plan 07: Städtebauliche Strukturen

Trotzdem bietet die Weststadt grundsätzlich die Vorzüge eines familiengerechten Wohnstandortes mit einer relativ ruhigen Wohnsituation durch große autofreie Bereiche und großzügig bemessene Grün- und Freibereiche in den Blockinnenbereichen. Allerdings sind diese Bereiche bisher wenig ausdifferenziert und auch ihre Nutzungs- und Gestaltungsqualität sehr unterschiedlich. Die öffentlichen und wohnnahen Grün- und Freiflächen bieten viele Potenziale für mehr Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, aber auch für Ruhe, Erholung und Naturerleben.

Die Wohnungszuschnitte sind viele Bewohnergruppen in der Regel gut und funktional bei erschwinglichen Mieten. Sämtliche Wohnungen sind mit Balkons ausgestattet. Dagegen enthalten noch nicht alle Gebäude mit vier und mehr Geschossen einen Aufzug und sind auch nicht barrierefrei erschlossen. Nur wenigen Gebäuden sieht man den tatsächlichen Leerstand an, obwohl er in einigen bis zu 30 % und mehr beträgt (Hochhäuser in der Emsstraße, Iilmweg 16 und 18). Der Schwerpunkt des Leerstandes findet sich zumeist in den oberen Geschossen.

Ein wesentliches Potential der Weststadt liegt in der Funktion als Wohnstandort für Familien und ältere Bewohner, da die Entwicklungsmöglichkeiten für ein gutes Wohnumfeld und eine qualitätsvolle Freiflächenversorgung gegeben sind. Die auch überörtlich gute Erschließung bietet Berufspendlern, aber durch den ÖPNV auch Älteren relativ gute Standortbedingungen. Die Versorgung der Grundbedürfnisse innerhalb des Stadtteils ist gegeben. Größere Flächenpotentiale lassen auch eine Vermehrung von Wohnflächen für spezifische Wohnformen und Nutzungsmischungen zu.

Freiräume und Grünflächen

Durch die übersichtliche Eigentümerstruktur werden die Grünflächen regelmäßig unterhalten und machen einen zumeist gepflegten, aber verlassenem und schlecht nutzbaren Eindruck. Diese wenig Aktivitäten fördernden Gartenflächen lassen eine Identifikation mit dem Wohnumfeld kaum zu, sie haben meist keine ausgeprägte Sozialraumcharakteristik und sind räumlich wenig von öffentlichen Flächen getrennt. Dadurch fehlt ein Verantwortungsgefühl und eine positive Sozialkontrolle seitens der Wohnungsnutzer.

Hervorzuheben ist die gute Versorgung mit Naherholungsflächen unterschiedlichen Charakters (Parkflächen, Waldflächen und Kleingärten). Die zum Teil untergenutzten Freiflächen bieten genügend Chancen für eine spezifische Aneignung im Hinblick auf Freizeitbedürfnisse und Aktivitäten. Die Vernetzung mit Naherholungsräumen der Umgebung ist gut und ausbaufähig, z.B. in den unmittelbar nördlich angrenzenden Westpark und den westlich gelegenen Timmerlaher Busch. Für die Bewohner ist somit fußläufig in kurzer Zeit ein großes und attraktives Naherholungsgebiet erreichbar. Der Grünzug im Verlauf der Hochspannungsleitung in Richtung Ost-West bietet weitere Möglichkeiten zur Freiraumnutzung.

Derzeit wird der Erhalt und die Entwicklung des Wohnstandortes und vor allem die Attraktivierung für andere (soziale) Bevölkerungsschichten durch das schlechte Image eingeschränkt. Dazu kommt die vielfach vorhandene Belegungsbindung. Schließlich erschwert das Fehlen von Aneignungsmöglichkeiten der privaten Freiflächen die Bindung und Werbung von Familien als Kerngruppe der Mieter in der Weststadt.

2.6. Soziale, technische und verkehrliche Infrastruktur.

Soziale Infrastruktur

Die soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur in der Weststadt weist eine große Zahl von Einrichtungen mit Angeboten für alle Altersgruppen auf:

- drei Grundschulen (Ilmenaustraße, Am Lehmanager, Rheinring).
- die Hauptschule Rothenburg.
- die Integrierte Gesamtschule Wilhelm-Bracke.
- die Freie Waldorfschule.
- zehn Kindertagesstätten unterschiedlicher Träger.
- die Jugendzentren Rotation (Emsstraße 50) und Weiße Rose (für Kinder und Jugendliche, Ludwig-Winter-Straße 4).
- die Kinder- und Jugendhilfe St. Nikolaus, Elbestraße 34.

Bis 2010 ist in der Weststadt darüber hinaus die Fachhochschule für Sozialwesen angesiedelt. Sie wird danach in Wolfenbüttel konzentriert. **Die Erarbeitung eines Nachverwertungskonzeptes für die Gebäude und den Standort gehört zu den Hauptaufgaben der Fortschreibungen des Stadtteilentwicklungskonzeptes.**

Ergänzend kümmern sich mehrere Streetworker insbesondere um den hohen Anteil von Jugendlichen mit Migrationshintergrund. Die Stadt Braunschweig unterhält dazu eine Einrichtung an der Traunstraße, von der aus Stadtteil-Sozialarbeit geleistet wird (mit inhaltlichen Schwerpunkten für Kinder und Jugendliche).

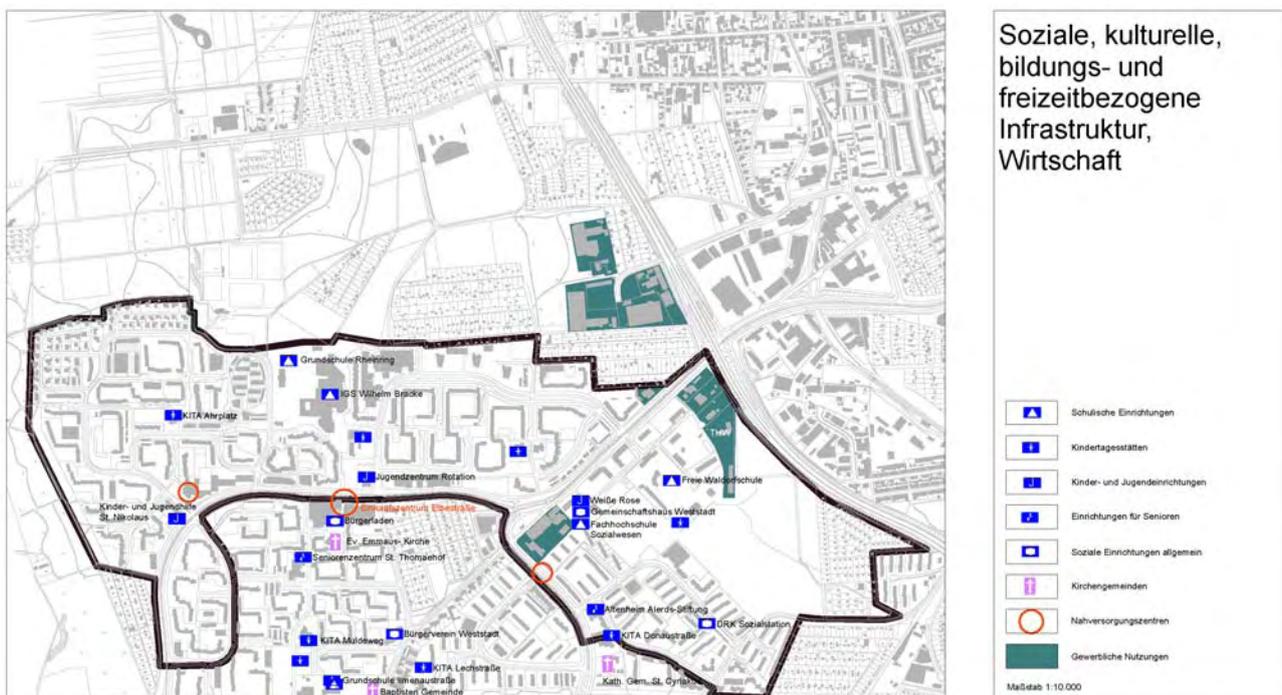
An Senioren richten sich mehrere Angebote des Altenheims der Alerds-Stiftung in der Donaustraße 10 und des Seniorenzentrums der Stiftung St. Thomaehof, Muldenweg 20.

Angebote für alle Altersgruppen bieten:

- die AWO und ihre Nachbarschaftshilfe in der Lichtenberger Straße 24.
- die DRK-Sozialstation, Am Queckenberg 1 a.
- der Treffpunkt Weststadt (integratives Nachbarschaftsmanagement, Am Queckenberg 2) mit der Trägern Stadt Braunschweig und Baugenossenschaft Wiederaufbau.
- der Nachbarschaftstreff Saalestraße 16.
- der Bürgerverein Weststadt e. V. mit zehn aktiven Mitgliedern in der Lichtenberger Straße 14 und mit dem Bürgerladen im Einkaufszentrum Elbestraße.
- das Gemeinschaftshaus in der Ludwig-Winter-Straße.

Darüber hinaus arbeiten drei Kirchengemeinden sowie weitere Vereine im Gebiet.

Das THW und der Johanniter-Unfalldienst, beide ansässig in der Ludwig-Winter-Straße, richten ihre Angebote nicht speziell an die Bewohner der Weststadt, sondern überregional aus.



Plan 08: Übersicht über die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Fortgeschrittene Ansätze zur Vernetzung all dieser Einrichtungen untereinander bestehen mit:

- der Arbeitsgemeinschaft Weststadt (AgeWe), deren Ziel es ist, ein generationsübergreifendes und integrierendes Gemeinschaftsleben in der Weststadt zu fördern und das Image des Stadtteils zu verbessern. In ihr arbeiten Initiativen, Kirchen, Vereine, Verbände, soziale Einrichtungen, Wohnungsunternehmen und private Akteure zusammen.
- dem Weststadtplenum für Kinder und Jugendliche, das sich für die Rechte, Belange und Interessen von Kindern und Jugendlichen aus dem Stadtteil einsetzt. Das Plenum besteht aus Schulen, Kindertagesstätten, anderen sozialen Einrichtungen, Kirchen, Vereinen, Vertretern der Polizei, der Wohnungsunternehmen und der Parteien, die auch die Verbindung zum Stadtbezirksrat herstellen.

Bei der Bestandsaufnahme wurde jedoch festgestellt, dass einige der vorgenannten Einrichtungen nicht im Untersuchungsgebiet, sondern im mittleren oder südlichen Teil der Weststadt angesiedelt sind. Für Bewohner mit Mobilitätseinschränkungen aus dem (Untersuchungsgebiet sind sie damit zum Teil nur beschwerlich erreichbar.

Die städtische Bücherei hat ihren Standort in der IGS. Öffnungszeit ist aber nur an einem Tag in der Woche (Montag). Angesichts der Größe des Stadtteils und der Bedeutung des Lesens für die Fähigkeit zum eigenständigen Erwerben von Wissen insbesondere bei Kindern ist dieses Angebot völlig unzureichend.

Das ehemalige Flugplatz-Gelände um die Ludwig-Winter-Straße liegt vom Untersuchungsgebiet durch die Münchenstraße getrennt und am Rand der Weststadt. Die periphere Lage beeinträchtigt die Nutzung der dort angesiedelten Einrichtungen mit zentraler Bedeutung für den Stadtteil, insbesondere des Gemeinschaftshauses.

Das Netz niedrigschwelliger Treffpunkte in den Quartieren der Weststadt ist erweiterungsbedürftig. Zwanglose, nicht-kommerzielle (und deshalb preiswerte) Treffpunkte in der Nachbarschaft, z. B. in Verbindung mit kulturellen und einfachen gastronomischen Angeboten, bestehen nur vereinzelt. Das Angebot an sozialen und bildungsbezogenen Einrichtungen wird in quantitativer und qualitativer Hinsicht insgesamt als gut eingeschätzt. **Zum Teil entspricht die Angebotsstruktur nicht mehr der sich wandelnden und zunehmend differenzierten Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet. Außerdem ist dieses Netz nicht flächendeckend. Lücken bestehen vor allem in den Quartieren Ilmweg und Emsstraße.** Zusätzliche Angebote sollten nicht (nur) an den Schwächen der Bewohner (Beratungs- oder Unterstützungsbedarf) oder an ihren Informations- oder Beteiligungswünschen anknüpfen. Vor allem im niedrigschwelligen kulturellen Bereich bestehen Möglichkeiten, auch die Stärken der Bewohner weiter zu entwickeln und damit breitere Bevölkerungskreise über die Weststadt hinaus zu erreichen.

Verkehrliche Infrastruktur

Die Erschließung der Weststadt erfolgt nahezu ausschließlich über die Münchenstraße, die sich mit Erreichen der Wohnbebauung des Stadtteils in die Hauptstraßen Donaustraße und Elbestraße aufteilt. Diese beiden vierspurigen Straßen mit Stadtbahntrassen auf eigenem Gleiskörper erschließen das Gebiet mit einer Geste der Umfassung. Dabei endet die Elbestraße aufgrund bislang nicht realisierter Planungen im Westen des Stadtteils, während die Donaustraße im Osten die Funktion der ehemaligen Ausfallstraße in Richtung Broitzem übernimmt. Ringartig angelegte Sammelstraßen bündeln die als Stiche ausgeführten Erschließungsstraße. Neben dem beschriebenen hierarchischen Straßensystem stellen noch mehrere Verbindungsstraßen (Ganderhals, Am Lehmanager) Beziehungen in das Westliche Ringgebiet und in die Kernstadt her.

Die großflächig ausgebauten Hapterschließungsstraßen, aber auch die in ihren Flächen überdimensionierten Sammelstraßen (Emsstraße) stellen für Fußgänger und Radfahrer eine Barriere dar. Die Aufenthaltsqualität in diesen Straßen ist schlecht, da sie stadträumlich nicht in die Wohnsiedlung integriert wurden.

Die gute Versorgung durch den ÖPNV mit Stadtbahn und Bus ermöglicht auch ohne Nutzung des Pkw eine hohe Mobilität der Bewohner der Weststadt innerhalb der Gesamtstadt und der Region. Das Prinzip der Nachbarschaften, das sich auch im Erschließungsnetz dokumentiert, schafft kurze Wege zu den wichtigsten Einrichtungen der Grundversorgung.



Plan 09: Erschließung der Weststadt. Hierarchisches Straßen- und Wegesystem

Das planerische Leitbild einer möglichst autogerechten Erschließung hat neben breit dimensionierten Straßenflächen eine **über den heutigen Bedarf orientierte Ausweisung privater und öffentlicher Stell- und Parkplatzflächen** bewirkt. Die großflächigen, meist ungenutzten Stellplatzanlagen und mit Garagendecks besetzten Flächen sind zudem unattraktiv. Der Allgemeinheit gehen auf diese Weise wertvolle Flächen zur Verbesserung von Freiflächenqualitäten oder zur baulichen Arrondierung verloren. Durch Parkplätze zur Quer- und Längsaufstellung an nahezu allen Straßen sind Flächen unnötig versiegelt. Dadurch wirken die Verkehrsflächen optisch noch erheblich größer als sie ohnehin schon sind.

Gemäß den geltenden Leitbildern wurde getrennt von der Straßenerschließung ein Netz von Fußwegen geplant, das auch die Naherholungsbereiche Broitzemer Holz, Timmerlaher Busch und Weststadt erschließt. Das Netz von Fußweg- und Fahrradbeziehungen in den inneren Freiflächen der Nachbarschaften ist zwar strukturell gut, weist aber mittlerweile in seiner Erscheinungsform deutliche Mängel auf. Dies trifft besonders auf den stark frequentierten Ilmweg zu. Hier und in weiteren Bereichen ist das Grün mittlerweile so dicht, dass diese Räume ein Gefühl der Unsicherheit vermitteln. In anderen Quartieren sind Aufenthaltszonen und Spielbereiche wenig genutzt, da sie nicht mehr heutigen gestalterischen Ansprüchen genügen. Oft fehlt den Wegen und Anlagen der Charakter von öffentlichen städtischen Räumen.

Technische Infrastruktur

Die Weststadt ist an die in Braunschweig vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Dazu zählt auch die Fernwärme, deren Bedeutung für die Wärmeversorgung weiter zunimmt. Die vorhandenen Anlagen sind ausreichend dimensioniert. Trotz des zunehmenden Leerstandes sind im Untersuchungszeitraum weder eine Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit des Betriebes noch Fehlfunktionen durch unzureichende Inanspruchnahme festgestellt worden. Bei einer Zunahme der Leerstände bzw. durch den partiellen Rückbau von Wohnungen ist nicht mit weitreichenden Folgen auf die Funktionen des Ver- und Entsorgungsnetzes zu rechnen. Wesentlicher Grund dafür ist die enge Einbindung des örtlichen Netzes in die gesamtstädtischen Anlagen. Im Bedarfsfall müssen die Hausanschlüsse und deren Leistungsfähigkeit an die geringeren Anforderungen und Abnahmen angepasst werden. Dies wird mit einem durchaus angemessenen Aufwand zu realisieren sein.

2.7. Wohnungsmarkt und Nachfragesituation. Eigentumsstrukturen. Leerstand.

Wohnungsmarkt und Nachfrageentwicklung

Im Auftrag der regionalen Wohnungswirtschaft und der Stadt Braunschweig liegt seit 2003 eine umfassende Wohnungsmarktanalyse und –prognose vor. In mehreren Szenarien werden abhängig von demographischen Entwicklungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die

- Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung,
- differenzierte Wohnungsnachfrage und
- der Bedarf an Neubau sowie der Umgang mit dem Gebäudebestand

bis zum Jahr 2020 analysiert [siehe Anhang].

So wurde von dem beauftragten Unternehmen, der GEWOS aus Hamburg, festgestellt, dass seit 2001 (damals ca. 1 %) der Angebotsüberhang im Gesamtwohnungsbestand besonders im Segment der Mehrfamilienhäuser zur Miete zunimmt. Da selbst im best-case-Szenario von einer Stagnation bis leichtem Rückgang der Bewohner ausgegangen wird, wird der Mietwohnungsüberhang deutlich steigen. Dieser Trend kann durch die demographisch bedingte Verkleinerung der Haushalt nicht aufgehalten werden.

Aus den Prognosen wird deutlich, dass selbst in den moderaten Berechnungsmodellen ein Angebotsüberhang vorhanden sein wird, im schlimmsten Fall im Jahr 2015 bis zu 8.000 Wohnungen in der Gesamtstadt. Durch den Anstieg der Eigentümerquote aufgrund der Nachfrage nach Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern wird sich der Wohnungsüberhang fast ausschließlich auf Mehrfamilienhäuser (ca. 7.200 Wohnungen Überhang) konzentrieren. Bis 2020 kann das Überangebot auf 11.450 Einheiten ansteigen. Davon werden weniger innerstädtische Lagen, sondern gerade Wohngebiete und Gebäudetypen wie in der Weststadt besonders betroffen sein.

Dagegen wird sich die Eigentumsquote bis 2020 kontinuierlich von 27 % im Jahr 2001 auf dann 32 % erhöhen.

Um mittels einer geeigneten Strategie auf die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und einem drohenden Wohnungsleerstand von über 8 % in der Gesamtstadt reagieren zu können, gibt die Studie zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen, die sich zum Teil in den später aufgeführten Einzelmaßnahmen widerspiegeln:

- Im Segment des Geschosswohnungsneubaus sollen nur noch **gezielte und bedarfsorientierte Investitionen** realisiert werden. Dies führt jedoch unweigerlich zu einer Zunahme des Leerstandes in den weniger nachgefragten Mietwohnungssegmenten führen.
- Neubau bzw. **Umbau des Bestandes** unter Berücksichtigung der Alterung der Bewohnerschaft (altengerechte Wohnungen, barrierefrei, seniorenrechtliches Wohnumfeld).
- Bereitstellung von **gut ausgestatteten Wohnungen** für die sogenannten Rückwanderer aus dem Umland in zentraler und gut erreichbarer Lage. Dieses Ziel lässt sich durch die Verdichtung von Bestandsquartieren gut umsetzen. Erste Modelle sind bereits über die Planungsphase hinaus von der Stadt entwickelt worden.
- Ausweisung von **preisgünstigem Bauland ohne Bauträgerbindung**. Auch diese Empfehlung wird zu einer Zunahme des Leerstandes im Mietwohnungsbereich führen. Bedient die Stadt Braunschweig diese zunehmende Nachfrage aber nicht, wird das Umland dieselbe befriedigen. Die derzeit rückläufige Suburbanisierung würde dadurch wieder einen Aufschwung erfahren.
- **Laufende Instandhaltung** des Gebäudebestandes und Anpassung der Ausstattung an die Bedürfnisse der vorhandenen Mieter.

Die demografische Entwicklung in der Weststadt macht die Fortsetzung einer grundsätzlichen nachhaltigen Stadtteilentwicklung und Anpassung des Wohnungsbestandes notwendig. Neben baulichen Investitionen zur Verbesserung der Siedlungsstruktur, der Wahrnehmung durch die Mieter oder Reduzierung der Wohndichte wird das Wohnungsangebot weiter differenziert. Dies ist nicht nur mit Blick auf die Wohnqualität der jetzigen, sondern auch der künftigen Bewohner der Weststadt von Bedeutung. Solche Investitionen sind allerdings nur in den Quartieren und Gebäuden sinnvoll, die langfristig am Markt gefragt sind. Andernfalls kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch der sanierte Bestand von Leerstand betroffen sein wird. Für die Bestände in der **Weststadt sind daher eher zielgruppenorientierte Maßnahmen** wirtschaftlich sinnvoll und zukunftsfähig:

- Schaffung von **Alternativen zum Eigenheim**, um auszugswillige Mieter zu halten. Die Zusammenlegung von Wohnungen, den Umbau zu Reihenhäusern oder Maisonettewohnungen oder die Anlage von Mietergärten kann insbesondere junge Familien ansprechen.
- Wegen der nachlassenden Nachfrage nach kleinen Wohnungen bietet sich die **Zusammenlegung von Einheiten** an. Auch dies spricht eher die Zielgruppe Familien an.
- **Beseitigung ungünstiger Grundrisszuschnitte** zur Verbesserung der Funktionsabläufe in den Wohnungen.
- Für die bessere soziale Durchmischung der Bewohnerschaft sollen Wohnungen mit einem **gehobenen Standard** ausgestattet werden. Dies kann gerade junge, einkommensstarke Zielgruppen ansprechen, die aus beruflichen Gründen und zum Erhalt der Flexibilität keine Eigentumsbindung eingehen wollen.
- Für **Haushaltsgründungen sind dagegen sehr preiswerte Wohnungen** mit einem Mindeststandard wie Einbauküche und –möbel sinnvoll, die bereits heute in zahlreichen Gebäuden umgesetzt werden können. Beispiele aus dem westlichen Ringgebiet belegen die Nachfrage in diesem Segment.
- Umrüstung eines Teils der ansonsten schwer vermietbaren Bestände zu sogenannten „**student villages**“ als Alternative zu Studentenwohnheimen.
- **Altersgerechter und barrierefreier Umbau** von Wohnungen als Reaktion auf die zu erwartende steigende Nachfrage. Die Maßnahmen reichen vom Einbau von Fahrstühlen hin zum Ersatz von Badewannen durch fußbodengleiche Duschen und die Gestaltung von Hauseingängen.
- Weiterhin sind die Wohnungsunternehmen gut beraten, die reine Vermietung um **Serviceangebote** für bestimmte Bewohnergruppen zu erweitern. Dazu zählen Einkaufsdienste, die Wohnungsreinigung, die Organisation von Freizeitangeboten. Dadurch können gerade ältere Bewohner länger in ihrem sozialen Umfeld verbleiben. Diese Angebote lassen sich auf andere Mieter erweitern.

Neben den investiven Maßnahmen müssen die Wohnungsunternehmen in der Weststadt stärker als in anderen Stadtteilen das Wohlbefinden und die Wahrnehmung durch die Bewohner beobachten und im Bedarfsfall reagieren. Entscheidende Kriterien sind hier

- die Kriminalitätswahrnehmung,
- die Sicherheit im Stadtteil und
- die dadurch bedingte Umzugsbereitschaft der Mieter.

Zwar sind für die meisten Mieter nach wie vor die Miethöhe und qualitative Merkmale entscheidend für die Wohnungswahl, doch gleich gefolgt von Sicherheit im Wohnquartier und der Beschaffenheit des Wohnumfeldes. Ziehen die Mieter weg, stehen bei denen die letztgenannten Aspekte an erster Stelle:

- Zunahme von Kriminalität.
- Zunahme der Verwahrlosung.
- Verschlechterung der Nachbarschaft.

Aus empirischen Einschätzungen kann davon ausgegangen werden, dass mindestens 5 % der Bewohner der Weststadt wegen der zugenommenen Unsicherheit und Kriminalität sowie der drohenden Verschlechterung der Gesamtsituation im Stadtteil wegziehen würden. Verändert sich der Wohnungsmarkt wie in der vorgenannten Studie prognostiziert und bieten sich Mietalternativen in anderen Stadtteilen, werden genau diese Mieter wegziehen. Folge: genau dieser 5 % mehr Leerstand über den bereits vorhandenen hinaus.

Genau aus diesem Grund ist es enorm wichtig, durch eine Kombination aus investiven Maßnahmen und einem auf die thematischen Handlungsprioritäten ausgerichteten Stadtteilmanagement das Image der Weststadt nachhaltig zu verbessern und die sich fortsetzende negative Stigmatisierung zu unterbrechen.

Eigentumsstrukturen

Die Wohnung als sicherer und per Verfassung geschützter Ort des Rückzugs verliert diese Bedeutung immer mehr. Der zunehmenden Unübersichtlichkeit der Wohnungsbestände folgt die Unübersichtlichkeit der Wohnungsunternehmen. Letztere entfernen sich immer weiter von ihrer eigentlichen wohnungs- und sozialpolitischen Aufgabe und bewegen sich als gewinnorientierter Marktteilnehmer. Die Wohnung wird zunehmend ein handelbares Wirtschaftsgut. Dies trifft auch für einige Bestände in der Weststadt (Emsstraße) zu. Noch bieten das städtische Wohnungsunternehmen und mehrere Genossenschaften eine gewisse Beständigkeit im Eigentum; doch der Verkauf der Wohnungen der Baubekon an zwei große Immobilienunternehmen zeigt sehr deutlich die Änderungen des Wohnungsmarktes und die Kapitalisierung eines der Grundbedürfnisse des Menschen – nämlich „ein Dach über dem Kopf“ – an.

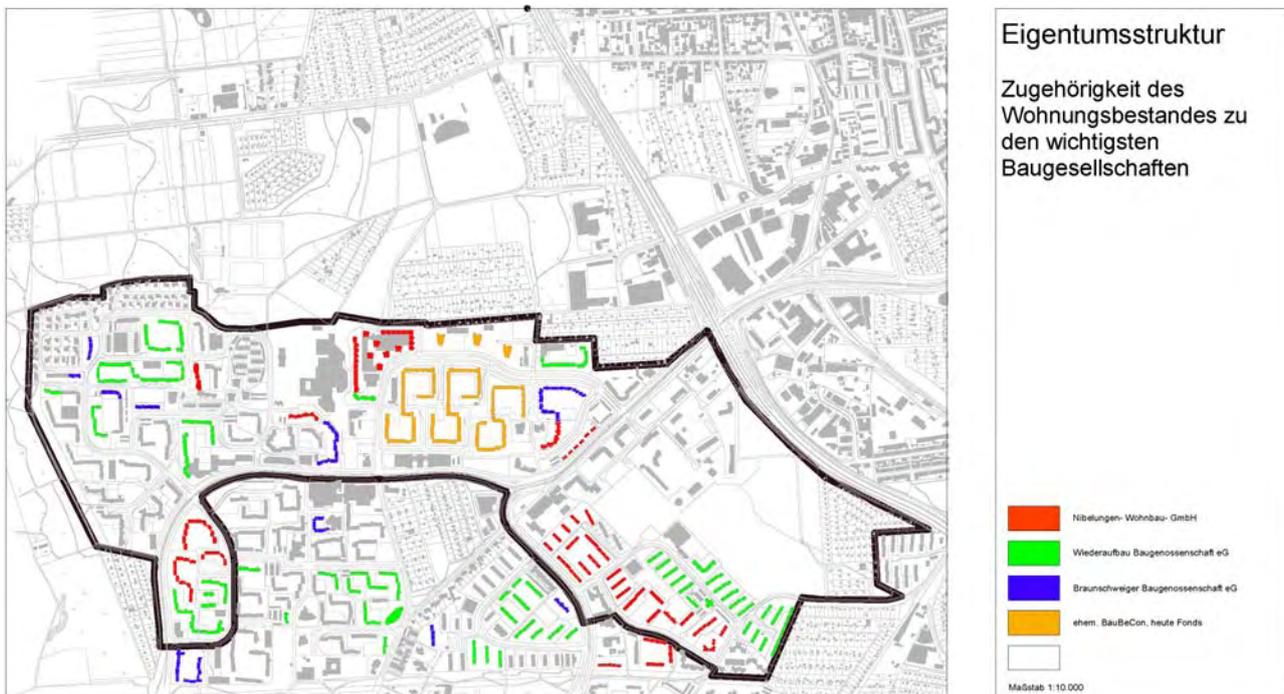
Der überwiegende Wohnungsbestand befindet sich im Eigentum von Baugesellschaften und –genossenschaften, die ihr Wirken auf die Stadt Braunschweig konzentrieren. Dazu gehören

- das städtische Wohnungsunternehmen, die Nibelungen-Wohnbau-GmbH,
- die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG,
- die Braunschweiger Baugenossenschaft eG

Die Wohnungsbestände der Baubecon sind verkauft worden:

- an die Pirelli RE als einem der größten italienischen Wohnungsunternehmen und
- den Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG Immobilienfonds (Hochhäuser in der Emsstraße).

Letztere waren bereits am Workshop im Mai 2008 beteiligt, hatten jedoch zu diesem Zeitpunkt noch keine verbindlichen Projekte entwickelt. Die Abstimmungen sind im Januar auf Initiative der Stadt Braunschweig fortgesetzt worden. Aufgrund der unternehmensinternen Entscheidungshierarchien in der Pirelli RE stehen die Zustimmungen zu den Projektskizzen noch aus. Dies gilt auch für den Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG Immobilienfonds, dem die drei Hochhäuser in der Emsstraße gehören. Die vorstellbaren Einzelmaßnahmen reichen vom partiellen Rückbau der Hochhäuser über die Anpassung der Wohnungsgrundrisse bis hin zur Modernisierung des Bestandes. Erste Projektskizzen liegen dem Anhang bei.



Plan 10: Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet

Im nordwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes befinden sich Wohnformen wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im Besitz von vorwiegend privaten Eigentümern. Diese relativ homogene Eigentümerstruktur und damit geringe Anzahl von Akteuren bietet für die zügige Umsetzung der Entwicklungsziele und der erforderlichen Maßnahmen sehr gute Voraussetzungen.

Leerstand

Die Weststadt ist schon heute aufgrund des überproportionalen Bevölkerungsrückganges von einem sich weiter verstärkenden Leerstand betroffen. Dieser ist weniger konjunkturell bedingt, sondern es handelt sich vielmehr um einen strukturellen Leerstand. Der Wohnungsleerstand im Untersuchungsgebiet konzentriert sich auf die ausgewiesenen Fördergebiete in den Teilbereichen I und II. Auch wenn er für die in der Weststadt agierenden Wohnungsunternehmen noch (!!) keine existenzgefährdenden Ausmaße erreicht, kann er nicht mehr ignoriert werden. So beherbergen die genossenschaftlichen Wohnungen in vielen Fällen noch die Erstbewohner. Dieses zum Teil betagte Mieterklientel wird den Wohnort nicht mehr wechseln, aber bis ca. 2020 zu einer erheblichen Zunahme des Leerstandes führen. Dazu bedarf es keiner aufwendigen demographischen Prognosen.

Für die Programmaufnahme darf daher nicht der heute nachweisbare Leerstand das alleinige Kriterium sein, sondern die Möglichkeit der Stadt und der Wohnungsunternehmen überhaupt noch reagieren zu können. Stehen die Wohnungen mit dem Versterben der Erstbewohner in den nächsten Jahren und künftigen Alternativen in anderen Stadtteilen erst in einem größerem Umfang (als heute) leer, werden vermutlich der Stadt und den Wohnungsunternehmen die finanziellen und wirtschaftlichen Möglichkeiten für ein Agieren fehlen. Förderintensio n des Stadtumbauprogramms ist es nicht, schon irreversibel geschädigte Stadtteile wieder zu beleben, sondern präventiv auf sich abzeichnende negative Entwicklungen zu reagieren und ein Wohngebiet durch geeignete Maßnahmen zwischen Anpassen, Rückbau und qualitativer Aufwertung zukunftsfähig zu machen.

Die bereits heute erkennbaren Folgen des Leerstandes sind in sozialen und stadtgestalterischen sowie in den sozialpolitischen und wirtschaftlichen Bereichen spürbar.

- Verstärkte soziale Segregation und in der Folge Entstehung sozialer Brennpunkte, der Verstärkung des Negativimages und einer sozialräumlichen Polarisierung.
- Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes.
- Entstehung eines Wohnungsmarktes, der keinerlei Anreize zu Investitionen bietet, was zum Sanierungsstau führt.
- Mangelhafte Auslastung von Infrastruktureinrichtungen aller Bereiche, die gerade in sozialen und kulturellen Gebieten zu Angebotsreduzierungen bis hin zu Schließungen führen kann und in der Folge die Negativentwicklung verstärkt.
- Existenzielle Bedrohung der Wohnungsunternehmen durch sinkende Mieteinnahmen und die Folgekosten der Leerstände.

Der Leerstand der im Untersuchungsgebiet mit Schwerpunkt im **Teilbereich I (Ilmweg)** agierenden Wohnungsunternehmen stellt sich sehr unterschiedlich und in einer zunehmenden Wechselwirkung dar. Dies wird unter anderem durch modernisierungsbedingte Fluktuationen am folgenden Beispiel deutlich.

VE	Straße	Nr.	Nutzungsart	Aktuelle Anzahl ME	Leerstand 31.12.2005 in %	Leerstand 31.12.2006 in %	Leerstand 31.12.2007 in %	Leerstand 31.12.2008 in %
1007	Saalestr.	14, 16	Wohnungen	15	0	20	20	0
1007	Saalestr.	16	Gewerbe	1	0	0	0	0
1022	Ilmweg	34, 36, 38, 40, 42	Wohnungen	71	12,7	11,3	11,3	7
1022	Ilmweg	40	Gewerbe	1	0	0	0	0
1044	Ilmweg	5, 7, 13, 44, 46	Wohnungen	40	7,5	15	7,5	0
1054	Ilmweg	11	Wohnungen	8	25	12,5	25	0
1054	Saalestr.	18	Wohnungen	40	7,5	2,5	2,5	7,5
1148	Ilmweg	3C	Wohnungen	8	12,5	0	0	0
1148	Ilmweg	3D	Wohnungen	8	25	12,5	25	0
			Gesamt		10	10	10	4

1028	Wipperstr.	GAR	Garagen	174	14,9	14,9	10,9	13,8
1052	Saalestr.	GAR	Garagen	44	4,5	0	2,3	2,3
1055	Saalestr./ Elbestr.	GAR	Garagen	66	25,8	24,2	27,3	33,3
			Gesamt		16	15	13	17

Leerstandsentwicklung in den Beständen der Wiederaufbau eG

Die Verringerung der Leerstände im Jahr 2008 beruht auf Mitnahmeeffekten durch modernisierungsbedingte Freizüge in den Beständen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH. Nach Abschluss dieser zum Teil öffentlich geförderten Sanierungsmaßnahmen steht zu befürchten, dass die Leerstände der Wiederaufbau in den betroffenen Bereichen sehr stark ansteigen werden, da deren Bestände dann qualitativ deutlich hinter denen der Nibelungen-Wohnbau-GmbH einzustufen sind.

Die Leerstände bei den Garagen beruhen eindeutig auf Überkapazitäten. Im Vergleich zum Herstellungsjahr der Garagen hat sich die durchschnittliche Zahl der Kfz pro Haushalt wegen der Veränderungen in der Bewohnerstruktur deutlich vermindert. Außerdem sind im öffentlichen Raum ausreichend straßenrandbegleitende Stellflächen vorhanden, für die durch die Mieter keine Kosten aufgewendet werden müssen.

Bei der Nibelungen-Wohnbau-GmbH stellt sich die Leerstandssituation im Teilbereich I (Ilmweg) wesentlich gravierender dar.

Straße	Ilmweg												
Haus-Nr.	2	4	6	8	12	14	16	18	22	24	26	32	Summe
leere WE	3	4	4	4	1	3	8	6	1	6	2	1	43 WE

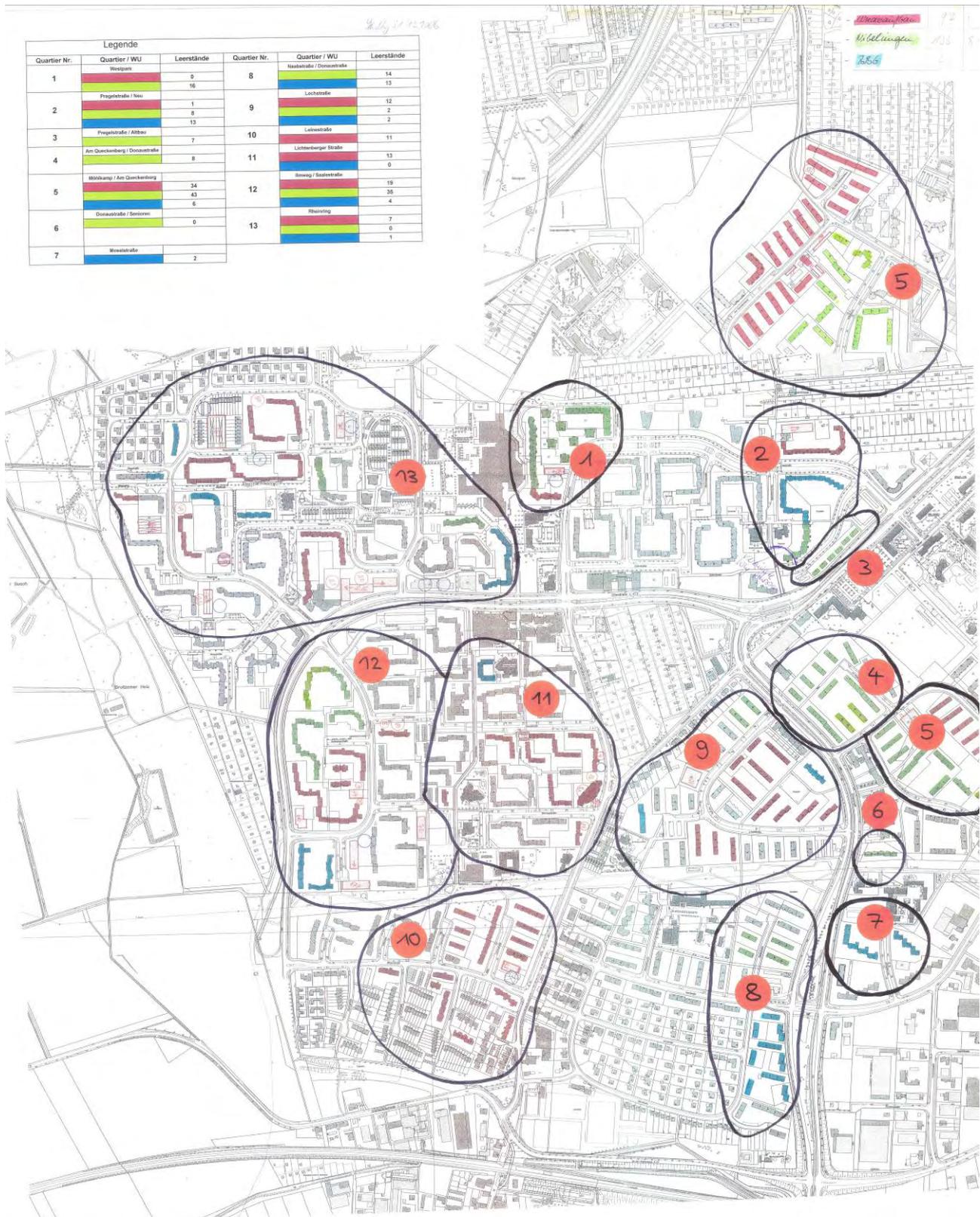
Straße	Saalestraße												
Haus-Nr.	2	4	6	8	10	12							Summe
leere WE	1	2	6	2	2	4							17 WE

Im Teilbereich II (Emsstraße) stehen von den 198 Wohnungen der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG) lediglich 5 Wohnungen leer, obwohl der Bestand nicht auf den heutigen Stand modernisiert ist. Der Grund muss demnach eher in der Struktur der Bewohnerschaft gesucht werden (Erstbewohner). Die BBG wird mit ihren Projektvorschlägen schon heute auf die künftigen demographisch bedingten Freizüge reagieren und in den nächsten Jahren den Bestand umfassend modernisieren und damit an die künftigen Anforderung anpassen. Der überwiegende Teil der dafür notwendigen finanziellen Mittel in Höhe von mehreren Mio. € kann aus Eigenmitteln und komplementären Förderungsprogrammen getragen werden – daher ist die erforderliche Förderung auf die nicht aus der Mieter erzielbaren Erträge beschränkt worden.

Der Leerstand der Die Nibelungen-Wohnbau-GmbH stellt sich in diesem Teilbereich der Weststadt wie folgt dar:

Straße	Pregelstraße												
Haus-Nr.	4	5	7	8	9	10	11	13					Summe
leere WE	5	1	1	2	1	1	2	1					14 WE

In der Emsstraße 18 standen zum Stichtag 31.12.2008 3 Wohnungen leer.



Plan 11: Übersicht Wohnungsleerstand in der Weststadt

2.8. Umwelt und Klimaschutz

Die städtebaulich monotonen Strukturen weisen durchaus Vorteile in Bezug auf den Umweltschutz und die Gebäudeenergieeffizienz auf. Die überaus kompakten Baustrukturen tragen durch ihr gutes Verhältnis von Oberfläche zu Volumen zu geringeren Energieverlusten (Wärme) bei. Es muss allerdings davon ausgegangen werden, dass viele Gebäude energetische Schwachstellen aufweisen, wie fehlende Wärmedämmung oder schlecht isolierte Fenster. Die Gebäudesubstanz verfügt jedoch über bessere Grundvoraussetzungen für eine betriebskostensparende Sanierung als z.B. die Gebäude in der Innenstadt.

Durch die hohe Verfügbarkeit an Freiflächen und Dachflächen sind auch Potenziale für die Nutzung erneuerbarer Energien vorhanden. Die energetische und finanzielle Amortisation von energetischen Gebäudesanierungen wäre wegen der hohen Zahl von Mietern als Wärme- und Stromabnehmer bereits in kurzer Zeit gegeben.



Solare Technologien auf einem Alten- und Pflegeheim der Wiederaufbau eG

Die Weststadt wird in großen Teilen durch Fernwärme versorgt, was bereits für sich eine effiziente Nutzung von Energie darstellt. Weiterhin gibt es einige Einzelmaßnahmen für die Nutzung solarer Technologien, die als erste Vorzeigebispiele gelten können.

Darüber hinaus bergen die vielen Freiräume, die zu großen Teilen nicht intensiv genutzt werden, die Chance für den Aufbau eines dezentralen Abwasser- und Wasserwirtschaftsystems.

Noch verhindern viele relativ umfangreich versiegelte Verkehrsflächen im Stadtteil eine stärkere örtliche Versickerung. Der hohe Anteil an Grün im Stadtteil und die Umgebung mit vielen Naherholungsbereichen und Kleingärten tragen jedoch zu einem positiven Kleinklima bei und bergen viele Möglichkeiten zur Förderung der Stadtökologie und Artenvielfalt auch in städtisch geprägten Bereichen.

Die teils sehr guten Anbindungen der Weststadt durch den ÖPNV tragen schon heute zum Umwelt- und Klimaschutz bei. Dazu gehören ebenfalls die autofreien Bereiche, wo beispielsweise die Bebauung in der zweiten Reihe nicht direkt mit dem Auto zu erreichen ist. Hier ergeben sich sehr gute Ansätze, autofreies Wohnen weiter zu stärken und Chancen für ein Mobilitätsmanagement (z.B. carsharing) zu fördern.

Hindernisse ergeben sich aus der z.T. noch allgemein geringen Akzeptanz und den wenigen Erfahrungen mit Maßnahmen der Energieeffizienz und des Umweltschutzes. Auch treten zunächst hohe Investitionskosten auf, die sich erst mittelfristig auszahlen. Hinzu kommen zu unflexible rechtlichen Voraussetzungen, beispielweise durch Planungsrecht oder Abwasserverordnung, um eine Umsetzung zu ermöglichen.

2.9. Kooperationen und Stadtteilmanagement

Die Weststadt verfügt bereits über ein breites Spektrum an Initiativen, Vereinen und sozialen Einrichtungen.

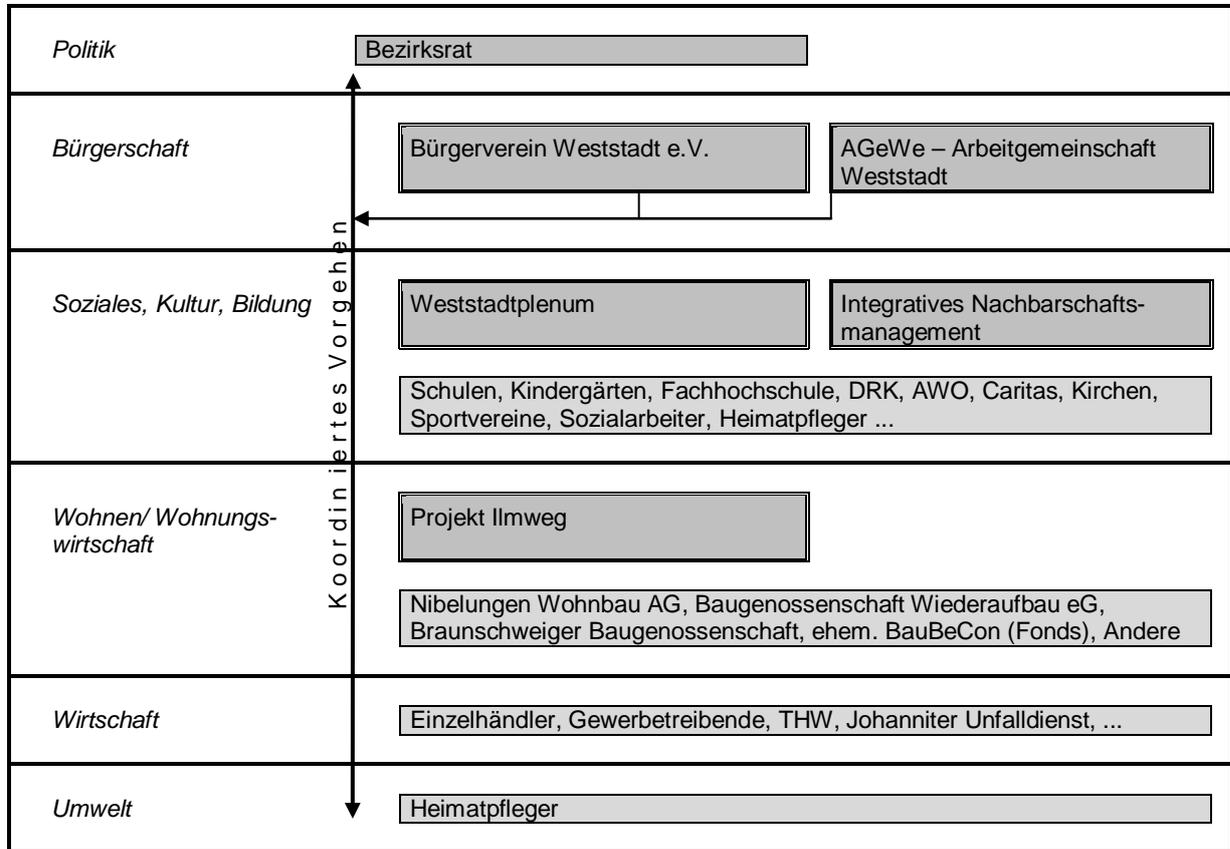
Als legitimes politisches Gremium vertritt der **Bezirksrat** die Interessen der Weststadt und ihrer Bevölkerung; er kann in bestimmten Aufgabenbereichen eigenständige Entscheidungen treffen und hat in allen wichtigen Belangen des Stadtteils Mitspracherecht im Stadtrat.

Im zivilgesellschaftlichen Bereich sind besonders die zwei übergreifenden Zusammenschlüsse des Bürgervereins und der **Arbeitsgemeinschaft Weststadt** zu nennen, die sich für Belange auf allen Ebenen und für eine Koordination aller Interessen einsetzen. Die Arbeitsgemeinschaft hat sich vor allem auch die Öffentlichkeitsarbeit und Verbesserung des Images des Stadtteils zum Ziel gesetzt und bringt eine Stadtteilzeitung als verbindendes Medium heraus.

Kooperationsbemühungen in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Braunschweig finden sich im Bereich der Sozialarbeit und der Wohnungswirtschaft. Das **Weststadtplenum** bündelt alle Bemühungen der Kinder- und Jugendarbeit und vertritt die Interessen ihrer Zielgruppe bei der Planung und Entwicklung der Weststadt.

Die seit einiger Zeit bestehende Kooperation zwischen den Wohnungsunternehmen und der Stadt zeigt erste Erfolge: die Einrichtung eines gemeinsamen Nachbarschaftstreffs, der von allen Kooperationspartnern betrieben und finanziert wird. Das Kooperationsprojekt „**Integratives Nachbarschaftsmanagement**“ setzt sich in einer ersten Projektphase von 2005- 2008 durch finanzielle Unterstützung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge für Maßnahmen und Aktivitäten der Integration ein. Für diese Aufgabe sind in einem Stadtteilbüro zwei hauptamtliche Mitarbeiter mit vier Hilfskräften eingestellt worden.

Im Projekt Ilmweg wird modellhaft die Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit den beiden großen Wohnungsunternehmen im Stadtteil erprobt, um Lösungen für den Umgang mit Leerstand, Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität und zur stärkeren Nutzerorientierung zu entwickeln.



Struktur der Akteure in der Weststadt

Trotz dieser Bemühungen und Aktivitäten fehlt den Akteuren eine aufeinander abgestimmte Gesamtstrategie für ein gemeinsames Vorgehen unter einem einvernehmlichen Leitbild. Seit Jahren zeichnet sich ab, dass die Weststadt durch gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr funktionsfähig ist. Unter diesen geänderten Rahmenbedingungen müssen neue Herangehensweisen und Kooperationen gefunden werden. Vor allem muss eine gemeinsame Perspektive vorhanden sein, die auf klaren Bildern und Zielvorstellungen beruht, damit die verschiedenen Aktivitäten und Anstrengungen sich gegenseitig stärken und sinnvoll ergänzen.

Es ist daher dringend zu empfehlen, die thematisch und von ihrer Zielgruppenorientierung sehr differenzierten Akteure durch ein Stadtteilmanagement koordinieren und mit Blick auf die Ziele des Stadtumbaus steuern zu lassen.

Gruppe	Organisationsform/ Beteiligte	Ziele/ Aufgaben
Politik		
Bezirksrat (seit 1981)	<ul style="list-style-type: none"> - Bezirksbürgermeister leitet die ca. alle 2 Monate stattfindenden Bezirksratssitzungen - 17 Mitglieder in folgenden Fraktionen (2007, nach Größe absteigend): CDU, SPD, Die Linke, FDP 	<ul style="list-style-type: none"> - Anhörungs- und Entscheidungsrechte bei Belangen des Stadtbezirks Beispiele: Unterhaltung der Schulen, Büchereien, Jugendeinrichtungen, Altenheime etc.; Förderung von Verbänden und Vereinen; Pflege der Kunst; Aufgaben der Verkehrsplanung und dem Um- und Ausbau von Straßen und Plätzen; Unterhaltung von Erschließungseinrichtungen (Spielplätze, Wege, Picknickplätze etc.); Aufstellung und Abbruch von Denkmälern, Kunstwerken.
Bürgerschaft – allgemein		
Bürgerverein Weststadt e.V. (seit 1995)	<ul style="list-style-type: none"> - eingetragener Verein - Vereinsmitglieder aus dem Stadtteil 	<ul style="list-style-type: none"> - für mehr Gemeinsinn und aktivere Mitgestaltung im Stadtteil Beispielaktivitäten: Naturrundgänge, Fahrrad-Touren, Ausstellungen, Feste, Sportveranstaltungen, Weihnachtsmarkt, Bürgerladen, Weststadt-Kalender, Besichtigungen, Umfragen, Gespräche
AgeWE – Arbeitsgemeinschaft Weststadt (seit 2000)	<ul style="list-style-type: none"> - freiwilliger Zusammenschluss mit stimmberechtigten Mitgliedern, 2 Sitzungen pro Jahr - entstanden auf Grundlage der Aktionswochen „Kurs West 2000“ - Gruppierungen, Kirchen, Vereinen, Verbänden und Einrichtungen des Stadtteils 	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung des generationsübergreifenden und integrierenden Gemeinschaftslebens - Imageverbesserung des Stadtteils - Organisation und Unterstützung von Einzelveranstaltungen - Kontakt zu Medien - Herausgabe der Stadtteilzeitung
Bürgerschaft und Verwaltung - Soziales		
Weststadtplenum (seit 1991)	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination: Jugendamt Abt. 51.1 - Schulen, Kitas, Kirchen, Vereine, Vertretern der Polizei, der Wohnungsunternehmen und der Parteien 	<i>Kinder und Jugendliche</i> <ul style="list-style-type: none"> - Rechte, Interessen und Belange von Kindern und Jugendlichen im Stadtteil - Weststadt kinder- und jugendfreundlicher gestalten, z.B. Kinderstadtplan - Engagement bei Planungen im Stadtteil - Koordination der Aktivitäten verschiedener Einrichtungen im Stadtteil - Einbeziehung der Wohnbevölkerung, der Ressourcen des Stadtteils und kommunaler Dienstleistungen - Fördern von Selbsthilfekräften und Eigeninitiative
Integratives Nachbarschaftsmanagement (2005- 2008)	<ul style="list-style-type: none"> - Kooperationsprojekt der Stadt Braunschweig und der Baugenossenschaft Wiederaufbau eG - Träger: Stadt Braunschweig, Sozialreferat: Büro für Migrationsfragen - Büro mit 2 hauptamtlichen Mitarbeiterinnen und 4 Hilfskräften 	<i>Integration</i> <ul style="list-style-type: none"> - Belebung und Stabilisierung der interkulturellen Nachbarschaften unter Einbezug von Institutionen und der Bewohnerschaft - Verbesserung der persönlichen Lebensperspektiven von Zuwanderern - Stärkung Nachbarschaftlicher Beziehungen und Förderung der Toleranz/ des Verständnisses zwischen den einzelnen Bevölkerungsgruppen - Förderung von Beschäftigung und Qualifizierung
Projekte Ilmweg (2007)	<ul style="list-style-type: none"> - Runder Tisch „Wohnungs- und Baulandentwicklung“ - Mitarbeiter von Stadtverwaltung und Wohnungsunternehmen 	<i>Wohnen</i> <ul style="list-style-type: none"> - beispielhaft gemeinsame Aufwertungsstrategien für problematischen Quartiere mit zunehmendem Leerstand entwickeln - Mieterbefragungen, Ortsbesichtigungen, Auswertung vorhandener Studien und Planunterlagen, eigene Erhebungen

Zusammenschlüsse und koordinierende Initiativen und Gremien der Weststadt im Überblick

Im Rahmen der Mitwirkung der Bewohner, Akteure in der Sozial- und Stadtteilarbeit und der Wohnungsunternehmen an den Entwicklungsplanungen für die Weststadt wurde am 05. Mai 2008 ein Workshop durchgeführt. In unterschiedlichen Arbeitsgruppen sind die Probleme des Stadtteils analysiert und Vorschläge zu Maßnahmen in mehreren Handlungsfeldern erarbeitet worden. Die Vorschläge des Workshops finden sich in den teils zusammengefassten Handlungsfeldern wieder und sind bei der Erarbeitung der Maßnahmen berücksichtigt worden.

3. Handlungs- und Entwicklungskonzept

3.1. Potenziale und allgemeine Entwicklungsziele.

Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse

	Schwächen <i>bedeutendste Schwächen</i>	Stärken <i>bedeutendste Stärken</i>	Ziele <i>vordringlichste Ziele</i>
Bezug zur Gesamtstadt	<ul style="list-style-type: none"> - Trennung durch die Trasse der A 392 in Richtung Innenstadt - verkehrliche Vernetzung mit der Gesamtstadt auf wenige Achsen beschränkt 	<p>Relative Nähe zur Innenstadt</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr gute ÖPNV-Anbindung an das Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung der gesamten Weststadt mit eigenständigem Profil und Leitbild, welches geeignet ist, die Strukturen einer Großwohnsiedlung behutsam in einen Stadtteil umzuwandeln, der gegenüber der Kernstadt eine begrenzte urbane Eigenständigkeit erhält: "Weststadt: Eine Kleinstadt bei Braunschweig"
Wirtschaft	<p>Monofunktion</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenige wohnungsnaher Dienstleistungen und Einzelhandel - wenig Gewerbe/ Betriebe/ Firmen 	<p>Gute Versorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> - insgesamt gute Versorgungsinfrastruktur - gute regionale Verkehrsanbindungen 	<p># Erhöhung der Nutzungsmischung und Angebotsvielfalt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stabilisierung des vorhandenen, guten Versorgungsangebotes und rechtzeitige Anpassung auf neue Tendenzen und Bedürfnisse - Ermöglichen einer dezentralen, auf die Quartiere bezogenen Versorgungsstruktur insbesondere im Bereich von Serviceeinrichtungen und der Gastronomie
Beschäftigung	<p>Hohe Arbeitslosigkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringes Arbeitsplatzangebot 	<ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Unterstützungsangebote 	<p># Qualifikation und Eingliederung Arbeitsloser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schaffung neuer Arbeitsplätze im Stadtteil
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> - Überdimensionierte Verkehrs- und Stellplatzflächen - fehlende stadträumliche Integration der Hauptverkehrsstraßen 	<p>Gute Anbindung</p> <ul style="list-style-type: none"> - gute ÖPNV-Anbindung - innere attraktive(Fuß-)Wegebeziehungen - ausreichendes Parkplatzangebot - gute Vernetzung mit dem umgebenden Grünraum und seinen Freizeitnutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> - räumliche Integration der Verkehrsflächen durch Nutzungsintensivierung der Ränder (Neubau, Umnutzung von Erdgeschosszonen) - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen (Querungshilfen, Straßenbelagswechsel, Ausbildung von Teilräumen (Begrünung, Bebauung)) - Anordnung von Treffpunkten, sozialen Einrichtungen und Entwicklung von urbanen Orten an den Hauptfußwegebeziehungen - Rückbau von ungenutzten Stellplatzanlagen - gestalterische Aufwertung von Spielplätzen

	Schwächen bedeutendste Schwächen	Stärken bedeutendste Stärken	Ziele vordringlichste Ziele
Städtebau, Wohnen, Freiflächen	<p>Hohe Wohndichte</p> <ul style="list-style-type: none"> - Monostruktur der Nutzung - großdimensionierter Städtebau, schlichte Architektur - Leerstand - untergenutztes wenig zugeordnetes Wohnumfeld und Freiflächen 	<p>Preisgünstiges Wohnen im Grünen</p> <ul style="list-style-type: none"> - ruhige Wohnsituation - attraktive Wohnungszuschnitte mit günstigen Mietpreisen - gepflegte Grünflächen - hoher Naherholungswert 	<p># Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedürfnisse und Gegebenheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Möglichkeiten und Notwendigkeit einer Reduzierung der Wohndichte ermitteln - Ermöglichung von Aneignung/ Teilhabe an Wohnraum, den Erschließungsräumen und den Freiflächen (beinhaltet Förderung einer intensiveren Nutzung und der Attraktivität) - Verbesserung der sozialräumlichen Charakteristik der Freiflächen durch Zuordnung und Einfriedung - Schaffung von barrierefreien Zugängen - Änderung der Wohnungsbelegungspolitik durch teilweise Aufhebung der Bindung - Veränderungen von Wohnformen und -strukturen zur Angebotsmischung durch Modernisierung oder Neubau
Sozialstrukturen, Demographie	<p>Soziale Konflikte und Polarisierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - hohe Bevölkerungsdichte - mangelnde Integration Bevölkerungsrückgang - Überalterung 	<ul style="list-style-type: none"> - Zufriedenheit von Teilen der Bewohner - hoher Kinderanteil (in best. Quartieren) - engagierte Bevölkerung in Vereinen etc. 	<p># Ermöglichung eines konfliktfreien Zusammenlebens: Zielgruppenförderung</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Projekte aufdecken und unterstützen - Eigeninitiative wecken und fördern
Soziale, kulturelle, Freizeit-Angebote	<ul style="list-style-type: none"> - fehlendes Freizeit- und Kulturangebot 	<p>Soziale Angebote und Kooperationen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angebote der sozialen Infrastruktur - Sport- und Spielstätten 	<ul style="list-style-type: none"> - Stärkung der Stadtteil- und Soziokultur - Freizeit, Erholung und Sport als Mittel des Austausches fördern und stärken
Umwelt- und Klimaschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung 	<p>Naherholungsgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung, Kleingärten, Landschaftsbereiche - guter ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> - konkrete, lokale Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutzes fördern - naturnahe Freiräume in Wohnraumnähe (inkl. Aufklärung zu Naturschutz) - Verbesserung des Stadtklimas - Schließung des Nährstoff- und Wasserkreislaufes - Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
Stadtteilmanagement	<p>Kaum langfristige Visionen und Strategien für die Entwicklung der Weststadt</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vorhandene Kooperationsbemühungen 	<p># Bündelung aller Kräfte und Ziele der verschiedenen Akteure in eine langfristige, zukunftsfähige Strategie zur nachhaltigen Entwicklung der Weststadt</p>

Potenziale

Trotz einer ungünstigen Ausgangssituation bietet die Weststadt eine Vielzahl von Chancen und Potentialen für eine nachhaltige Entwicklung.

Besonders das aktive **Engagement der Wohnungsunternehmen** und ihre Bereitschaft über ihre wirtschaftlichen Aufgaben hinaus in den Stadtteil zu investieren, bieten eine gute Grundlage für die Zukunft. Darüber hinaus bestehen bereits Kooperationen zwischen den künftigen Akteuren im Stadtteil.

Die Gebäude- und Wohnungsstrukturen in der Weststadt ermöglichen, mit einem vergleichsweise geringen Aufwand den **barrierefreien und altengerechten Umbau** der Wohnungen, der Eingänge und Außenanlagen. Dies trifft auch für die Herstellung von Aufzügen zu.

Der zunehmende Leerstand ist Anreiz für eine stärkere **inhaltliche und qualitative Neuorientierung der Wohnformen und Nutzungen**. So kann zum Beispiel die lokale Wirtschaft durch den **Umbau von Erdgeschosszonen** in kleine Ladenlokale oder wohnungsnah bzw. nachfrageorientierte Dienstleistungsangebote unterstützt werden. Die Projektideen dafür sind schon in der Ausarbeitung [siehe Anhang], können aber erst mit Abschluss des Verfahrens zur Änderung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen konkret begonnen werden. Die gezielte Auswahl neuer Standorte für deren Ansiedlung kann die Belebung der Quartiere fördern und die Lebensqualität der Wohnumgebung steigern bei gleichzeitiger Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtteil. Gerade der Nachholbedarf bei wohnungsnahen Dienstleistungen und kleineren Einzelhandelseinrichtungen schafft neue Angebote, um auf die stadtteilbezogene Nachfrage zu reagieren.

Ein wesentlicher Vorteil der Weststadt gegenüber anderen Stadtteilen ist die Vielfalt an Wohnformen und Bauweisen – vom Einfamilien- und Reihenhauses bis hin zur modernisierten Wohnung in einem mehrgeschossigen Gebäude zu **moderaten Mieten**.

Die vorhandenen **Grünräume** erzeugen ein weitgehend ruhiges Umfeld und sind bei entsprechender **Aufwertung** gut für unterschiedliche Bewohner- und Freizeitaktivitäten geeignet. Der direkte Übergang der Quartiere in die freie Landschaft ist eine Lagegunst, mit der innerstädtische Bereiche nicht mithalten können.

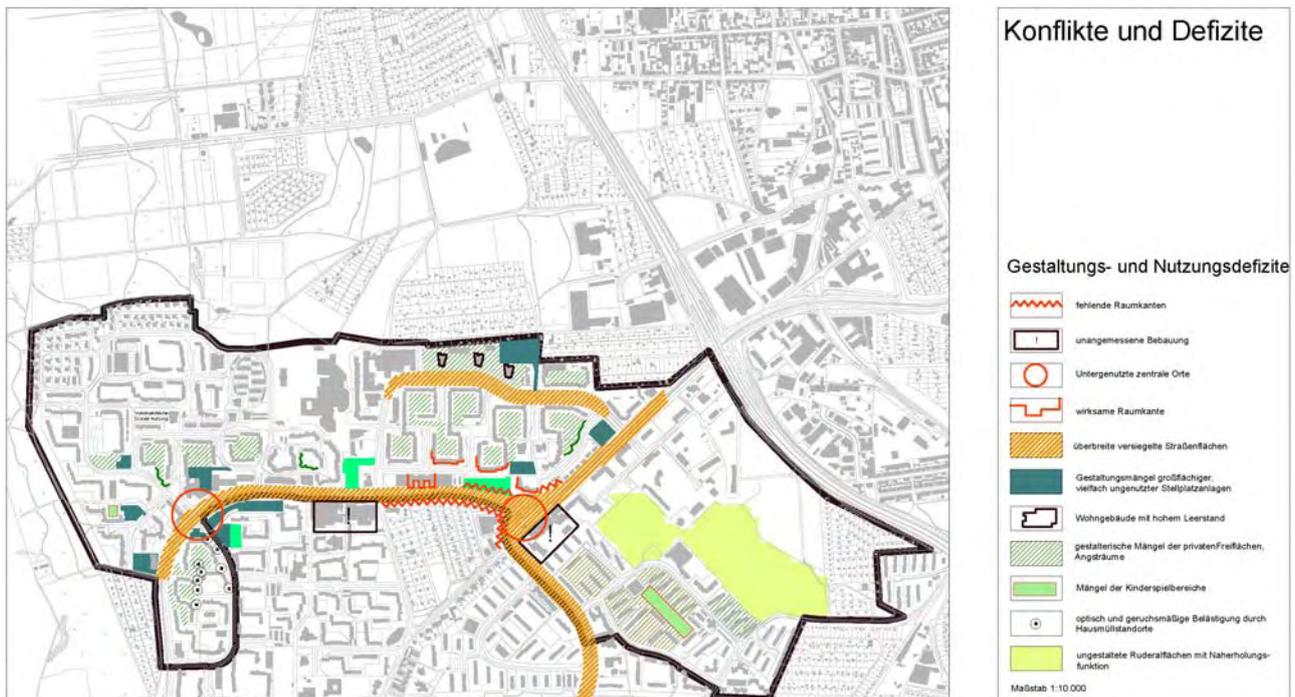
Die Weststadt hat bei aktiver Gestaltung, Weiterentwicklung und Förderung uneingeschränkt die Möglichkeit, ein alternativer Wohnstandort in Bezug auf die Gesamtstadt zu bleiben. Es bedarf allerdings in den unterschiedlichen Handlungsfeldern einer Anfangsfinanzierung, um laufende und neue Impulsprojekte zu initiieren und die Investitionsmöglichkeiten der Stadt und der Wohnungsunternehmen zu unterstützen.

	Potentiale	Hindernisse
Beschäftigung	- Arbeitsplatzschaffung durch Kleingewerbe	
Wohnraumentwicklung	- altersgerechter und barrierefreier Umbau der Wohnungen und Hauseingänge - weitere Veränderungspotentiale in durch Umnutzung von Erdgeschosswohnungen - Modernisierungsmöglichkeiten in Gebäuden durch Leerstand und/ oder Umzugsmanagement - Lagevorteile für Familien und Senioren	- geringe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt - Belegungspolitik / Belegungsbindung - Planungsrecht: „Reines Wohngebiet“ - Unflexible Bau- und Eigentümerstrukturen - Zu wenig nutzungsneutrale Erdgeschossflächen - schlechtes Image
Soziales	- Vielfalt durch Interkulturalität - Engagement und Kooperationsbemühungen	- Vorhanden soziale und kulturelle Strukturen ergeben besonders hohe Anforderungen - Finanzierungsmöglichkeiten der sozialen und kulturellen Infrastruktur
Umwelt- und Klimaschutz	- Solarstromerzeugung (Dachflächenpotential) - Renaturierung - dezentrale Regenwasserversickerung	- Akzeptanz neuer Techniken - Nutzerverhalten
Stadtteilmanagement	- Konzentration auf die Innenentwicklung: Schaffung eines eigenen Profils	- Nähe zur Innenstadt hemmt Eigenentwicklung z.B. steigende Nutzungsmischung

Allgemeine Entwicklungsziele

Die beschriebene Situation Weststadt zeigt, dass in allen wichtigen stadtteilentwicklungsrelevanten Bereichen ein erheblicher Handlungsbedarf besteht. Besonders die Veränderungen durch die demographische Entwicklung, die sich in einer Überalterung der Bewohner und in einem zunehmenden Leerstand von Wohnungen bemerkbar machen, werden auch in Zukunft die Entwicklung der Weststadt bestimmen und die Verantwortlichen, Akteure und Bewohner vor neue Aufgaben und größere Herausforderungen stellen. Das grundlegende Ziel ist es daher, die **Ausgewogenheit** zwischen den derzeit vorhandenen, aber nicht mehr den heutigen Anforderungen und Ansprüchen genügenden **Angeboten** (Wohnen, Infrastruktur, Freizeitangebote, Arbeit ...) und der **zukünftigen Nachfrage** herzustellen.

Die monofunktionale Nutzung als Wohnstandort trägt weder zur Belebung des Stadtteils bei noch werden Möglichkeiten für einen Austausch zwischen den Stadtteilen geschaffen. Zudem sind kaum Arbeitsplätze im Stadtteil entstanden, die ihm einen höheren Stellenwert über das Wohnen hinaus geben würden. Die hohe Wohndichte im Stadtteil, entstanden in einer Zeit hoher Wohnraumnachfrage, ist im heutigen entspannten Wohnungsmarkt Braunschweigs mit Angebotsüberhängen in bestimmten Segmenten nicht mehr notwendig. Sie ist ein Faktor, der nicht nur die städtebaulichen und funktionalen Defizite befördert, sondern vor allem zu den sozialen Konflikten in der Weststadt beiträgt und durch die die soziale Polarisierung verschärft werden.



Plan 12: Konflikte und Defizite in der Weststadt

Als Wohnstandort muss sich das Gebiet gegenüber der Kernstadt und ländlicheren Wohngebieten und Einfamilienhausgebieten im Umfeld der Stadt positionieren und ein **eigenes Profil** entwickeln, indem ihre Stärken und Vorteile hervorgehoben werden. Besonders die grüne Wohnlage mit preisgünstigen Mieten bei gleichzeitiger Innenstadtnähe und guten Verkehrsverbindungen ist dabei von Bedeutung. Die Weststadt grenzt an großzügige Naherholungsgebiete und bietet eine umfangreiche Nahversorgung und ausreichende Angebote an sozialen Einrichtungen, Kindergärten und Schulen.

Mit diesen Schwierigkeiten umzugehen, stellt nicht nur Ansprüche an eine quantitative Angleichung an heutige Bedingungen, beispielsweise mit der Schaffung der Voraussetzungen für mehr lokale Arbeitsplätze oder dem Um- und Rückbau von Wohnungen. Das „Wie“ dieser Entwicklung und die Qualität, mit der neue Gegebenheiten geschaffen werden, müssen sich an den realen Ansprüchen und Voraussetzungen der Nachfragenden orientieren, also den heutigen und künftigen Bewohnern und Nutzern der Weststadt. Deren Ansprüche, aber auch ihre Lebensvoraussetzungen, entsprechen nicht mehr dem, was die Konzeption des Stadtteils der 1960er Jahre vorsah.

Gegenwärtig muss beispielsweise mit höherer Arbeitslosigkeit, vielfältigeren Lebensstilen, einer steigenden Zahl älterer Bewohner und Kinderarmut umgegangen werden. Um die Planungen und Strategien genauer daran anzupassen, ist es unumgänglich, eine aktive, intensive Beteiligung der Bürger zu gewährleisten, damit Fehlinvestitionen und -planungen vermieden werden.

Obwohl steigender Leerstand in einigen Bereichen der Weststadt (Teilbereich Emsstraße) zum Problem werden kann, bietet er andererseits die Chance zum **Abbau der Monofunktionalität und qualitative Änderungen des Wohnens**. Die stellenweise geringe Bebauungsdichte schafft Veränderungsflächen, die neuen Nutzungen wie **nicht-störendem Gewerbe** und Bereichen wie Freizeit, Sport und Spiel oder Umweltschutzmaßnahmen (z.B. dezentraler Regenwasserversickerung) zugeführt werden können.

Hindernisse, die auf dem Weg zu veränderten Bedingungen abgebaut werden müssen, sind zum einen das **aktuelle Planungsrecht**, dass nur eine reine Wohnnutzung zulässt. Eine Änderung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird bereits durch die Stadtverwaltung vorbereitet. Zum anderen muss die Art der Wohnraumbelegung durch die Wohnungsunternehmen überdacht werden, die mit einer einseitigen Ausrichtung und unausgewogenen Verteilung der Mieter zu der sozialen Problemlage vor Ort überhaupt erst beigetragen hat.

Vordringliche Entwicklungsziele in der Weststadt

Unter Berücksichtigung der Stärken und Schwächen wurden für die Entwicklung der Weststadt prägnante Oberziele in allen Untersuchungsfeldern formuliert. Aus der Analyse haben sich vier Bereiche herauskristallisiert, in denen der größte Handlungsbedarf besteht. Sie sollen helfen, auf die bereits beschriebene Ausgewogenheit zwischen Angebot und Nachfrage zuzusteuern. Dazu gehören die materiellen Strukturen und das Infrastrukturangebot genauso wie die sozialen Verhältnisse und das Zusammenleben der Menschen.

- **Aufbrechen der reinen Wohnnutzung** und Etablierung einer lokalen Ökonomie durch Förderung von Handel und Gewerbe zur Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes.
- **Abstimmung von Wohnungsangebot und Wohnraumnachfrage** in struktureller, finanzieller und städtebaulicher Sicht. Das betrifft sowohl die Wohnungsgrundrisse, die Erschließung, das nähere Wohnumfeld als auch die Vernetzung im Quartier.
- **Ausgewogenheit zwischen den Interessen** und Gewohnheiten verschiedener Lebensstile und Kulturgruppen; Unterstützung für hilfsbedürftige Gruppen.
- Ausgewogenheit zwischen den Interessen aller Akteure; zwischen der aktiven Steuerung der Stadtentwicklung durch übergeordnete Gremien/ Verwaltung und des lokalen Engagements und der Bürgerbeteiligung.

3.2. Festlegung der thematischen und örtlichen Handlungsfelder

Aus den Ergebnissen der Stärken-Schwächen-Analyse und der sich daraus ergebenden Potenziale lassen sich die nachfolgenden Handlungsfelder für den Stadtumbau in der Weststadt definieren:

Verbesserung des Bezuges zur Gesamtstadt

Entwicklung der gesamten Weststadt mit eigenständigem Profil und Leitbild, welches geeignet ist, die Strukturen einer Großwohnsiedlung behutsam in einen Stadtteil umzuwandeln, der gegenüber der Kernstadt eine begrenzte urbane Eigenständigkeit erhält: "Weststadt: Eine Kleinstadt bei Braunschweig".

Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle und künftige Anforderungen

- Möglichkeiten und Notwendigkeit einer Reduzierung der Wohndichte ermitteln.
- Ermöglichung von Aneignung/ Teilhabe an Wohnraum, den Erschließungsräumen und den Freiflächen (beinhaltet Förderung einer intensiveren Nutzung und der Attraktivität).
- Verbesserung der sozialräumlichen Charakteristik der Freiflächen durch Zuordnung und Einfriedung.
- Schaffung von barrierefreien Zugängen.
- Änderung der Wohnungsbelegungspolitik durch teilweise Aufhebung der Bindung.
- Veränderungen von Wohnformen und -strukturen zur Angebotsmischung durch Modernisierung oder Zusammenlegung von Wohnungen.
- Gezielter Verkauf von Wohnungen mit dem Ziel einer bessern Bevölkerungsmischung.

Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur und der Freiräume

- Räumliche Integration von den Verkehrsflächen durch Nutzungsintensivierung der Ränder (Neubau, Umnutzung von Erdgeschosszonen).
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen (Querungshilfen, Belagwechsel, Ausbildung von Teilräumen (Begrünung, Bebauung)).
- Anordnung von Treffpunkten, sozialen Einrichtungen und Entwicklung von urbanen Orten an den Hauptfußwegbeziehungen.
- Rückbau von ungenutzten Stellplatzanlagen.
- Gestalterische Aufwertung von Spielplätzen.

Verbesserung der Nutzungsmischung und Angebotsvielfalt

- Stabilisierung des vorhandenen Versorgungsangebotes und gleichzeitig Anpassung auf neue Tendenzen und Bedürfnisse der Bewohner.
- Zulässigkeit einer dezentralen, auf die Quartiere bezogenen Versorgungsstruktur, z.B. im Bereich von Serviceeinrichtungen und der Gastronomie.
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in wohnungsnahen Dienstleistungen.

Stärkung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur

- Bereitstellung niedrigschwelliger Angebote im Freizeit- und kulturell-künstlerischen Bereich, Entwicklung von Konzepten und Projekten, Unterstützung der Träger bei der Umsetzung.
- Vernetzung von Initiativen, Vereinen, Einrichtungen und anderen Akteuren, ggf. auch aus anderen Stadtteilen .
- Aktivierung von Initiativen und potenziellen Akteuren, auch aus dem kulturellen / künstlerischen Bereich.
- Initiierung von Ausstellungen, Vorführungen, Kino, Internetauftritten etc.
- Freizeit- und Veranstaltungskalender für die Weststadt.
- Stadtteilstfest mit Vereinen, Initiativen, Künstlern etc.

Umwelt und Klimaschutz

- Konkrete, lokale Maßnahmen des Umwelt- und Klimaschutzes fördern.
- Naturnahe Freiräume in Wohnraumnähe (inkl. Aufklärung zu Naturschutz).
- Verbesserung des Stadtklimas.
- Schließung des Nährstoff- und Wasserkreislaufes.
- Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs.

Für die spätere Ableitung von Impulsprojekten und konkreten Einzelmaßnahmen sind die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Gegenüberstellung der Stärken und Schwächen mehreren zentralen Handlungsfeldern zugeordnet worden. Diese orientieren sich am Leitfaden Stadtumbau. Dabei kann es nicht Anspruch für die Förderung sein, jedes der im Leitfaden Stadtumbau benannten Handlungsfelder zu belegen. Vielmehr werden sich die Akteure in der Weststadt auf **die** Handlungsfelder und die Umsetzung der daraus entwickelten Projekte konzentrieren, die die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils nachhaltig und positiv beeinflussen und darüber hinaus die Wirtschaftlichkeit des Wohnungsmarktes gewährleisten. Daher sind die Handlungsfelder nach solchen Indikatoren ermittelt worden, die am ehesten dazu geeignet sind, die Probleme der Weststadt zu bewältigen. Bezogen auf den Leitfaden Stadtumbau sind das folgende Handlungsfelder:

„3.3 Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen“

Indikatoren: untergenutzte Straßenräume
 untergenutzte Grün- und Freiflächen
 Überangebot Stellplätze
 ungeordnete Müllsammelplätze
 Beleuchtung

„3.4.1 Anpassung der städtischen Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung. Soziale und kulturelle Infrastruktur“

Indikatoren: Verlagerung der Fachhochschule
Kindertagesstätten
Gesundheit
Sprachförderung
Integration von Migranten
Kulturzentren
Beratung

„3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes“

Indikatoren: verdichtete Bebauungsstrukturen
Wohnungsgrundrisse
Eingangssituationen
Belegung
Energieeffizienz und Klimaschutz

„3.6 Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur“

Indikatoren: vorhandener Leerstand
Überangebot an Mietwohnungen
Zielgruppenorientierung
Überangebot an Stellplätzen

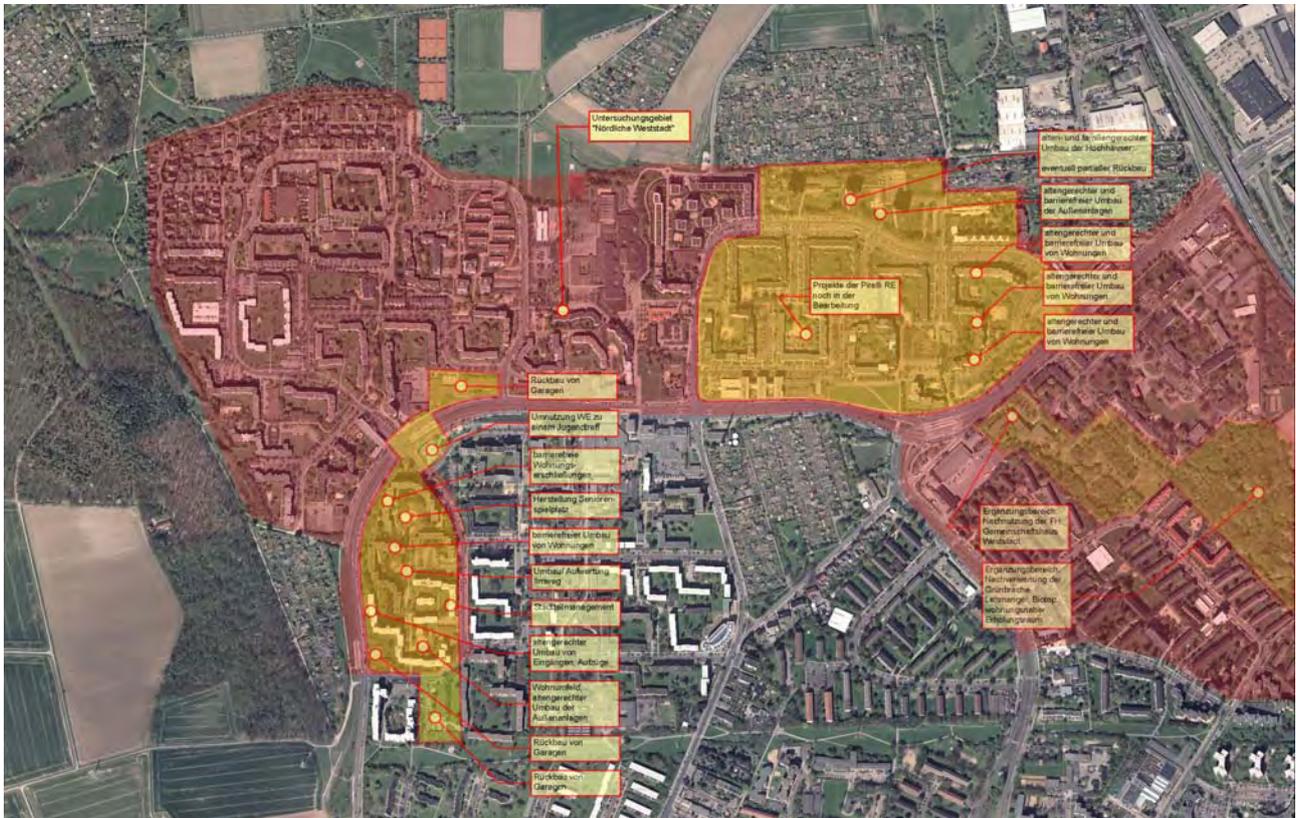
„3.9 Leistungen von Beauftragten“

Indikatoren: Koordinierung der unterschiedlichen Akteure und Initiativen
Weiterentwicklung des Stadtteilmanagements

3.3. Impulsprojekte im Stadtumbau

Da es aus förderungsrechtlichen Erwägungen nicht möglich sein wird, die strukturellen Probleme der Weststadt über einen Zeitraum von 15 und mehr Jahren flächendeckend in einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu lösen, müssen innerhalb von 5 bis 6 Jahren durch Impulsprojekte Maßstäbe gesetzt werden, die als Beispiel für weitere Vorhaben und die Fortsetzung des Stadtumbauprozesses in der Weststadt (und in anderen Stadtteilen) dienen. Dies gilt sowohl für die Anpassung von Wohnungsgrundrissen und den altersgerechten Umbau als auch für den bewohner- und damit bedarfsorientierten Umbau der Außenanlagen und des Wohnumfeldes. Beispielhaft ist auch die kooperative Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen, die Grundstein für einen künftig notwendigen Vorteilsausgleichs sein kann.

Die von der Stadt und den Wohnungsunternehmen entwickelten Projekte konzentrieren sich auf die Handlungsräume Iilmweg und Emsstraße. Der Bereich um die Fachhochschule mit der Grünbrache am Lehmannger wird erst zu einem späteren Zeitpunkt weiter verfolgt.



Plan 13: Übersicht Impulsprojekte [siehe auch großer Plan im Anhang]

Teilbereich I (Iilmweg)

In diesem Bereich fokussieren sich die strukturellen und funktionalen Defizite sowie der Wohnungsleerstand. Im Iilmweg ist aber auch eine sehr gute Ausgangslage für die Umsetzung des Stadtumbauprozesses vorhanden, da die Stadt und die Wohnungsunternehmen bereits seit einigen Jahren bei der Lösung der Probleme zusammenarbeiten. Die meisten der nachfolgend aufgeführten Projekte haben einen fortgeschrittenen Vorbereitungsstand und können kurzfristig begonnen werden.

Projektbezeichnung	Umgestaltung der Hauptfußgängerachse Ilmweg	
Handlungsfeld	„3.3 Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen“	
Lage	Wohnanlage Ilmweg /Saalestraße	
Eigentümer	Stadt Braunschweig	
Projekträger	Stadt Braunschweig	
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unattraktiver, schmaler, schlecht beleuchteter Weg. ▪ Zum Teil ist der Weg durch schwere Fahrzeuge beschädigt. 	
Maßnahmen- beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planung unter Einbezug der Bewohner. ▪ Verbreiterung des Weges in Abstimmung mit den angrenzenden Eigentümern. ▪ Schaffung gestalterisch attraktiver und funktional überzeugender Oberflächen. ▪ Schaffung von Treffpunkten/ Kommunikationsorten. ▪ Neues Beleuchtungskonzept in Abstimmung mit den angrenzenden Eigentümern. 	
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes. ▪ Verbesserung der Aufenthaltsfunktion. ▪ Verbesserung des subjektiven Sicherheitsgefühls. ▪ Stärkung der Bindung der Bewohner an ihr Quartier durch Beteiligung bei Umgestaltungsprozessen. 	
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperations- potenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Maßnahme steht im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung des Freiraums der Wohnanlage. ▪ Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau einzelner Wohngebäude der Wohnanlage. 	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellung der Komplementärmittel durch den Projektträger 	

Projektkosten:		205.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	0 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtbaumitteln (unrentierliche Kosten)	205.000 €

Projektbezeichnung	Stadtteilmanagementbüro	
Handlungsfeld	„3.9 Leistungen von Beauftragten“	
Lage	Saalestraße 16	
Eigentümer		
Projektträger	Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.	
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche Defizite und Defizite im Wohnumfeld. ▪ Rückgang der Wohnungsnachfrage, Leerstände. ▪ Demographischer Wandel, Segregation, überforderte Nachbarschaften. 	
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Organisation und Begleitung der Durchführung städtebaulicher, und architektonischer und baulich-technischer Gestaltungsmaßnahmen in den Wohnungen, am Gebäude und im Wohnquartier. ▪ Organisation von Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit. ▪ Stärkung der Bürgerverantwortung und Förderung von Nachbarschaftsnetzwerken im Wohnumfeld. 	
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtkoordination aller Aktivitäten. ▪ Aufwertung des Stadtteilimages. ▪ Förderung von Beteiligung und Stadtteilidentität. 	
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperationspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausbau eines stadtteilbezogenen Netzwerkes auf Grundlage von Nachbarschaftstreffs. ▪ Einbindung in Projekte der ethnischen und sozialen Gruppen im Stadtteil. 	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellung der Komplementärmittel durch den Projektträger bis 10/ 2009 ▪ Beginn: 10/ 2009 Abschluss 09/ 2019 	

Projektkosten:		500.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	0 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtbaumitteln (unrentierliche Kosten)	500.00 €

Projektbezeichnung	Umbau von 45 2-Zimmer-Wohnungen für betagte und behinderte Menschen mit barrierefreiem Zugang	
Handlungsfeld	„3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes“	
Lage	Ilmweg 16 und 18	
Eigentümer	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	
Projekträger	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ mangelnde Identität der Mieter mit ihrem Quartier. ▪ fehlende Wohnungsangebote für betagte und behinderte Alleinstehende im Quartier. 	
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau von 30 3-Zimmer-Wohnungen mit 78qm zu 45 2-Zimmer-Wohnungen mit 48-50qm für betagte Menschen, die so bisher im Quartier nicht vorhanden sind. ▪ Anpassung der Grundrisse und Nasszellen an die Bedürfnisse betagter und behinderter Menschen. ▪ Umbau des Aufzuges mit Halt im Keller und jedem Vollgeschoss. ▪ Herstellung behindertengerechter Hauseingänge. 	
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von dauerhaft leerstehenden Wohnungen. ▪ Verbesserung des Wohnraumangebotes durch Abbau von großen 3-Zimmer-Wohnungen zugunsten von marktgängigen Wohnungen für 1-Personen-Haushalte. ▪ Option: "Betreutes Wohnen". 	
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperationspotenziale		
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freizug der Wohnungen 	

Projektkosten:		1.780.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	570.000 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	712.000 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtbaumitteln (unrentierliche Kosten)	498.000 €

Projektbezeichnung	Neubau eines Treffpunktes für Senioren im Quartier 12: „Seniorenspielplatz“	
Handlungsfeld	„3.3 Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen“	
Lage	Ilmweg 18	
Eigentümer	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	
Projektträger	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ mangelnde Identität der Mieter mit ihrem Quartier. ▪ mangelndes Angebot für Senioren im Quartier. 	
Maßnahmen- beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuanlage eines Treffpunktes für Senioren mit Freizeitangeboten vor den Hauseingängen Ilmweg 16 + 18. 	
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Angebotes für Senioren im Quartier. ▪ Aufwertung des Wohnumfeldes. 	
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperations- potenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt ist abgestimmt mit dem gesamten Maßnahmenumfang im Quartier 12. ▪ Das Projekt steht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Projekt Ilmweg 16+18. 	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genehmigung/Mitwirkung der Stadt Braunschweig 	

Projektkosten:		97.200 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	0 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	97.200 €

Projektbezeichnung	Barrierefreie Erschließung von Wohnungen im Hochparterre über die vorhandenen Balkone	
Handlungsfeld	„3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes“	
Lage	Ilmweg und Saalestraße	
Eigentümer	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	
Projekträger	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig	
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ alle Wohnungen im Quartier sind nicht barrierefrei erreichbar. ▪ fehlende Wohnungsangebote für Familien mit betagten und behinderten Familienangehörigen im Quartier. 	
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anbau von Rampen und Terrassen in den Freianlagen zur barrierefreien Erschließung von Erdgeschoßwohnungen. ▪ Ilmweg 6, 8, 10: Erschließung von 4x3-Zimmer-WE und 2x4-Zimmer-WE. ▪ Ilmweg 16, 20, 22, 24, 26, 28: Erschließung von 4x3-Zimmer-WE und 2x4-Zimmer-WW. ▪ Ilmweg 1, 3 und Saalestr. 10, 12: Erschließung von 3x3-Zimmer-WE, 3x4-Zimmer-WE und 1x2-Zimmer-WE. 	
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von dauerhaft leerstehenden Wohnungen. ▪ Verbesserung des Wohnraumangebotes für betagte und behinderte Menschen (bisher noch nicht vorhanden). 	
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperationspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt ist abgestimmt mit dem gesamten Maßnahmenumfang im Quartier 12. 	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abstimmung der Maßnahme mit den Bewohnern. ▪ Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit dem Ilmweg 16, 18. ▪ Beginn: 06/ 2009; Abschluss:12/ 2010. 	

Projektkosten:		388.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	60.000 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtbaumitteln (unrentierliche Kosten)	328.000 €

Projektbezeichnung	Neubau eines Treffpunktes für Jugendliche im Quartier 12
Handlungsfeld	„3.3 Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen“
Lage	Saalestraße
Eigentümer	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Projekträger	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ mangelndes Angebot für Jugendliche im Quartier.
Maßnahmen- beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuanlage eines Treffpunktes für Jugendliche mit Sportangeboten auf einer ungenutzten Parkplatzfläche.
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung des Angebotes für Jugendliche im Quartier. ▪ Beruhigung des Wohnumfeldes, da der sich der bisherige Treffpunkt inmitten der Wohnanlage Ilmweg/Saalestraße befindet.
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperations- potenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Projekt ist abgestimmt mit dem gesamten Maßnahmenumfang im Quartier 12. ▪ Das Projekt ist Voraussetzung für das Projekt "Seniorenspielplatz" vor dem Ilmweg 16+18.
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genehmigung/Mitwirkung der Stadt Braunschweig

Projektkosten:		70.200 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	0 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	70.200 €

Projektbezeichnung	Neugestaltung der Außenanlagen
Handlungsfeld	„3.3 Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen“
Lage	Ilmweg 11-46, Saalestraße 11,13,18
Eigentümer	Wiederaufbau eG
Projektträger	Wiederaufbau eG
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ mangelnde Identität der Mieter mit ihrem Quartier. ▪ Überalterung der Mieterstruktur. Abwanderung der Mieter. ▪ fehlende wohnungsnah Angebote für Freizeit und Treffpunkte. ▪ Verwahrlosung der Außenanlagen. ▪ fehlende wohnungsnah Be- und Entlademöglichkeiten ▪ fehlende Zufahrtsmöglichkeit für Sondernutzungen (Kita). ▪ keine behindertengerechten wohnungsnah Stellplätze. ▪ keine barrierefreien Eingänge in die Wohnhäuser.
Maßnahmen- beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umnutzung der ungenutzten und verwahrlosten Spielplatzfläche als Quartierparkanlage mit neuen Spielbereichen herrichten für die Naherholung. ▪ Schaffung einer Zu- und Abfahrtmöglichkeit mit Kurzzeitparkplätzen bis vor die Hauseingänge zum Be- und Entladen. ▪ Parkplätze für spez. Personengruppen, wie z.B. Gehbehinderte in der Nähe der Hauseingänge. ▪ Neugestaltung der Innenhöfe als Begegnung und Naherholungs-räume. ▪ Neugestaltung der straßenbegleitenden Räume als Vorgärten für die Wohnhäuser, durch Erdwälle und Anpflanzungen. ▪ Neubau von Rampenanlagen für barrierefreie Eingänge der Wohnhäuser gem. DIN 18025.
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Gedankens „Wohnen im Licht und im Grünen“. ▪ Bindung der Bewohner an ihr Quartier, dadurch Einflussnahme auf die Wohnungsbelegung. ▪ Außenräume zur Verbesserung der guten Nachbarschaft. ▪ Zugangsmöglichkeit für motorisch eingeschränkte Menschen. ▪ älteren Menschen es erlauben, solange wie möglich in Ihren Wohnungen zu leben. ▪ abwechslungsreiche Wohnumgebung schaffen. ▪ jungen Familien Lebensraum geben.

Fortsetzung nächste Seite

Vernetzung mit anderen Projekten Kooperationspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung der Außenanlagen im gesamten Gebiet. ▪ Gesamtaufwertung des Images der Weststadt.
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwidmung der Zufahrt in das Quartier so das Kurzparken und Parken für Behinderte zulässig ist, für die Mieter und die Nutzer der Kinderkrippe. ▪ Bereitstellung der Komplementärmittel durch den Projektträger bis 12/ 2009 ▪ Beginn: 01/ 2010 Abschluss: 12/ 2015.

Projektkosten:		880.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	150.000 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	730.000 €

Projektbezeichnung	Umbau und Sanierung der Hauseingänge Ilmweg 34-38,42-46, sowie Saalestr. 11,13,18 und Neubau von Aufzugsanlagen
Handlungsfeld	„3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes“
Lage	Ilmweg 34-46 Saalestraße 11,13,18
Eigentümer	Wiederaufbau eG
Projekträger	Wiederaufbau eG
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ Überalterung der Mieterstruktur. ▪ Abwanderung der Mieter. ▪ Wohnkomfort nicht zeitgemäß.
Maßnahmen- beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Gliederung der ungeordneten Räume durch differenzierte Zonenbildung. ▪ Neugestaltung des Hauseinganges, räumliche Fassung der Eingänge ▪ Schaffung von Abstellräumen und Unterstellbereichen für Räder , Rollatoren etc.. ▪ Schaffung kleiner Vorbereiche als Treffpunkte für die Bewohner. ▪ Herstellung eines leichteren Zuganges für ältere Menschen und Familien mit Kleinkindern durch die Aufzüge. ▪ Umgestaltung der Ödflächen durch Erdwälle und Anpflanzungen. ▪ Neubau von barrierefreien Eingängen der Erdgeschosswohnungen durch Herstellung von Terrassen und Behindertenrampenanlagen. ▪ Verbesserung der Ästhetik der Gebäude durch Fassadensanierungen, bzw. Neubeschichtungen.
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Gedankens „Wohnen im Licht und im Grünen“. ▪ Stärkung der Individualität der einzelnen Wohnhäuser. ▪ Stärkung der Bindung der Bewohner an ihr Quartier. ▪ Räume schaffen zur Verbesserung der guten Nachbarschaft. ▪ Zugangsmöglichkeit verbessern für motorisch eingeschränkte Menschen. ▪ Erhöhung des Wohnkomforts. ▪ Vermeidung eines reinen „Altenghettos“ (Durchmischung der Altersstruktur).
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperations- potenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung der Außenanlagen im gesamten Gebiet. ▪ Gesamtaufwertung des Images der Weststadt.

Fortsetzung nächste Seite

Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umwidmung der Zufahrt in das Quartier, so das Kurzparken zulässig ist für die Mieter. ▪ Bereitstellung der Komplementärmittel durch den Projektträger bis 12/ 2009. ▪ Beginn: 01/ 2010 Abschluss: 12/ 2015.
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Projektkosten:		1.650.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	126.300 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	439.905 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	1.083.750 €

Projektbezeichnung	Rückbau einer Garagenanlage und stadtteilnahe Nachverwertung der entstehenden Freiflächen	
Handlungsfeld	„3.6 Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur“	
Lage	Ecke Saalestraße / Wipperstraße und Ecke Saalestraße / Elbestraße.	
Eigentümer	Wiederaufbau eG	
Projektträger	Wiederaufbau eG	
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Garagenanlage. ▪ Verwahrlosung der Anlagen. 	
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückbau von nicht ausreichend genutzten Parkdecks und Tiefgaragen. ▪ Herstellung einer Grünanlage zur Erholung und Begegnung. 	
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stärkung des Gedankens „Wohnen im Grünen“. ▪ Platz für Neue Nutzungen wie grüne Parkanlagen; Treffpunkte. ▪ Aufwertung der Außenanlagen. ▪ Beseitigung von Leerstehenden Garagenanlagen. ▪ Platz für soziale Einrichtungen in der fernerer Zukunft, z.B. eine Dementenstation. 	
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperationspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung der Außenanlagen im gesamten Gebiet. ▪ Gesamtaufwertung des Images der Weststadt. 	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bereitstellung der Komplementärmittel durch den Projektträger bis 12/ 2009. ▪ Beginn: 01/ 2010 Abschluss: 12/ 2015. 	

Projektkosten:		475.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	72.000 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	403.000 €

Teilbereich II (Emsstraße)

Bei den Projekten im Teilbereich II (Emsstraße) handelt es sich überwiegend um Projekte der Wohnungsunternehmen. Neben den bereits im Teilbereich I (Ilmweg) benannten Wohnungsunternehmen sind hier größere Gebäudebestände im Eigentum der Pirelli RE und der Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG. Die Unternehmen haben an dem Workshop im Mai 2008 mitgewirkt, haben daraus jedoch keine konkreten Projektideen entwickelt. Nach einer Vorabstimmung mit der Programmbehörde ist die Stadt Braunschweig aktiv auf die beiden Unternehmen zugegangen, um die Entwicklung eigener Stadtumbauprojekte zu initiieren. Wegen der kurzen Fristen und der Entscheidungshierarchien in den Unternehmen sind die Projektdetails noch in der Bearbeitung und Prüfung. Nach deren Vorliegen kann das Stadtteilentwicklungskonzept entsprechend fortgeschrieben, die Maßnahmenübersicht ergänzt und die Kosten- und Finanzierungsübersicht angepasst werden (nach erfolgreicher Programmaufnahme bei der Ausarbeitung des Fortsetzungsantrages 2010).

Projektbezeichnung	Umgestaltung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Emsstraße; Rückbau von Stellflächen	
Handlungsfeld	„3.6 Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur“	
Lage	Emsstraße	
Eigentümer	Stadt Braunschweig	
Projektträger	Stadt Braunschweig	
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überangebot von Stellflächen im Straßenraum. ▪ Fehlbelegung öffentlicher Räume. ▪ drohende Verwahrlosung der Anlagen. 	
Maßnahmen- beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückbau überzähliger Stellplatzflächen. ▪ Ersatz durch Grünflächen und Baumbepflanzungen. ▪ Entsiegelungen. ▪ Herstellung von Aufenthaltsbereichen für die Anwohner. 	
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufwertung des Straßenraums als Aufenthaltsraum, um soziale Kontakte zu fördern. ▪ Aufwertung des Straßenraums als Wohnumfeld. 	
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperations- potenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neugestaltung der Außenanlagen im gesamten Gebiet. ▪ Gesamtaufwertung des Images der Weststadt. 	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiraumplanung für die neue Straßengestaltung. ▪ Gestaltungsbeteiligung von Bürgern. 	

Projektkosten:		350.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	0 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	350.000 €

Projektbezeichnung	Umbau von über 80qm großen Wohnungen zu rollstuhlgerechten Wohnungen
Handlungsfeld	„3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes“
Lage	Pregelstr. 4, 6, 8, 10
Eigentümer	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Projekträger	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ fehlendes Angebot für behinderte Menschen bzw. Haushalte mit behinderten Angehörigen.
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau von großen leerstehenden 3-Zimmer-WE zu rollstuhlgerechten Wohnungen, da hierfür ideale Voraussetzungen vorhanden sind.
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von dauerhaft leerstehenden Wohnungen. ▪ Rückbau von großen 3-Zimmer-Wohnungen. ▪ Diversifikation des Wohnungsangebotes.
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperationspotenziale	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genehmigung/Mitwirkung der Stadt Braunschweig. ▪ Beginn: 04/ 2009; Abschluss:12/ 2009

Projektkosten:		108.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	16.000 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	92.000 €

Projektbezeichnung	Barrierefreie Erschließung von Erdgeschoßwohnungen
Handlungsfeld	„3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes“
Lage	Pregelstraße 9 und 11
Eigentümer	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Projekträger	Nibelungen-Wohnbau-GmbH Braunschweig
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ fehlendes Angebot für behinderte Menschen bzw. Haushalte mit behinderten Angehörigen.
Maßnahmen- beschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau von leerstehenden 2-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoß zu Seniorenwohnungen. ▪ Anbau von Rampen und Terrassen zur rückseitigen, barrierefreien Erschließung der Wohnung.
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von dauerhaft leerstehenden Wohnungen. ▪ Diversifikation des Wohnungsangebotes.
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperations- potenziale	
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Genehmigung/Mitwirkung der Stadt Braunschweig. ▪ Beginn: 04/ 2009; Abschluss:12/ 2009

Projektkosten:		81.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	0 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	12.000 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtbaumitteln (unrentierliche Kosten)	69.000 €

Projektbezeichnung	Einrichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen sowie die Modernisierung Fassade, Dach, Fenster etc. gem. EnEV
Handlungsfeld	„3.5 Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes“
Lage	Emstr.1,3,5,7,9,9a, Recknitzstr.1,3,5,7,9, Pregelstr. 2
Eigentümer	Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Projektträger	Braunschweiger Baugenossenschaft eG
Problembeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ drohender Dauerleerstand der Wohnungen. ▪ mangelnde Identität der Mieter mit ihrem Quartier. ▪ mangelhafte Isolierung des Gesamtbaukörpers. ▪ asbestbelastete Vorhangfassade. ▪ nicht mehr zeitgemäße Architektur. ▪ keine rollstuhlgerechten Wohnungen.
Maßnahmenbeschreibung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau von Erdgeschosswohnungen in rollstuhlgerechte Wohnungen ggf. mit Grundrissänderungen. ▪ Hochwertige Fassadengestaltung in z.B. Glasoptik . ▪ Wärmedämmung Fassade und Dach, Fenster 3-fach Verglasung, alle Dämmmaßnahmen gem. EnEV. ▪ Erneuerung Fahrstühle. ▪ Wohnumfeldverbesserung Außenanlagen.
angestrebte Ziele und Effekte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung von dauerhaft leerstehenden Wohnungen. ▪ Einbindung der Rollstuhlfahrer in die Bewohnerstruktur. ▪ Stärkung der Bindung der Bewohner an ihr Quartier. ▪ Deutliche Reduzierung des CO₂-Ausstoßes, Klimaschutz Kyoto. ▪ Senkung der Wohnnebenkosten durch hocheffiziente Energieeinsparungseffekte entsprechend KfW-40 Standard. ▪ Wohnumfeldverbesserung.
Vernetzung mit anderen Projekten Kooperationspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenarbeit mit der Lebenshilfe ▪ Einbinden der BBG Kulina und Alera
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freizug der vorgesehenen Erdgeschoß-Wohnungen bis 09/2009. ▪ Bereitstellung der Komplementärmittel durch den Projektträger bis 10/2009. ▪ Beginn: 10/2009 Abschluss: 11/2010.

Projektkosten:		6.127.000 €
davon:	refinanzierbare Kosten:	5.527.000 €
	Eigenmittel Fremdmittel Mittel Dritter	0 €
	Finanzierungsbedarf aus Stadtumbaumitteln (unrentierliche Kosten)	600.000 €

Vorbehaltlich der Detaillierung der Projekte der Pirelli RE und des Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG Immobilienfonds werden folgende Förderungsbeträge vorgesehen:

- behindertengerechter Umbau von Wohnungen in der Emsstraße (Hochhäuser)

Kosten: 4.234.000 €

Förderung: 850.000 €

- Änderungen von Grundrissen für Familien (barrierefrei) in der Emsstraße (Hochhäuser)

Kosten: 3.500.000 €

Förderung: 650.000 €

- seniorengerechter Umbau der Außenanlagen (Hochhäuser in der Emsstraße)

Kosten: 350.000 €

Förderung: 280.000 €

4. Umsetzungskonzept und Finanzierung

4.1. Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Zusammenfassung der Projektkosten und der Förderung:

Projekt	Maßnahmen	Träger	Handlungsfeld	Kosten	Förderung
Saalestraße, Elbestraße	Rückbau von Garagen	Wiederaufbau eG	Rückbau	475.000 €	403.000 €
Emsstraße	Rückbau von Stellflächen	Stadt Braunschweig	Rückbau	350.000 €	350.000 €
Emsstraße (Hochhäuser)	seniorengerechter Umbau Außenanlagen	Okeanos	Umgestaltung Wohnumfeld	350.000 €	280.000 €
Ilmweg 18	Herstellung eines Seniorenspielplatzes	NiWO GmbH	Umgestaltung Wohnumfeld	97.200 €	97.200 €
Ilmweg 11-46	Neugestaltung der Außenanlagen	Wiederaufbau eG	Umgestaltung Wohnumfeld	880.000 €	730.000 €
Wohnanlage Ilmweg	Aufwertung Fußgängerachse	Stadt Braunschweig	Anpassung der Infrastruktur	205.000 €	205.000 €
Emsstraße 1-9 Recknitzstraße1-9	Herstellung von 10 rollstuhl- gerechten Wohnungen	BBG	Umbau des Gebäudebestandes	6.127.000 €	600.000 €
Ilmweg 34-46	Altersgerechte Zugänge, Aufzüge	Wiederaufbau eG	Umbau des Gebäudebestandes	1.650.000 €	1.083.750 €
Ilmweg 16-18	barrierefreier Umbau von Wohnungen	NiWO GmbH	Umbau des Gebäudebestandes	1.780.000 €	498.000 €
Ilmweg, Saalestraße	barrierefreie Wohnungerschließungen	NiWO GmbH	Umbau des Gebäudebestandes	388.000 €	328.000 €
Pregelstraße 4-10	Altersgerechter Wohnungsumbau	NiWO GmbH	Umbau des Gebäudebestandes	108.000 €	92.000 €
Pregelstraße 9 und 11	barrierefreie Wohnungerschließungen	NiWO GmbH	Umbau des Gebäudebestandes	81.000 €	69.000 €
Saalestraße	Herstellung eines Jugendtreffpunktes	NiWO GmbH	Umbau des Gebäudebestandes	70.200 €	70.200 €
Emsstraße (Hochhäuser)	behinderten- und altengerechte Wohnungen	Okeanos	Umbau des Gebäudebestandes	4.234.000 €	850.000 €
Emsstraße (Hochhäuser)	barrierefreier Umbau von Wohnungen	Okeanos	Umbau des Gebäudebestandes	3.500.000 €	650.000 €
Stadtteilmanagement	Einrichtung eines Stadtteilbüros	Stadt Braunschweig	Projektsteuerung	500.000 €	500.000 €
Summen:				20.795.400 €	6.806.150 €

Übersicht zu den Kosten und Förderungsbeträgen der Einzelmaßnahmen

Die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm wird als Initialfinanzierung für die langfristige Aufwertung der Weststadt gesehen. Die ausgewählten Maßnahmen sollen Impulse für weitere Vorhaben und daraus resultierende Veränderungen setzen, um auf die sich fortsetzenden demographischen Probleme reagieren zu können. Vor allem die Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch bedarfs- und nachfrageorientierte Umbaumaßnahmen wird einerseits zu einer stärkeren Bindung der Bewohner an den Stadtteil führen, andererseits die Weststadt für neue Bewohner attraktivieren. Die Projekte der Pirelli RE und der Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG Gruppe werden nachgereicht und weiter detailliert. Beide Unternehmen haben ihre grundsätzlich Mitwirkungsbereitschaft erklärt und arbeiten angestrengt an der Entwicklung von Projekten.

Die Finanzierung der unterschiedlichen Handlungsfelder wird über den Beitrag aus dem Stadtumbauprogramm hinaus von den Projektträgern, insbesondere den Wohnungsunternehmen, und durch andere verfügbare Komplementärmittel unterstützt.

Der Umsetzungszeitraum für alle Vorhaben, einschließlich der noch in der konkreten Ausarbeitung befindlichen Projekte der Pirelli RE und der Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG Immobilienfonds, wird von 2009 bis 2014 eingeschätzt. Der Vorbereitungsstand nahezu aller beantragten Vorhaben lässt diese Prognose zu. Auszüge des jeweiligen Planungsstandes liegen im Anhang bei.

Darüber hinaus ist ein kurzfristiger Maßnahmenbeginn noch im Jahr 2009 für die Projekte der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Wiederaufbau eG für den Teilbereich I (Ilmweg) realistisch. Die planerischen Vorbereitungen dafür sind weitgehend abgeschlossen.

Projekt	Maßnahmen	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Summe
Saalestraße, Elbestraße	Rückbau von Garagen	403.000						403.000
Emsstraße	Rückbau von Stellflächen			350.000				350.000
Emsstraße (Hochhäuser)	seniorengerechter Umbau Außenanlagen					280.000		280.000
Ilmweg 18	Herstellung eines Seniorenspielplatzes		97.200					97.200
Ilmweg 11-46	Neugestaltung der Außenanlagen				730.000			730.000
Wohnanlage Ilmweg	Aufwertung Fußgängerachse		205.000					205.000
Emsstraße 1-9 Recknitzstraße 1-9	Herstellung von rollstuhlgerechten Wohnungen		300.000	300.000				600.000
Ilmweg 34-46	Altersgerechte Zugänge, Aufzüge		250.000	250.000	200.000	200.000	183.750	1.083.750
Ilmweg 16-18	barrierefreier Umbau von Wohnungen	250.000	248.000					498.000
Ilmweg, Saalestraße	barrierefreie Wohnungerschließungen			328.000				328.000
Pregelstraße 4-10	Altersgerechter Wohnungsumbau	92.000						92.000
Pregelstraße 9 und 11	barrierefreie Wohnungerschließungen	69.000						69.000
Saalestraße	Herstellung eines Jugendtreffpunktes			70.200				70.200
Emsstraße (Hochhäuser)	behinderten- und altengerechte Wohnungen			150.000	300.000	200.000	200.000	850.000
Emsstraße (Hochhäuser)	barrierefreier Umbau von Wohnungen				200.000	200.000	250.000	650.000
Stadtteilmanagement	Einrichtung eines Stadtteilbüros	50.000	100.000	100.000	100.000	100.000	50.000	500.000
		864.000	1.200.200	1.548.200	1.530.000	980.000	683.750	6.806.150

Umsetzungszeiträume der Einzelmaßnahmen

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht muss in Abhängigkeit von der Höhe der Mittelbewilligungen fortgeschrieben und an die konkreten Umsetzungszeiträume angepasst werden.

Der Rückbau von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen muss im Verlauf des weiteren Verfahrens und aus den Ergebnissen des begleitenden Monitorings geprüft werden. Dies trifft insbesondere für die Bestände von Pirelli RE und Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG (hoher anhaltender Leerstand in den Hochhäusern an der Emsstraße) zu. Um sogenannte „Schrottimmobilien“ handelt es sich bei den Beständen aber nicht. Es ist jedoch zu erwarten, dass das aus dem Stadtumbau Ost bekannte Problem der nicht zuwendungsfähigen Entschädigung von Vermögensverlusten den Rückbau nicht nur erschweren, sondern sogar unmöglich machen kann. Werden die zum Teil mit noch valutierenden Darlehen belasteten Gebäude rückgebaut, hat dies unmittelbar die Kündigung der Darlehen zur Folge, was die wirtschaftliche Situation und die Liquidität der Wohnungsunternehmen weiter verschlechtert, selbst wenn die Bedienung der Verbindlichkeiten innerhalb der Gesamtbilanz aufgefangen werden kann. Um die Verluste auszugleichen, müssen die Flächen einer hochrentablen Nachverwertung zugeführt werden, was in der Weststadt kaum möglich sein wird. Die Entwicklungsziele sehen ohnehin eher die Nachnutzung für die Verbesserung des Wohnumfeldes vor.

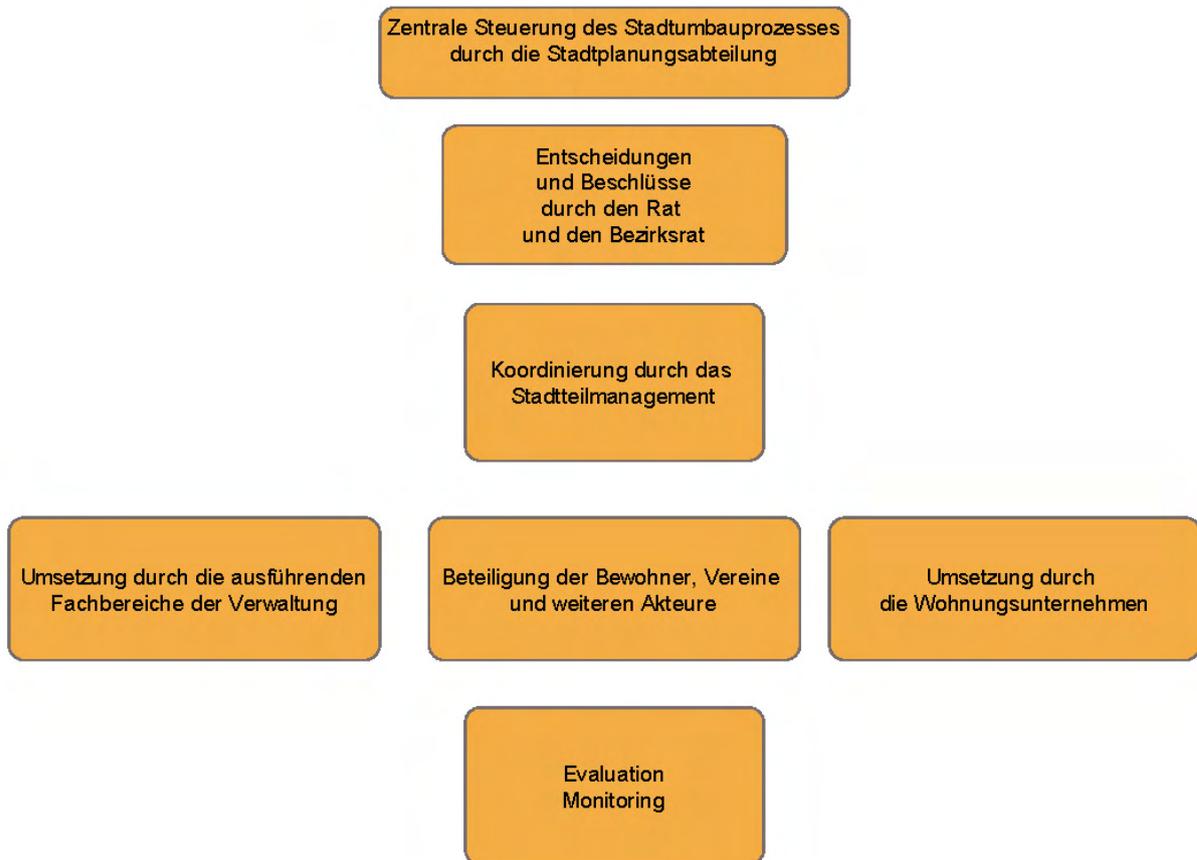
Ein Ankauf durch die Stadt Braunschweig ist derzeit (noch) kein Thema des Stadtteilentwicklungskonzeptes.

Für einen funktionierenden und wirtschaftlich für alle Parteien sinnvollen Vorteilsausgleich zwischen den Wohnungsunternehmen gibt es bundesweit kaum praktikable Beispiele. Trotz aller Kooperation und Zusammenarbeit sind alle in der Weststadt agierenden Wohnungsunternehmen Marktteilnehmer, deren Geschäftsmodelle die Vermietung und Verwaltung von Wohnungen sind.

4.2. Akteure und Organisation des Stadtumbauprozesses

Die Antragstellung erfolgt durch die Stadt Braunschweig im Einvernehmen mit den im Gebiet tätigen Wohnungsunternehmen sowie weiteren Akteuren. Diese Konstellation gewährleistet eine zügige Umsetzung der Stadtumbauprojekte sowie die notwendigen Fortschreibungen und Detaillierungen des Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzeptes. Bei der Umsetzung des Stadtumbaus setzt die Stadt auf vorhandene Strukturen und erprobte Verfahren, wie sie zum Beispiel aus der städtebaulichen Gesamtmaßnahme im benachbarten westlichen Ringgebiet bekannt sind.

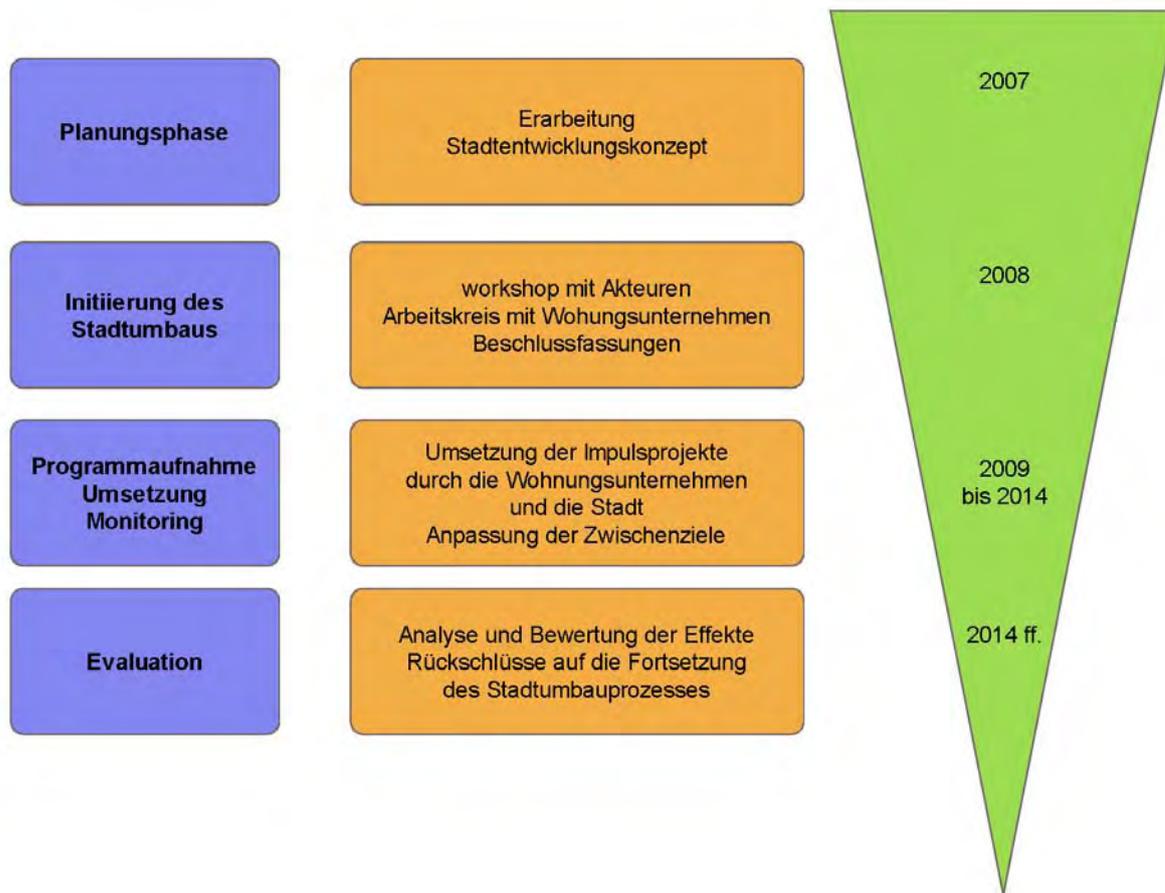
Das Baudezernat als Schlüsselstelle und seine untergeordnete Stadtplanungsabteilung übernimmt im Stadtumbau die zentrale Steuerung des Verfahrens. Dies gewährleistet einerseits die direkte Vermittlung der Entwicklungsziele und Projekte in die gesamtstädtischen Gremien und die des Stadtteils, andererseits werden die notwendigen fachübergreifenden Koordinierungen innerhalb der unterschiedlichen Abteilungen der Stadt erleichtert.



Organisationsschema für die Umsetzung des Stadtumbauprozesses

Wie aus der Beschreibung der Einzelprojekte hervorgeht, sind die Wohnungsunternehmen die Hauptakteure bei der Umsetzung des Stadtumbaus. Die investiven Vorhaben der Stadt flankieren deren Maßnahmen und vervollständigen den integrativen Ansatz des Konzeptes.

Die Impulsprojekte sind überwiegend nach dem Vorbereitungsstand und der damit verbundenen zügigen Umsetzbarkeit sowie auf der Grundlage der Forderungen der Bewohnerschaft und der Empfehlungen aus dem Stadtumbaukonzept und der Wohnungsmarktuntersuchung ausgewählt worden. Gleichzeitig soll ein Teil der Projekte, wie der Umbau der Außenanlagen und der Erschließung Ilmweg eine Öffentlichkeitswirkung erreichen, um der Gebietsbevölkerungen zu signalisieren, dass die Stadt und die Wohnungsunternehmen die Weststadt für zukunfts- und entwicklungsfähig halten – der Stadtteil weder aufgegeben noch sich selbst überlassen bleibt. Damit werden auch Perspektiven für andere Teile der Weststadt definiert.



Ablaufschema zur Umsetzung des Stadtumbauprozesses

4.3. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsstrukturen

Bereits im Mai 2008 wurde ein Workshop organisiert, bei dem die Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen in der Weststadt und Lösungsansätze für die strukturellen Probleme den wichtigsten Akteuren der Weststadt und der breiten Öffentlichkeit vorgestellt worden. Die Wohnungsunternehmen haben an diesem Workshop aktiv mitgewirkt. In mehreren Arbeitsgruppen sind die Anliegen der Bewohner und die Entwicklungsziele weiter konkretisiert und erste Projekte skizziert worden. Bei der gemeinsamen Bearbeitung wurde deutlich, dass sich die Bewohner der Weststadt überwiegend mit ihrem Stadtteil identifizieren. Durch die Auswahl der Impulsprojekte und die damit angestrebten Effekte wurde ihnen deutlich, dass sie die eigentliche Zielgruppe des Stadtumbaus sind und am ehesten davon profitieren werden.

Die Ergebnisse dieses Workshops sind in die Fortschreibung des Stadtteilentwicklungskonzeptes eingeflossen. Eine ausführliche Dokumentation liegt dem Anhang bei.

Bei Programmaufnahme werden die Bewohner weiter aktiv in die Gestaltung ihres Wohnumfeld einbezogen. Dadurch wird die Akzeptanz der Stadtumbaumaßnahmen wesentlich verbessert. Die Moderation der Öffentlichkeitsarbeit und der Beteiligungsverfahren erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadtplanung und dem Stadtteilentwicklung Weststadt e.V.

Das Stadtentwicklungskonzept wird durch die Einstellung auf der Homepage der Stadt allen Interessierten offen gelegt. Es liegt außerdem in den Stadtteilbüros der Weststadt und im westlichen Ringgebiet aus. Dadurch werden laufend neue Ideen und Anregungen in das Verfahren eingebracht.

Die Wohnungsunternehmen und die Stadt Braunschweig arbeiten bereits seit langem intensiv zusammen, was sich unter anderem in der gemeinsamen Wohnungsmarkstudie und – prognose sowie in Gemeinschaftsprojekten in der Weststadt widerspiegelt. Beide Unterlagen liegen im Anhang bei. Durch die aktive Mitwirkung an der Ausarbeitung der Unterlagen für den Stadtumbauantrag 2009 identifizieren sich die Unternehmen mit den Projekten und unterstützen die Stadt entsprechend bei der Umsetzung der Ziele.

4.4. Rechtliche und städtebauliche Instrumente zur Umsetzung des Stadtumbaus. Monitoring.

Die Festlegung der Stadtumbaugebiete als Fördergebiete nach § 171 b BauGB erfolgt durch einfachen Beschluss. Die Festlegung als Satzungsgebiet ist nicht beabsichtigt.

Das von der Stadt beschlossene Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept definiert die kurz- und mittelfristigen Entwicklungsziele, die im Rahmen des Stadtumbauprogramms (nach Programmaufnahme) realisiert werden sollen. Das Konzept wird bei Bedarf fortgeschrieben.

Die in der Weststadt derzeit gültigen Bebauungspläne behindern die Umsetzung des Stadtteilentwicklungskonzeptes, da sie unter anderem keine anderen Nutzungen als Wohnen zulassen. Die Stadt hat bereits reagiert. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Änderung der Bebauungspläne in den Teilbereichen I (Ilmweg) und Teilbereich II (Emsstraße) liegen im Anhang bei. Die Kombination von informellen Planungen (Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept) und verbindlicher Bauleitplanung hat sich bereits bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme im westlichen Ringgebiet bewährt und soll daher für die Weststadt übernommen werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die „klassische“ Sanierungsdurchführung, wie sie in den Gesamtmaßnahmen der Innenstadt durchgeführt worden ist, in der Weststadt keine Anwendung finden kann, obwohl das Verfahren in den innerstädtischen Gebieten zu vorzeigbaren Erfolgen geführt hat. Die durch das geänderte BauGB mögliche Flexibilität bei der Umsetzung des Stadtumbaus ist unbedingt notwendig, da sich durch die laufende Beobachtung der Ergebnisse Änderungen bei Teil- und Zwischenzielen ergeben können, die im „klassischen“ Verfahren einen wesentlich höheren Aufwand verursachen.

Die Anwendung restriktiver Rechtsinstrumente aus dem BauGB ist weder beabsichtigt noch geplant. Vielmehr wird auf das Einvernehmen zwischen der übersichtlichen Zahl von Akteuren gesetzt, das die Umsetzung des Stadumbaues erheblich erleichtern wird.

Ein Stadtmonitoring wurde bisher für die Stadt Braunschweig und die Stadtteile nicht eingerichtet. Für die Beobachtung der Ergebnisse der Einzelmaßnahmen und der dadurch ausgelösten Effekte ist ein solches Beobachtungssystem für die Weststadt dringend notwendig. Nur dadurch wird es den Akteuren ermöglicht, die Auswirkungen zu analysieren und die Ergebnisse bei der Entwicklung künftiger Projekte zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung des Stadtteilmonitorings sollten folgende Mindestdaten enthalten sein:

- Zahl der Wohnungen
- differenzierte Leerstandsbeobachtung (Gebäudetyp, Modernisierungsgrad ...)
- Modernisierungsstand
- differenzierte Beobachtung der Einwohnerzahl und –entwicklung
- Altersstruktur
- Wanderungsbewegungen innerhalb der Weststadt und nach „außen“

Gerade die Wanderungsbewegungen geben Aufschluss darüber, ob durch die Maßnahmen die Bindung an die Weststadt gestärkt werden konnte oder nicht. Aus der Veränderung der Altersstrukturen können die Effekte der baulichen Maßnahmen zur Anpassung des Gebäudebestandes an die Zielgruppe der Älteren abgelesen werden.

Um die Effekte auch bewerten zu können, ist es sinnvoll, vor Maßnahmenbeginn geeignete und überprüfbare Zielindikatoren festzulegen.

Das Monitoring soll damit als weiteres Planungsinstrument zur laufenden Beobachtung und Analyse von Entwicklungen in den vorher definierten Handlungsfeldern dienen und eine gemeinsame und akzeptierte Informations- und Diskussionsplattform für die lokalen Akteure darstellen. Beim Monitoring steht die Frage nach dem feststellbaren Trend und die Einordnung der Ergebnisse des jeweiligen Untersuchungszeitraumes im Vordergrund. Es können mit der laufenden Beobachtung der Daten wirksame und zeitnahe Informationen über den Fortgang des Stadtentwicklungsprozesses und somit frühzeitige Signale für ein verändertes Handeln gegeben werden.

5. Schlussbemerkungen

Die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm wird als Initialfinanzierung für die langfristige Bestandssicherung und die Aufwertung der Weststadt gesehen. Der Förderidee des Stadtumbauprogramms folgend, kommt es darauf an, schon heute auf die künftigen demographisch bedingten strukturellen Veränderungen vorausschauend zu planen und zu reagieren - und nicht erst zu einem Zeitpunkt, wenn die Entwicklungen irreversibel sind und die Wohnungsunternehmen nicht mehr die wirtschaftliche Kraft haben, ihren Gebäudebestand entsprechend anzupassen. Daher sind die ausgewählten Projekte als Impulse für weitere Anpassungsprozesse und investive Maßnahmen zu sehen, die vor allem die Stärkung und Stabilisierung des Wohnungsmarktes, die Bewerbung neuer Zielgruppen und die Attraktivierung des Wohnumfeldes bewirken sollen. Damit wird auch das Image der Weststadt als Wohnstandort erhöht.

Mit der für 2009 beantragten Förderung von ca. 6,8 Mio. € können investive Maßnahmen mit einem Gesamtumfang von mehr als 20 Mio. € initiiert werden. Wird diese Möglichkeit verpasst, können die Kosten für die Zukunft auf ein Mehrfaches ansteigen, da sich dann die heute bekannten Defizite und Probleme weiter verfestigt haben.

Die beschriebene Situation der Weststadt zeigt, dass in allen wichtigen stadtteilentwicklungsrelevanten Bereichen ein erheblicher Handlungsbedarf besteht. Besonders die bereits eingetretenen und prognostizierten Veränderungen durch die demographische Entwicklung, die sich in einer Überalterung der Bewohner und in einem zunehmenden Leerstand von Wohnungen bemerkbar machen, werden auch in Zukunft die Entwicklung der Weststadt bestimmen und die Verantwortlichen, Akteure und Bewohner vor neue Aufgaben und größere Herausforderungen stellen. Das grundlegende Ziel ist es daher, die Ausgewogenheit zwischen den derzeit vorhandenen, aber nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen und Ansprüchen genügenden Angeboten (Wohnen, Infrastruktur, Freizeitangebote, Arbeit ...) und der zukünftigen Nachfrage herzustellen.

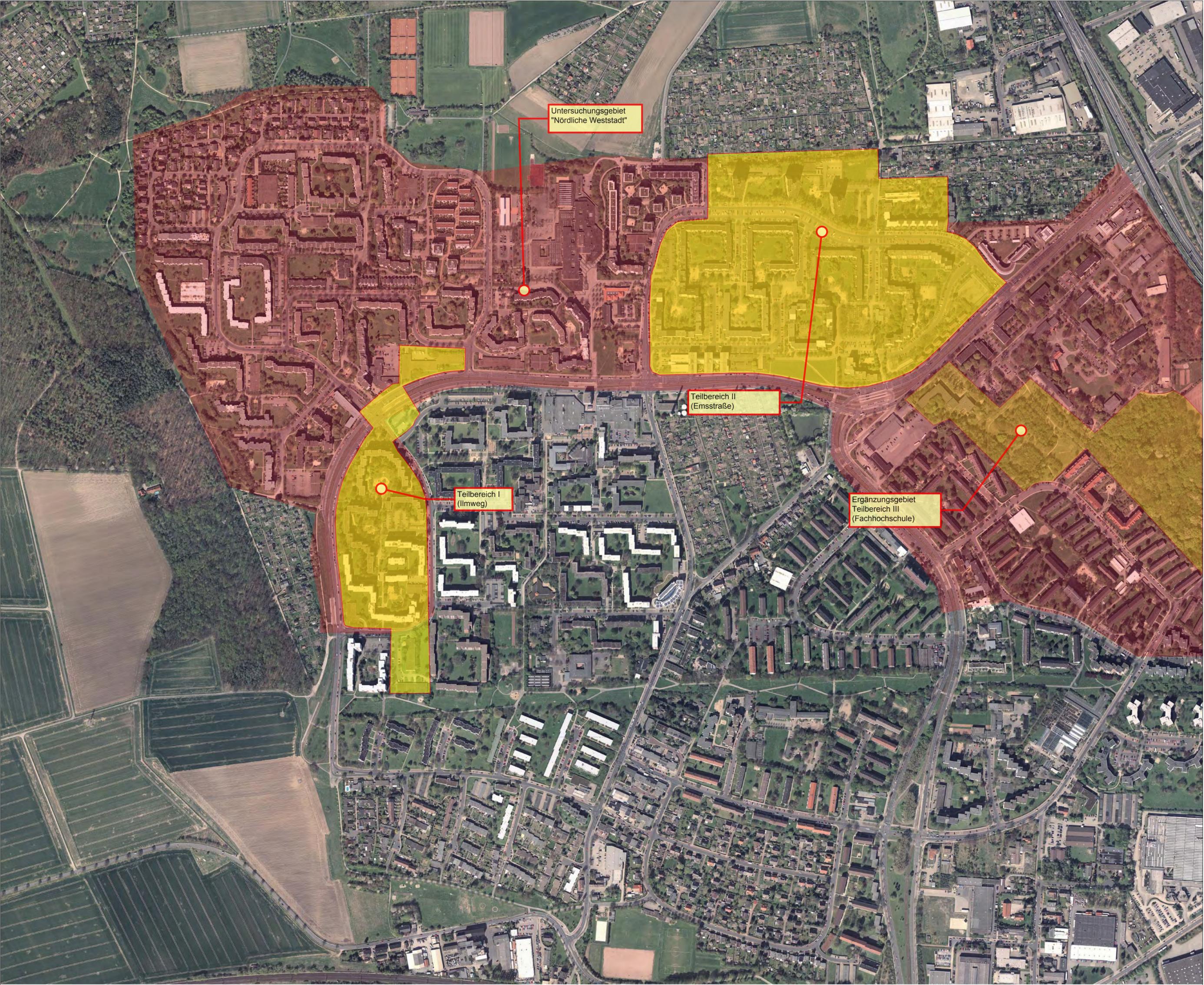
Die Aussichten für eine nachhaltige positive Entwicklung der Weststadt sind zurzeit gut. Das Engagement und Interesse für den Stadtbezirk sind groß, sowohl von der städtischen Politik als auch von Seiten der Wohnungsunternehmen. Die in der Weststadt agierenden Wohnungsunternehmen entwickeln Konzepte und führen Projekte für den Stadtteil durch, die über ihre eigentliche Aufgabe und Funktion als Wohnungsvermieter hinausgehen. Den Bewohnern werden Unterstützungsstrukturen geboten, auf denen sie individuell aufbauen können und mit denen sie ihre eigene Lebenssituation stärker selbst gestalten können. Ihnen soll aufgezeigt werden, wie sie sich an der Weiterentwicklung der Weststadt nach ihren Vorstellungen beteiligen können. Ihre Identifikation mit dem Stadtteil soll gestärkt werden in dem Sinne, dass sie Verantwortung übernehmen können und selbst aktiv werden, um die Verbesserungen durchzuführen oder anzuregen, die ihnen nötig erscheinen.

Die Chance einer langfristigen, nachhaltigen Entwicklung der Weststadt sollte jetzt ergriffen werden, bevor das derzeitige Engagement im Sande verläuft und seine Energie verliert. Dazu sind gut koordinierte Pläne und Strategien der Entwicklung vorhanden und eine Förderung notwendig, durch die die vorhandenen Aktivitäten bestärkt und neue Impulse im Stadtteil gesetzt werden.

**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Pläne



Untersuchungsgebiet
"Nördliche Weststadt"

Teilbereich II
(Emsstraße)

Teilbereich I
(Illweg)

Ergänzungsgebiet
Teilbereich III
(Fachhochschule)

Stadt



Braunschweig

Weststadt



Städtebauliche Struktur Gebäudetypologie und Geschossigkeit

Typologie der Wohnbebauung

- Wohnbebauung aus der Vorkriegszeit
- Zeilenbau frühe 60er Jahre "Die Aufgelockerte Stadt"
- Modifizierte Blockbebauung "Urbalität durch Dichte"
- Ergänzungen ab 80er Jahre bis heute
- Einfamilienhausbebauung

Geschossigkeit der Gebäude

- 1-2 Geschosse
- 3-4 Geschosse
- 5-8 Geschosse
- höher als 8 Geschosse

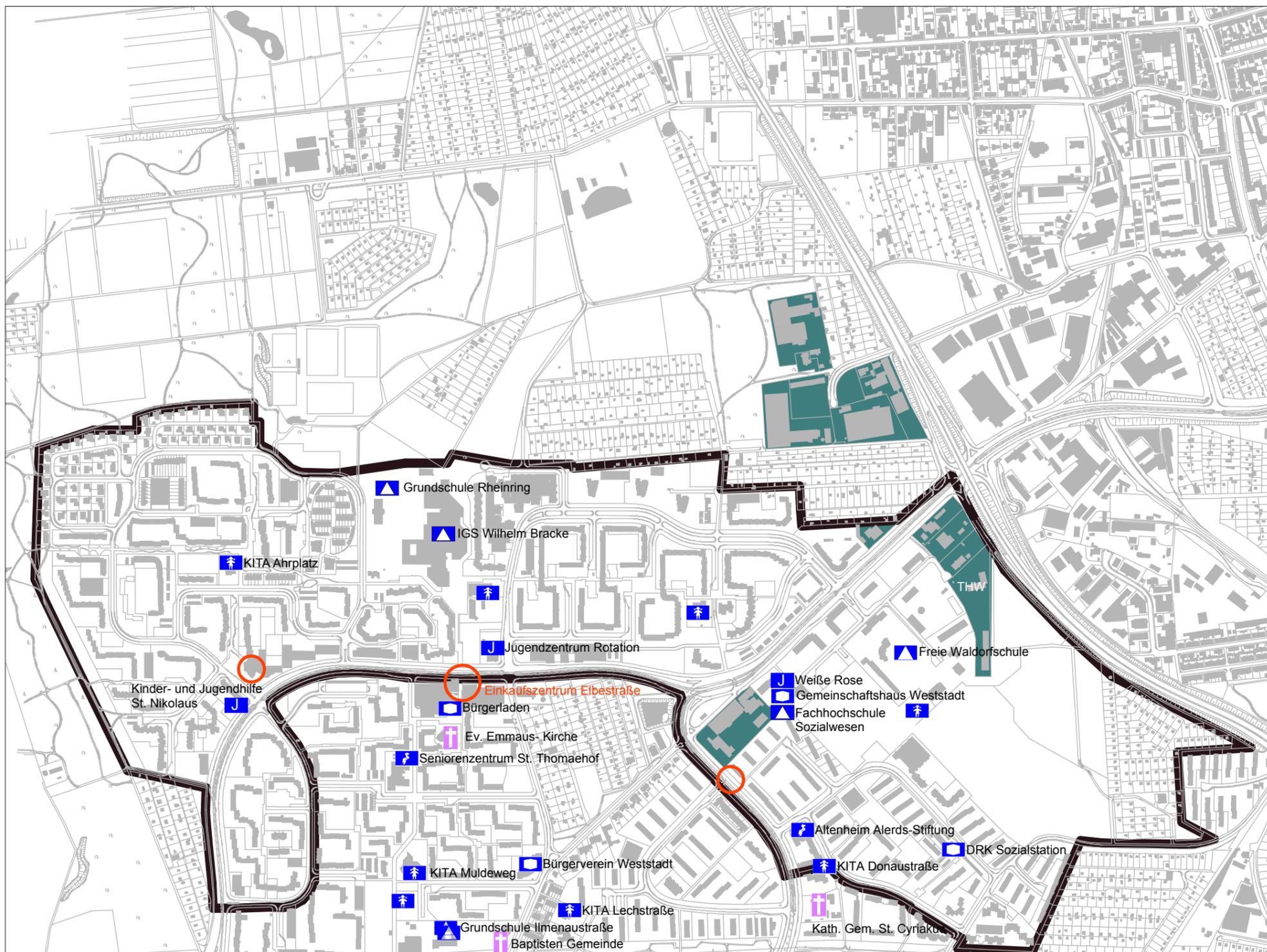
Maßstab 1:7500

Stadt



Braunschweig

Weststadt



Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur, Wirtschaft

- Schulische Einrichtungen
- Kindertagesstätten
- Kinder- und Jugendeinrichtungen
- Einrichtungen für Senioren
- Soziale Einrichtungen allgemein
- Kirchengemeinden
- Nahversorgungszentren
- Gewerbliche Nutzungen

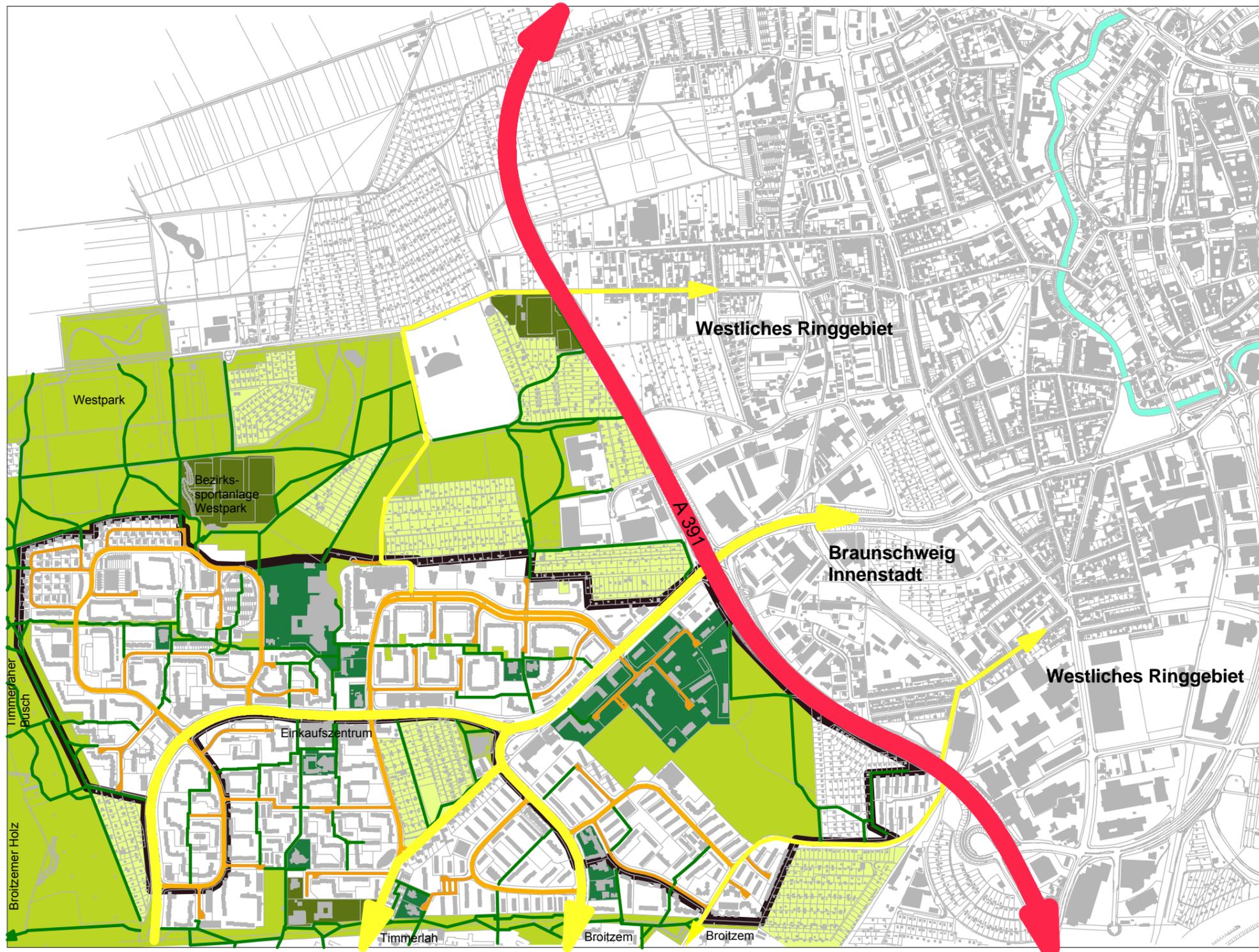
Maßstab 1:10.000

Stadt



Braunschweig

Weststadt



Innere Erschließungsstruktur Grün- und Freiflächen Vernetzungen

Straßennetz

- A 391 -Tangente
- Straße mit überörtlicher Bedeutung
- Nebenstraße mit überörtlicher Bedeutung
- Sammelstraße
- Erschließungsstraße

Grünes Netz

- Fußwege
- Öffentliches Grün, Parkanlagen, Spielplätze
- Sportanlagen
- Öffentliche Nutzungen
- Kleingärten

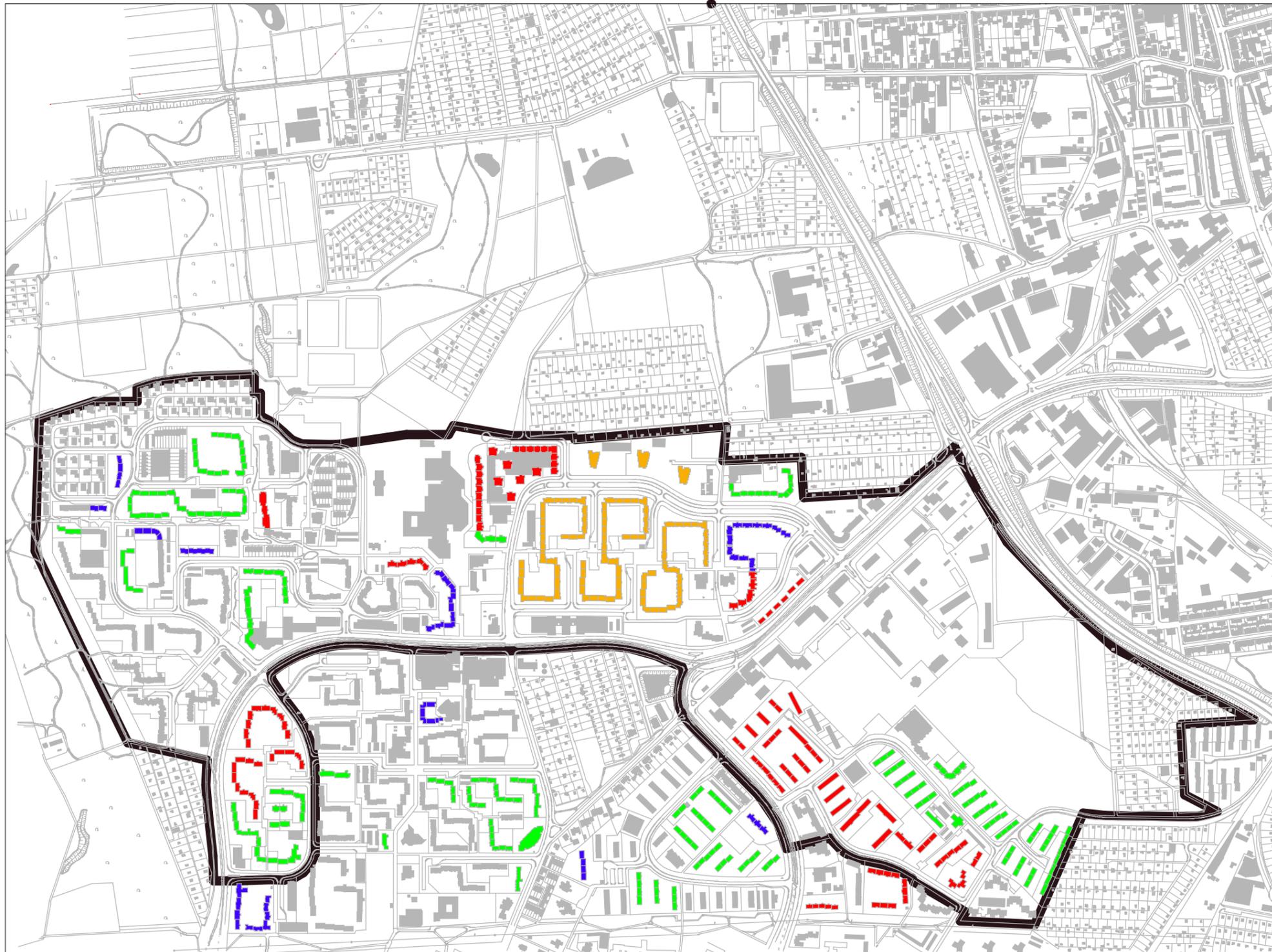
Maßstab 1:13.333

Stadt



Braunschweig

Weststadt



Eigenumsstruktur

Zugehörigkeit des
Wohnungsbestandes zu
den wichtigsten
Baugesellschaften

-  Nibelungen- Wohnbau- GmbH
-  Wiederaufbau Baugenossenschaft eG
-  Braunschweiger Baugenossenschaft eG
-  ehem. BauBeCon, heute Fonds
- 

Maßstab 1:10.000

Yudky 31.12.2006

Wiederbau 97
 - Nibelungen 133
 - 1656 41

Legende

Quartier Nr.	Quartier / WU	Leerstände	Quartier Nr.	Quartier / WU	Leerstände	
1	Westpark	0	8	Naabstraße / Donaustraße	14	
		16				13
2	Pregelstraße / Neu	1	9	Lechstraße	12	
		8				2
3	Pregelstraße / Altbau	13	10	Leinstraße	2	
		7				11
4	Am Queckenberg / Donaustraße	8	11	Lichtenberger Straße	13	
						0
5	Möhkamp / Am Queckenberg	34	12	Ilmweg / Saalestraße	19	
		43				35
		6				4
6	Donaustraße / Senioren	0	13	Rheinring	7	
						0
7	Moselstraße	0			1	
		2				

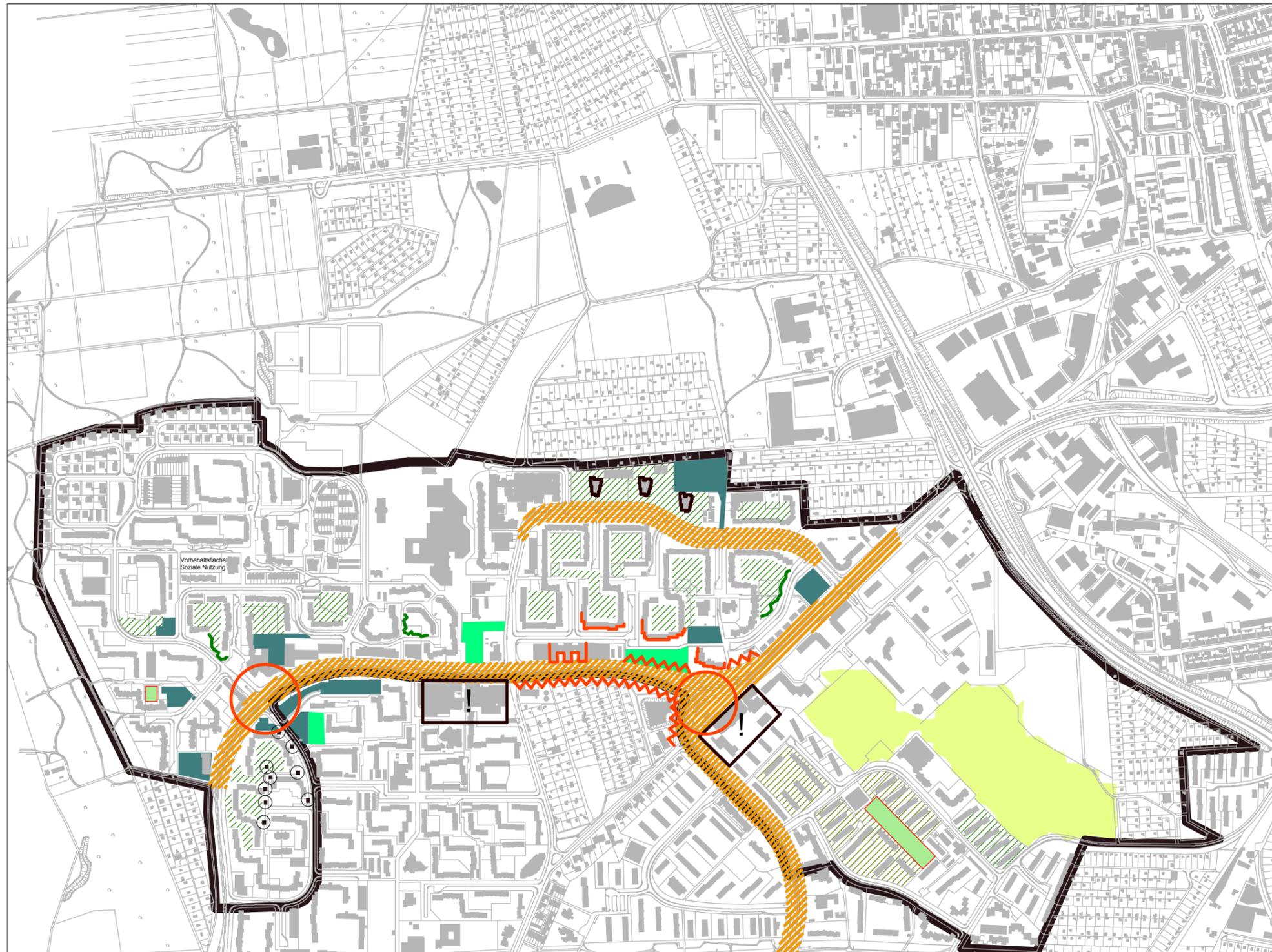


Stadt



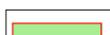
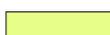
Braunschweig

Weststadt



Konflikte und Defizite

Gestaltungs- und Nutzungsdefizite

-  fehlende Raumkanten
-  unangemessene Bebauung
-  Untergenutzte zentrale Orte
-  wirksame Raumkante
-  überbreite versiegelte Straßenflächen
-  Gestaltungsmängel großflächiger, vielfach ungenutzter Stellplatzanlagen
-  Wohngebäude mit hohem Leerstand
-  gestalterische Mängel der privaten Freiflächen, Angsträume
-  Mängel der Kinderspielbereiche
-  optisch und geruchsmäßige Belästigung durch Hausmüllstandorte
-  ungestaltete Ruderalflächen mit Naherholungsfunktion

Maßstab 1:10.000

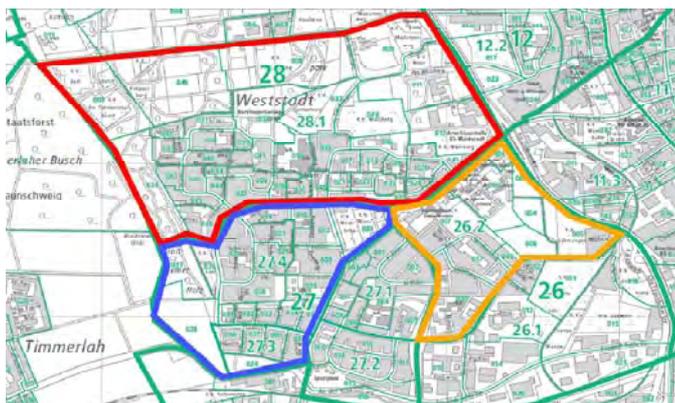
**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Demographisches Kurzprofil der Weststadt

		Zeitbezug (31.12.)	A UBZ 28.1 Weinberg (südl.)	B UBZ 26.2 Hermannshöhe (nördl.)	C UBZ 27.4 Rothenburg (nordwestl.)	Gebiete A, B, C insgesamt	Stadt BS insgesamt
1	Fläche in qkm (ca.)	2007	2,5	0,8	0,9	4,2	192,09
2	Einwohner je qkm	2007	3.403	4.468	6.489	4.267	1.252
3							
4	Bevölkerung	1995	9.759	4.009	6.283	20.051	250.088
5	Bevölkerung	2000	9.221	3.788	6.119	19.128	240.144
6	Bevölkerung	2007	8.507	3.574	5.840	17.921	240.513
7							
8	Bevölkerungsentwicklung absolut	2000-2007	-714	-214	-279	-1.207	369
9	Bevölkerungsentwicklung in vH	2000-2007	-7,7	-5,6	-4,6	-6,3	0,2
10							
11	Bevölkerung	2000	9.221	3.788	6.119	19.128	240.144
12	Bevölkerung	2001	9.297	3.789	6.184	19.270	239.855
13	Bevölkerung	2002	9.137	3.719	6.123	18.979	239.388
14	Bevölkerung	2003	9.113	3.678	6.116	18.907	238.939
15	Bevölkerung	2004	8.868	3.615	6.045	18.528	239.921
16	Bevölkerung	2005	8.658	3.527	5.923	18.108	240.167
17	Bevölkerung	2006	8.496	3.588	5.880	17.964	240.171
18	Bevölkerung	2007	8.507	3.574	5.840	17.921	240.513
19							
20	Kinder 0-3 J. (Anteil in vH)	2007	2,6	3,4	2,8	2,8	2,5
21	Kinder 3-6 J. (Anteil in vH)	2007	2,5	3,9	2,4	2,7	2,4
22	Kinder 0-6 J. (Anteil in vH)	2007	5,0	7,3	5,2	5,5	4,9
23	Kinder 6-10 J. (Anteil in vH)	2007	3,4	4,3	3,6	3,6	3,2
24							
25	0- bis u. 18-Jährige (Anteil in vH)	2007	15,6	20,4	16,2	16,7	14,8
26	18- bis u. 45-Jährige (Anteil in vH)	2007	29,9	34,6	29,1	30,6	38,6
27	45- bis unter 65-Jährige (Anteil in vH)	2007	28,4	22,4	27,6	27,0	25,2
28	65-Jährige u.ä. (Anteil in vH)	2007	26,1	22,6	27,0	25,7	21,4
29							
30	Kinder 0-3 J.	2007	217	122	162	501	5.966
31	Kinder 3-6 J.	2007	210	140	139	489	5.701
32	Kinder 0-6 J.	2007	427	262	301	990	11.667
33	Kinder 6-10 J.	2007	285	154	213	652	7.659
34							
35	0- bis u. 18-Jährige	2007	1.324	730	947	3.001	35.642
36	18- bis u. 45-Jährige	2007	2.542	1.235	1.701	5.478	92.791
37	45- bis unter 65-Jährige	2007	2.420	800	1.614	4.834	60.533
38	65-Jährige u.ä.	2007	2.221	809	1.578	4.608	51.547
39							
40	Alter ø in Jahren	2007	45,37	41,31	45,75	44,68	43,05
41							
42	Anzahl Ausländer/innen	2007	903	478	474	1.855	18.509
43	Anteil Ausländer/innen	2007	10,6	13,4	8,1	10,4	7,7
44	Anzahl Pers. m. Migrationshintergrund*	2007	2.877	1.531	2.166	6.574	37.966
45	Anteil Pers. m. Migrationshintergrund*	2007	33,8	42,8	37,1	36,7	15,8
46							
47	SV-Beschäftigte insgesamt am Wohnort	30.06.2007	2.248	864	757	3.869	76.948
48	SV-Besch. insg. je 1000 Einw. am 31.12.	30.06.2007	264,3	241,7	129,6	215,9	319,9
49	SV-Beschäftigte Ausländer am Wohnort	30.06.2007	137	75	103	315	4.316
50	SV-Besch. Ausl. je 1000 Ausl. am 31.12.	30.06.2007	151,7	156,9	217,3	169,8	233,2
51							
52	Arbeitslose insgesamt	30.06.2007	534	404	456	1.394	12.442
53	Arbeitslose je 1000 Einw. am 31.12.	30.06.2007	62,8	113,0	78,1	77,8	51,7
54	Arbeitslose Ausländer	30.06.2007	126	108	98	332	1.915
55	Arbeitslose je 1000 Ausl. am 31.12.	30.06.2007	139,5	225,9	206,8	179,0	103,5
56							
57	Erwerbsfähige Hilfebedürftige insg.	30.06.2007	1.097	819	904	2.820	19.807
58	Erwerbsfäh. Hilfeb. je 1000 Ew. am 31.12.	30.06.2007	129,0	229,2	154,8	157,4	82,4

*) Bevölkerung mit Migrationshintergrund definiert als Bevölkerung mit erster oder zweiter Staatsangehörigkeit Nicht-Deutsch



Statistische Unterbezirke Auswahlgebiet:

- A) 28.1 Weinberg-Süd
- B) 26.2 Hermannshöhe-Nord
- C) 27.4 Rothenburg-Nordwest

**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Fotodokumentation

Städtebau und Wohnen





Freiräume, Wohnumfeld





Grünbereiche



Abfallsammlung



Stellplätze und Parkpaletten



Soziale Infrastruktur



Nahversorgung



Stadtteilleben



**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Aufstellungsbeschlüsse Änderung der B-Pläne

EX. 133

Stadt Braunschweig

TOP
Datum 7. Jan. 09

Der Oberbürgermeister
FB Stadtplanung und Umweltschutz
61.12-312/HO 48-B 3

Drucksache
12323/09

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
Stadtbezirksrat 221 Weststadt – als Mitteilung - Planungs- und Umweltausschuss	28. Jan. 09 4. Febr. 09	X X					
Verwaltungsausschuss	10. Febr. 09		X				

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Bebauungsplan „Rheinring/Elbestraße“,

HO 48

Stadtgebiet zwischen Rheinring, Glanweg, Nahestraße, Rheinring und Elbestraße

Planungsbeschluss

„Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinring/Elbestraße“, HO 48, beschlossen.“

Planungsanlass

Seit dem Jahr 2007 arbeitet die Verwaltung zusammen mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Wiederaufbau-Immobilien-GmbH an Konzepten, um die Zukunftsfähigkeit der Weststadt zu sichern. Ausgangspunkt dieser Arbeit war eine Sitzung des Runden Tisches „Wohnungs- und Baulandentwicklung“ Anfang 2007, an dem Spitzen der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen teilnahmen.

Um die dort theoretisch diskutierten Handlungsoptionen nach Möglichkeit auch in die Praxis umzusetzen, wurde am Runden Tisch das Pilotprojekt „Ilmweg/Saalestraße“ ins Leben gerufen. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden in diesem Rahmen Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Bereiches als attraktiver Wohnstandort entwickelt und zum Teil bereits umgesetzt.

Im Jahr 2007 wurden für den nördlichen Teil der Weststadt Fördermittel aus dem Programm „EFRE“ (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) beantragt, jedoch nicht bewilligt. Auch eine Anmeldung für die Programmkomponente „Soziale Stadt“ im Rahmen der Stadterneuerung wurde vom Land Niedersachsen 2008 abschlägig beschieden.

Sowohl für die Beantragung der EFRE-Fördermittel als auch für die Programmanmeldung „Soziale Stadt“ liegen positive Voten der politischen Gremien der Stadt Braunschweig vor.

Im Oktober 2008 regte das Ministerium für Soziales, Frauen, Familien und Gesundheit des Landes Niedersachsen an, einen Antrag auf Fördermittel für die Programmkomponente „Stadtumbau West“ zu stellen, da diese Programmkomponente noch nicht so überzeichnet ist wie „Soziale Stadt“. Der Schwerpunkt dieser Programmkomponente liegt in der Umsetzung baulich-investiver Maßnahmen.

Hierzu erarbeiteten die genannten Wohnungsunternehmen, die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Verwaltung Maßnahmen, die anlässlich einer Bereisung mit den Zuständigen des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familien und Gesundheit am 18. Dezember 2008 vorgestellt worden. Dabei stellte sich heraus, dass das Ministerium eine Schwerpunktbildung in den Bereichen Ilmweg, Rheinring und Emsstraße als sinnvoll ansah. Der Stadt Braunschweig wurde nahegelegt, bis Anfang Februar 2009 eine Programmanmeldung beim Land Niedersachsen einzureichen.

Ferner wird vom Land erwartet, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung der politische Wille zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes feststeht.

Planungsziele

Die Garagenanlagen im östlichen Teil des Plangebietes, zwischen Elbestraße, Rheinring und Nahestraße werden nur zu einem sehr geringen Teil genutzt. Ihre geschlossenen Fronten wirken sich städtebaulich nachteilig auf den Straßenraum der Elbestraße aus.

Es ist beabsichtigt, diese Garagenanlagen zumindest teilweise abzubauen, um so Platz für neue, attraktive Nutzungen zu schaffen. Gedacht ist dabei zum einen an die Schaffung von Grünflächen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zum anderen an die Erweiterung des Nahversorgungszentrums Rheinring. Hierbei handelt es sich um eins von insgesamt 5 kleineren Nahversorgungszentren der Weststadt, die das Hauptversorgungszentrum Elbestraße ergänzen.

Das Nahversorgungszentrum Rheinring ist insgesamt als stark verbesserungsbedürftig anzusehen: Es ist sehr klein und verfügt nur über ein sehr eingeschränktes Angebot, wobei insbesondere die Überlebensfähigkeit des kleinen Lebensmittelmarktes auf Dauer nicht gesichert scheint. Neben einem verbesserten Angebot an Lebensmitteln wäre auch ein zusätz-

liches Angebot an Gastronomie, Dienstleistungen, nicht störendem Handwerk o. ä. vorstellbar.

Städtebaulich ist die völlige Abgewandtheit des Zentrums zu öffentlichen Räumen zu bemängeln: Das Zentrum öffnet sich weder zur Elbestraße noch zur Nahestraße; die drei Eingänge sind kaum als solche zu erkennen. Eine Erweiterung in gewissem Umfang sowie eine Umgestaltung, die eine bessere Anbindung an öffentliche Räume gewährleistet, würde die Weststadt in diesem Bereich deutlich aufwerten. Dabei muss sichergestellt werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Hauptversorgungszentrum Elbestraße entstehen.

Im Plangebiet gilt der Bebauungsplan HO 15 aus dem Jahr 1974. Er setzt die bestehenden Garagenanlagen als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und –garagen fest, sodass hier eine anderweitige Bebauung nicht zulässig wäre.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Nahversorgungszentrums Rheinring umfassen nicht einmal den heutigen Gebäudebestand (dieser wurde auf Basis von Befreiungen genehmigt). Es ist deshalb eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an den Bestand und für angemessene Erweiterungsmöglichkeiten des Zentrums erforderlich. Dabei muss das Angebot an bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen im Quartier sichergestellt bleiben und entsprechend – ggf. an anderer Stelle - festgesetzt werden.

Im Übrigen ist die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet) im Einzelfall zu prüfen und ggf. an heutige Erfordernisse anzupassen.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinring/ Elbestraße“, HO 48.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

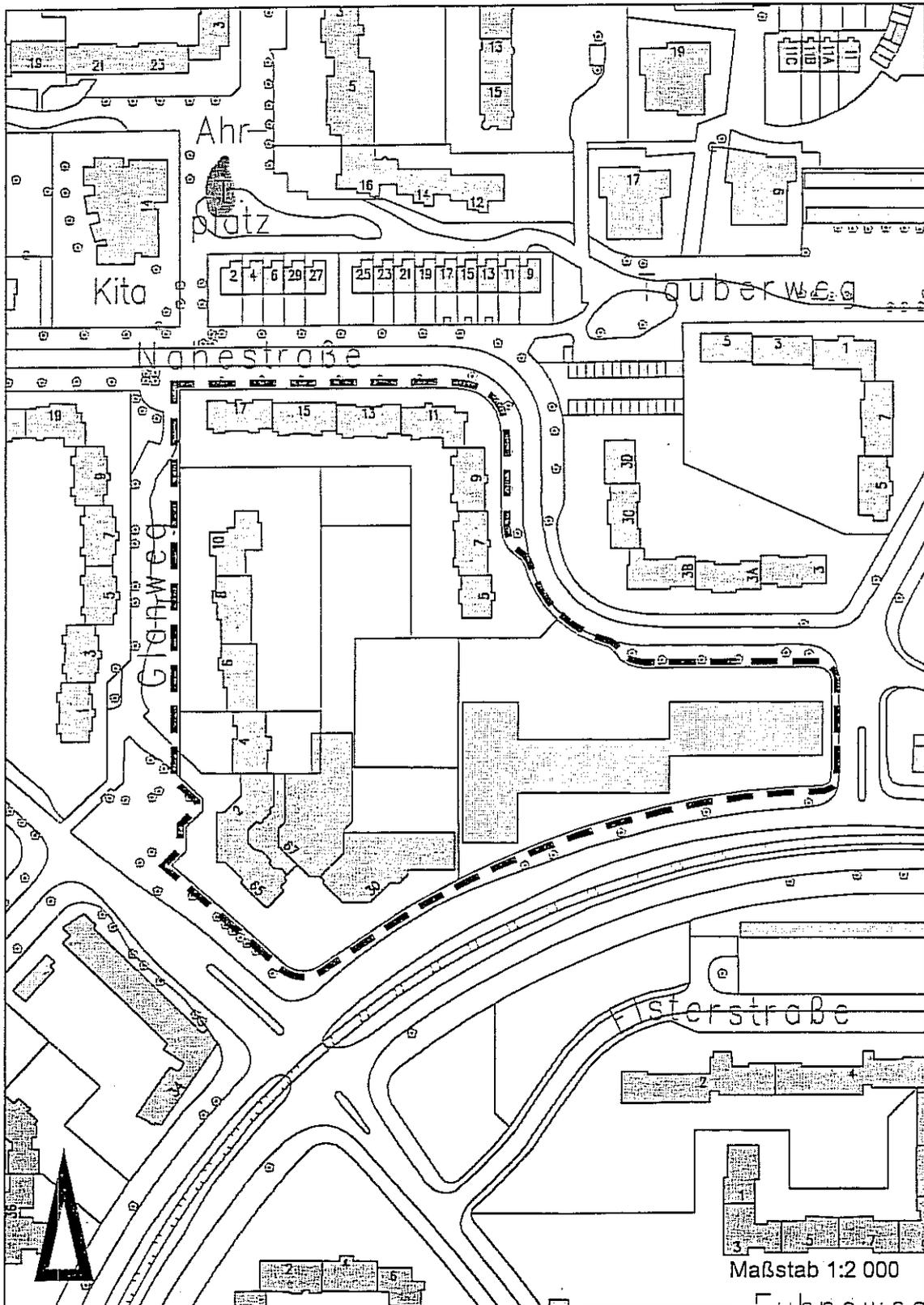
- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich

I. V.

Zwafelink







Ex. 133

Stadt Braunschweig

TOP
Datum 6. Jan. 09

Der Oberbürgermeister
FB Stadtplanung und Umweltschutz
61.12-312/WI 101-B 3

Drucksache
12324/09

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	ange- nom- men	abge- lehnt	geän- dert	pas- siert
Stadtbezirksrat 221 Weststadt –als Mitteilung - Planungs- und Umweltausschuss	28. Jan. 09	X					
	4. Febr. 09	X					
Verwaltungsausschuss	10. Febr. 09		X				

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Überschrift, Beschlussvorschlag

Bebauungsplan „Ilmweg/Saalestraße“,

WI 101

Stadtgebiet zwischen Saalestraße, Elbestraße und Elsterstraße

Planungsbeschluss

„Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ilmweg/Saalestraße“, WI 101, beschlossen.“

Planungsanlass

Seit dem Jahr 2007 arbeitet die Verwaltung zusammen mit der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und der Wiederaufbau-Immobilien-GmbH an Konzepten, um die Zukunftsfähigkeit der Weststadt zu sichern. Ausgangspunkt dieser Arbeit war eine Sitzung des Runden Tisches „Wohnungs- und Baulandentwicklung“ Anfang 2007, an dem Spitzen der Stadtverwaltung und der Wohnungsunternehmen teilnahmen.

Um die dort theoretisch diskutierten Handlungsoptionen nach Möglichkeit auch in die Praxis umzusetzen, wurde am Runden Tisch das Pilotprojekt „Ilmweg/Saalestraße“ ins Leben gerufen. Neben einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden in diesem Rahmen Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Bereiches als attraktiver Wohnstandort entwickelt und zum Teil bereits umgesetzt (z. B. Nachbarschaftstreff Saalestraße 16, Kinderkrippe Ilmweg 40, Umsetzung eines neuen Beleuchtungskonzeptes, Einbau von Aufzügen).

Die politischen Gremien wurden im Jahr 2008 durch eine Dokumentation über dieses Projekt informiert.

Im Jahr 2007 wurden für den nördlichen Teil der Weststadt Fördermittel aus dem Programm „EFRE“ (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung) beantragt, jedoch nicht bewilligt. Auch eine Anmeldung für die Programmkomponente „Soziale Stadt“ im Rahmen der Stadterneuerung wurde vom Land Niedersachsen 2008 abschlägig beschieden.

Sowohl für die Beantragung der EFRE-Fördermittel als auch für die Programmanmeldung „Soziale Stadt“ liegen positive Voten der politischen Gremien der Stadt Braunschweig vor.

Im Oktober 2008 regte das Ministerium für Soziales, Frauen, Familien und Gesundheit des Landes Niedersachsen an, einen Antrag auf Fördermittel für die Programmkomponente „Stadtumbau West“ zu stellen, da diese Programmkomponente noch nicht so überzeichnet ist wie „Soziale Stadt“. Der Schwerpunkt dieser Programmkomponente liegt in der Umsetzung baulich-investiver Maßnahmen.

Hierzu erarbeiteten die genannten Wohnungsunternehmen, die Braunschweiger Baugenossenschaft und die Verwaltung Maßnahmen, die anlässlich einer Bereisung mit den Zuständigen des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familien und Gesundheit am 18. Dezember 2008 vorgestellt worden. Dabei stellte sich heraus, dass das Ministerium eine Schwerpunktbildung in den Bereichen Ilmweg, Rheinring und Emsstraße als sinnvoll ansah. Der Stadt Braunschweig wurde nahegelegt, bis Anfang Februar 2009 eine Programmanmeldung beim Land Niedersachsen einzureichen.

Ferner wird vom Land erwartet, dass zum Zeitpunkt der Antragstellung der politische Wille zur Schaffung des erforderlichen Planungsrechtes feststeht.

Planungsziele

Folgende Maßnahmen sind im Plangebiet im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ vorgesehen:

- Umbau des Gebäudebestandes zur Ansiedlung von privaten und öffentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, nicht störenden Handwerksbetrieben etc. mit dem Ziel einer größeren Nutzungsvielfalt im Quartier
- Sicherung und Ausbau des Stadtteilmanagementbüros im Gebäude Saalestraße 16 (ein Nachbarschaftstreff besteht bereits; Genehmigung jedoch nur auf Widerruf wegen entgegenstehenden Planungsrechtes)

- Herstellung eines Jugendtreffpunktes im Gebäudebestand an der Saalestraße
- Sicherung und Ausbau der Kinderkrippe im Gebäude Ilmweg 40 (besteht bereits, Genehmigung jedoch nur auf Widerruf wegen entgegenstehenden Planungsrechtes)
-
- ggf. später Schaffung einer Dementenstation und/oder eines Mehrgenerationenwohnhauses
- Verlagerung des Jugendspielplatzes (Basketballplatz) von den internen Grünflächen im Bereich des Ilmweges auf weniger stöempfindliche Bereiche zwischen Elbestraße und Elsterweg. Dort werden Änderungen der Stellplatzanlagen und ggf. auch der Erschließung erforderlich. Der Stellplatzbedarf sowie die Anforderungen des Schallschutzes sind zu prüfen.
- Umgestaltung der Hauptfußgängerachse Ilmweg, ggf. Erweiterung öffentlicher Flächen
- Schaffung eines Seniorensportplatzes im Bereich der inneren Grünflächen des Ilmweges
- Rückbau von leerstehenden Garagen im südlichen Bereich der Saalestraße/Ecke Elbestraße zu Gunsten einer besseren Wohnumfeldgestaltung. Der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf ist im Einzelfall zu prüfen.
- Weitere Maßnahmen, die keine planungsrechtliche Relevanz haben (z. B. barrierefreie Zugänge zu Erdgeschosswohnungen, Um- und Neubau von Aufzügen, Hauseingängen etc.)

Die planungsrechtliche Sicherung der genannten Maßnahmen ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Für das Plangebiet gelten die Bebauungspläne WI 30 aus dem Jahr 1969 und WI 34 aus dem Jahr 1972. Sie setzen Reine Wohngebiete (WR) fest, in denen außer Wohnungen keine anderen Nutzungen zulässig sind. Eine solche Festsetzung ist nach heutigen städtebaulichen Maßstäben nicht mehr zeitgemäß, da sie zu der städtebaulichen Monostruktur geführt hat, die das Image und die Wohnqualität der Weststadt beeinträchtigt. Deshalb sollen hier vorrangig Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden, die einen größeren Nutzungskanon zulassen. Im Rahmen des Planverfahrens wird noch zu prüfen sein, ob auf weniger gut erschlossenen Flächen auch die Beibehaltung der Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) beibehalten werden soll. Auch in einem solchen könnten – jedoch in geringerem Umfang als im Allgemeinen Wohngebiet – weitere Nutzungen zugelassen werden, die dem Wohnen unmittelbar dienen.

Ferner werden planungsrechtliche Änderungen für den Jugendplatz zwischen Elbestraße und Elsterstraße sowie ggf. für Anpassungen öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen erforderlich.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ilmweg/Saalestraße“, WI 101.

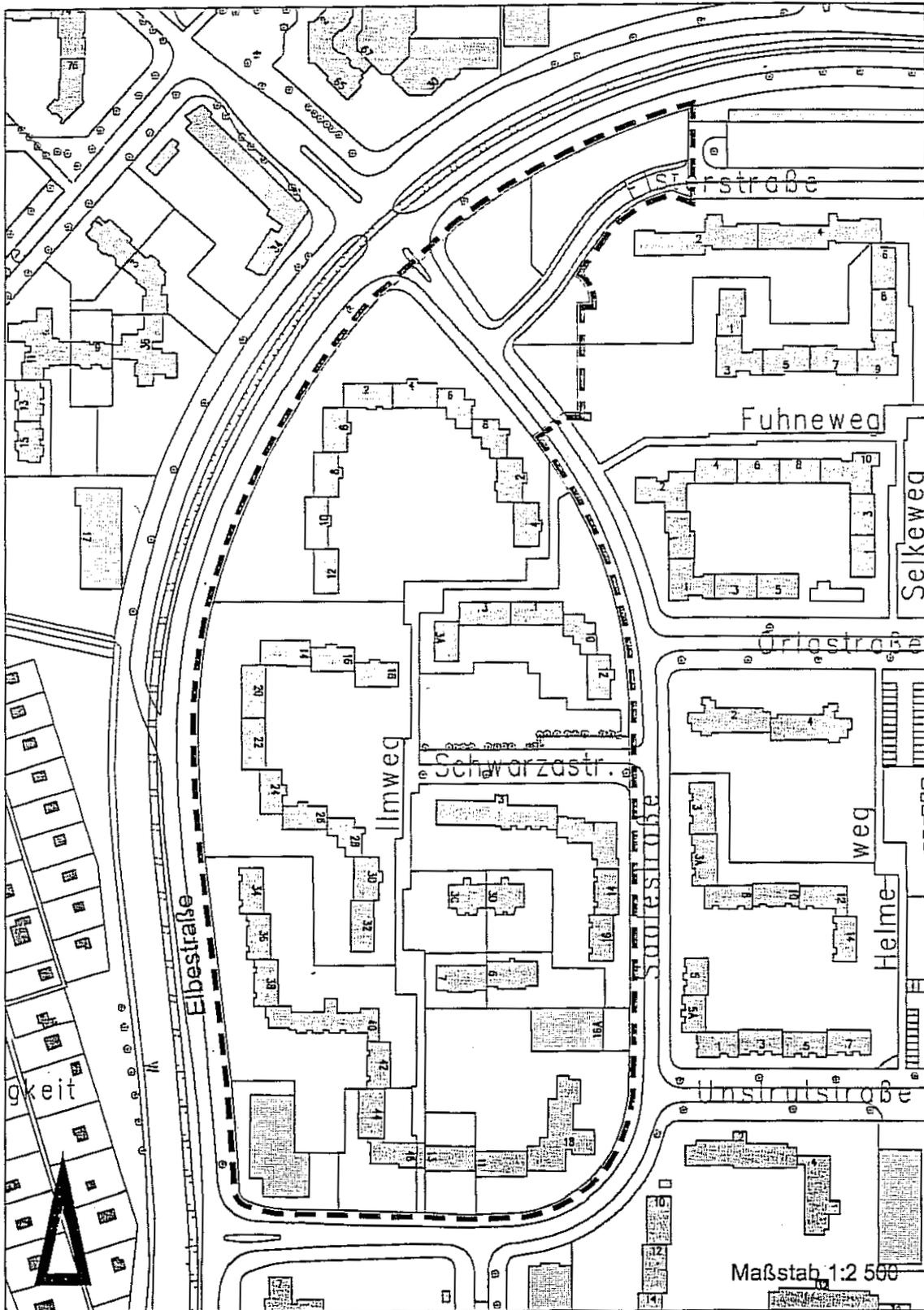
Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

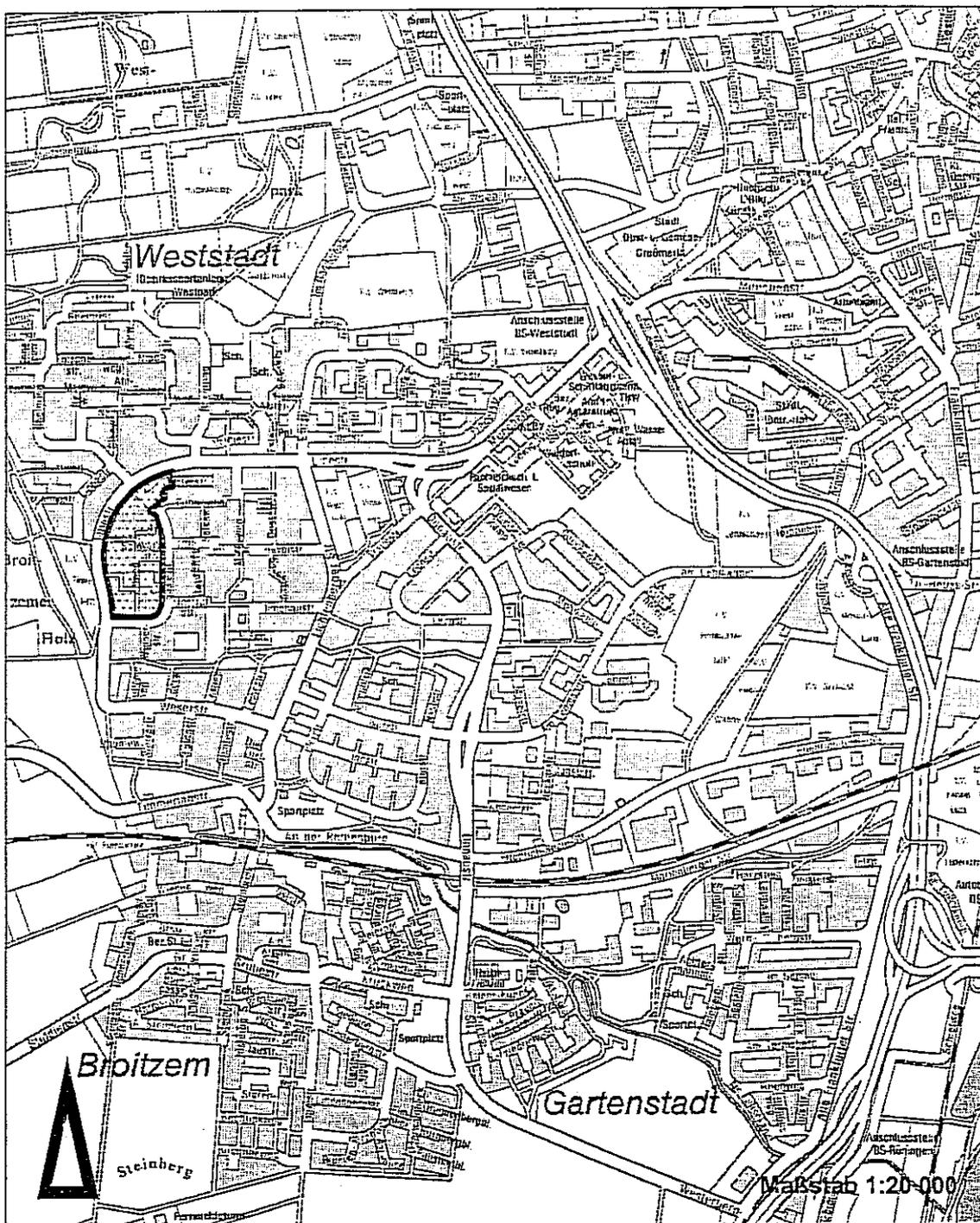
Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Geltungsbereich

I. V.

Zwafelink

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read 'Zwafelink', written over the printed name.





**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Dokumentation Workshop und Beteiligungsverfahren

Perspektivenwerkstatt Nördliche Weststadt

5. Mai 2008

Dokumentation



Bearbeitung

plankontor
Stadt & Gesellschaft GmbH
Helga Rake

Hugo-Luther-Straße 60a,
38118 Braunschweig
Tel.: 0531 - 280 15 73
E-Mail: plankontor.braunschweig@snafu.de

Am Born 6,
22765 Hamburg
Tel. 040 – 39 17 69
E-Mail: rake.plankontor@t-online.de

im Auftrag
der Stadt Braunschweig
Bau- und Umweltdezernat
Abt. Stadtplanung

in Abstimmung mit
Herrn Dirks
und
dem Sanierungsträger GOS, Herrn Thiele

Fotos: Herr Dirks, Herr Thiele, Frau Rake

Inhalt

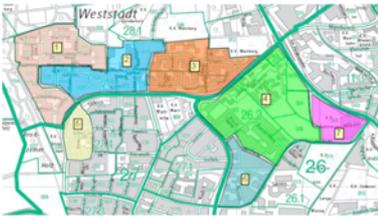
1. Ausgangssituation
 - 1.1. Nördliche Weststadt
 - 1.2. Programmanmeldung Soziale Stadt
2. Perspektivenwerkstatt
3. Diskussionen und Empfehlungen Arbeitsgruppen
4. Schlusswort

Anhang

Tabelle Ergebnisse Arbeitsgruppen

1. Ausgangslage

1.1 Nördliche Weststadt



Die Braunschweiger Weststadt, gelegen im Südwesten des Stadtgebiets zwischen Autobahn, Westpark, Timmerlaher Holz und der Eisenbahn-Hauptstrecke nach Hannover und Hildesheim, wurde in den 1960er und 1970er Jahren des 20. Jahrhunderts nach den städtebaulichen Leitbildern der "Trennung von Wohnen und Arbeiten" und der "gegliederten und aufgelockerten Stadt" geplant und gebaut. Fünf Nachbarschaften gruppieren sich um ein (Einkaufs-)Zentrum. Mit ca. 24.000 Einwohnern ist die Weststadt einer der größten Stadtbezirke von Braunschweig.



Die baulichen und städtebaulichen Grundsätze, nach denen der Stadtteil entstand, finden trotz großzügiger Begrünung und sehr guter Verkehrserschließung seit Jahren nur noch eine begrenzte Akzeptanz auf dem Wohnungsmarkt. Von ihrer Einkommenssituation her wahlfreie Wohnungsnachfrager verlassen das Gebiet. Einkommensschwache Mietergruppen, häufig mit Migrationshintergrund, ziehen nach.

Mittlerweile sind im Gebiet komplexe wirtschaftliche und soziale Problemlagen entstanden. Arbeitslosigkeit, Einkommensarmut (insbesondere Kinderarmut), ein hoher Anteil von Transferzahlungsempfängern¹ und ein hoher und weiter wachsender Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund kennzeichnen die soziale Situation. Auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich eine Zunahme des Wohnungsleerstandes. Die soziale Situation und die heterogene ethnische Zusammensetzung der Bevölkerung beeinträchtigen das Zusammenleben im Stadtteil und wirken - trotz vieler Qualitäten - negativ auf das Stadtteilimage.



Zum schlechten Image trägt auch die vielfach karge, zum Teil überdimensionierte Architektur bei. Außerdem mindert das unzureichende Kultur- und Freizeitangebot die Attraktivität des Stadtteils. Der Weststadt fehlen Urbanität und ein lebendiges Stadtleben.

1.2 Programmanmeldung Soziale Stadt

Zur Verbesserung der Lebenslagen der Bewohner und der Lebensqualität im Stadtteil entschied die Stadt Braunschweig, die Aufnahme der von den oben skizzierten Problemlagen besonders betroffenen Quartiere der Weststadt ("Nördliche Weststadt") in das Städtebauförderprogramm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt" zu beantragen.

Den Anlass zu einer aktiven Steuerung der Weiterentwicklung des Stadtteils gaben die oben skizzierten Probleme und Konflikte, insbesondere: die hohe Arbeitslosigkeit, Armut und Abhängigkeit von staatlichen Leistungen, das zunehmend konflikträchtige Zusammenleben im Stadtteil, partielle Defizite der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur und das schlechte Stadtteilimage.



¹ Im Interesse der Lesbarkeit des Textes wird bei Personengruppen auf die Angabe der weiblichen grammatischen Form verzichtet. Die männliche Form bezieht die Weibliche mit ein.



Mit der Aufnahme in das Programm der "Sozialen Stadt" soll die Stadtteilentwicklung mit Hilfe von (Städtebau-)Fördermitteln, vor allem aber durch Mobilisierung der endogenen Potenziale des Stadtteils gefördert und im Sinne nachhaltigen Ergebnisse gesteuert werden. Maßgeblich dabei sind die Beteiligung der Bewohner und die Kooperation aller Akteure im Gebiet.

Um die Wohnungsgesellschaften, Einrichtungen, Vereine, Verbände, Kirchen, Parteien und Bewohner von Anfang an in den Prozess der Gebietsentwicklung einzubeziehen und ihr jeweils spezifisches Wissen zu nutzen, wurde unter Schirmherrschaft der Stadt Braunschweig am 5. Mai 2008 die Perspektivenwerkstatt "Nördliche Weststadt" veranstaltet.

2. Perspektivenwerkstatt Nördliche Weststadt



Die Vorstellungen der eingeladenen Experten für die künftige Entwicklung und Gestaltung der Nördlichen Weststadt wurden in einer Perspektivenwerkstatt gemeinsam erarbeitet. Eingeladen waren alle sozialen und kulturellen Einrichtungen der Weststadt. Die Perspektivenwerkstatt fand am 5. Mai 2008 in den Räumen der Emmaus-Gemeinde (Gemeindehaus in der Donaustraße 17 a) statt. Ca. 35 Vertreter von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Wohnungsunternehmen nahmen teil.²



Ablauf und Thementische/ Arbeitsgruppen

Die Teilnehmer der Perspektivenwerkstatt erhielten zu Beginn der Veranstaltung durch die Stadt Braunschweig eine kurze Einführung zum Stand des Antragsverfahrens sowie von der GOS einen Überblick über das im Herbst 2007 von der GOS und plankontor GmbH erarbeitete städtische Entwicklungskonzept mit Darstellung der Defizite und Potenziale des Untersuchungsraumes.

Im Anschluss erläuterte Frau Rake von plankontor als Moderatorin das Verfahren, den geplanten Ablauf und die Ziele der Werkstatt. An vier Thementischen sollten Empfehlungen für die weitere Entwicklung der nördlichen Weststadt erarbeitet und formuliert werden. Folgende Arbeitsgruppen, die die Handlungsfelder für die nördliche Weststadt (vgl.) umfassen, wurden dazu vorgeschlagen:



- Gebäude, Wohnen und Belegung
- Städtebau und Wohnumfeld
- Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Ökonomie
- Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtteilleben



² Teilnehmer siehe Liste im Anhang



Die für die nördliche Weststadt immer wiederkehrenden und unerlässlichen Handlungsfelder **Image/ Öffentlichkeitsarbeit/ Bürgerbeteiligung** wurden als Querschnittsaufgabe betrachtet und galten für alle Thementische.

Nach Klärung allgemeiner Verständnisfragen wurden drei Arbeitsgruppen³ zu je neun bis zwölf Menschen gebildet, die an verschiedenen Thementischen in den Räumen der Gemeinde ihre Arbeit aufnahmen. Das Handlungsfeld Städtebau und Wohnumfeld stieß auf wenig Resonanz und wurde deshalb z.T. an den anderen Thementischen mit erörtert.



Für die Arbeit in der Perspektivenwerkstatt wurden keine Vorgaben formuliert. Die Werkstattteilnehmer sollten selbstbestimmt und unbeeinflusst in Arbeitsgruppen ihre Vorstellungen für die Nördliche Weststadt entwickeln, diese miteinander diskutieren, ergänzen oder verändern und sie gemeinsam als Empfehlungen für die Programmanmeldung verabschieden. Auf eine Moderation an den einzelnen Thementischen wurde bewusst verzichtet, um eine ungezwungene Arbeitsatmosphäre zu erzeugen. Mitarbeiter der Stadt, von *plankontor* und GOS standen jedoch den Arbeitsgruppen für Rückfragen oder Diskussionen jederzeit zur Verfügung, hörten an den Thementischen zu und schalteten sich höchstens dann ein, wenn die Arbeit ins Stocken zu geraten drohte.



Als Arbeitsmaterialien wurden Pläne von der Nördlichen Weststadt im Maßstab 1:2500 zur Verfügung gestellt, in die die Teilnehmer ihre Vorstellungen textlich und zeichnerisch eintragen konnten.

Als Diskussionsgrundlagen und Einstieg in die Diskussion wurden für die Gruppen/ Thementische Fragen formuliert, die von den Teilnehmern modifiziert und ergänzt werden konnten⁴. Die Fragen sollten den Einstieg in die Diskussion erleichtern und den Planern gleichzeitig Informationen liefern.



Nach einer Diskussions- und Arbeitsphase wurden die Ergebnisse der Thementische im Plenum vorgestellt und am Ende von der Moderatorin herausragende Merkmale und Empfehlungen für die Zukunft zusammengefasst benannt.

3. Diskussionen und Empfehlungen der Arbeitsgruppen

Stichwortartig zusammengefasst lassen sich die Einzelergebnisse der Arbeitsgruppen wie folgt darstellen:

3.1 Thementisch Gebäude/ Wohnen/ Belegung

Obwohl die Weststadt die Vorzüge eines familiengerechten Wohnstandortes mit einer relativ ruhigen, grünen und verkehrlich an die Innenstadt gut angebundenen Wohnsituation mit einer Reihe von sozialen Einrichtungen bietet, hat sich der Leerstand in den vergangenen Jahren in der nördlichen Weststadt verschärft. Die Gebäude weisen einen Leerstand von bis zu 30 % auf. Grund dafür sind u. a. die so-



³ Thementische: 1. Gebäude, Wohnen und Belegung; 2. Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Ökonomie;

3. Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtleben

⁴ Fragen siehe Anhang

Soziale Stadt Nördliche Weststadt: Bürgerbeteiligung zur Programmanmeldung



zialen Problemlagen in der nördlichen Weststadt, das negative Image, das die Weststadt nach außen besitzt, sowie der Zustand und der Zuschnitt vieler Wohnungen. Hinzu kommt die Belegungsbindung, die auf vielen dieser Wohnungen liegt. Diese ließ wenig Durchmischung der Bevölkerung zu.



Während der Diskussion am Thementisch Gebäude/ Wohnungen und Belegung wurde stark angezweifelt, ob die Grundrisse und Wohnungsgrößen heute noch geeignet sind, eine Nachfrage zu erzeugen bzw. die Wohnungen vermieten zu können. Es zeigt sich, dass die Wohnungen für kleine Familien zu groß sind, insbesondere für diejenigen Familien, die auf ALG II angewiesen sind. Für große Familien wiederum ist die Aufteilung der Räume häufig nicht geeignet und genügt nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen.

In der Folge wird vorgeschlagen, die Wohnungen bedarfsgerecht umzubauen, wobei folgende Grundsätze beachtet werden müssen:



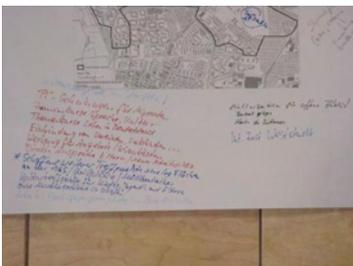
In den Erdgeschosszonen entstehen im Zuge der Umbaumaßnahmen soziale und kulturelle Einrichtungen (Kinderbetreuung), sowie gesundheitsbezogene Dienstleistungen als zusätzlicher Anreiz für Familien oder Senioren. Ferner können Wohnungen für gewerbliche Nutzungen (Nahversorgung, (gesundheitsbezogene) Dienstleistungen) umgewidmet und umgebaut werden.

Durch Zusammenlegung von Kleinstwohnungen könnten bedarfsgerechte Wohnungen für kleine Familien bzw. Haushalte geschaffen, der Wohnraumbedarf von kinderreichen Familien durch die Zusammenlegung von größeren Wohnungen befriedigt werden.



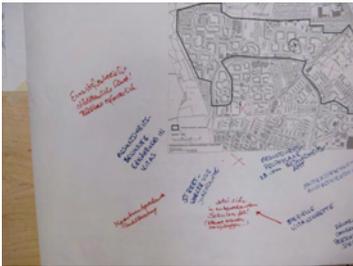
Die Wohnungen und Gebäude (Eingänge) sollten barrierefrei gestaltet werden, so dass sie gleichermaßen für alte Menschen sowie für Mütter und Väter mit Kleinkindern attraktiv und angenehm zu nutzen sind. Rollstühle und Rollatoren müssen in den Wohnungen genauso Platz finden wie Kinderwagen. Übersichtliche und Identifikationsstiftende Eingänge, die gleichzeitig Raum für Kinderwagen, Rollstühle oder Rollatoren und Fahrräder bieten, wären für Familien und Senioren gleichermaßen attraktiv. Durch sie würde zudem das Sicherheitsempfinden der Bewohner verbessert.

Darüber hinaus käme zur Verbesserung der Sicherheit und der Kommunikation die Einrichtung von Concierge-Logen in Betracht.



Zur Verminderung des Leerstands wurden eine Reduzierung des Wohnungsbestands durch Umwidmung und Umbau von Wohnungen für gewerbliche und soziale Zwecke in Erdgeschossen und ein Rückbau von Geschossen der drei Punkthochhäuser in der Emsstraße empfohlen.⁵

⁵ Der Thementisch Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtleben schlug wesentlich umfassendere Rückbaumaßnahmen und den Ersatz der abzubrechenden Gebäude durch Einzel- und Reihenhäuser vor.



Empfohlen wurde ferner eine aktive Belegungspolitik, mit dem Ziel den Anteil problembehafteten Haushalten zu steuern. Darüber hinaus wurde eine stärkere Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen auf der Basis von Kooperationsverträgen angeregt und auf das Beispiel der Stadtteilentwicklung im Bereich Ilmweg / Saalestraße verwiesen.

Bei der Umgestaltung des Wohnumfelds solle auf eine Verbindung der Nutzungsansprüche von Jung und Alt geachtet werden. Wesentlich für die Akzeptanz sei die Beteiligung der Bewohner bei der Planung, wie auch bei der praktischen Umsetzung. Zu beachten sei die Gefahr, dass attraktive Treffpunkte ggf. auch nachts genutzt werden, dann störende Lärmquellen darstellen und zu Beeinträchtigungen des Sicherheitsempfindens führen können.

Zur Imageverbesserung wurde eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit empfohlen, die auf die Stärken und Attraktionen der Weststadt (Westpark, Bürgerbrunch) hinweist. Allerdings wurde auch erkannt, dass der Stadtteilname Weststadt in der Öffentlichkeit negativ besetzt ist. Vorgeschlagen wurden eine differenzierte Betrachtung und Darstellung des Gebiets, aber auch die Suche nach einem neuen Namen und intensiver Beteiligung der Bürger, möglicherweise durch einen Wettbewerb.



3.2 Thementisch Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Ökonomie

Der Thementisch Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Ökonomie sprach sich für die Schaffung von Arbeitsplätzen und Beschäftigungsmöglichkeiten im Stadtteil aus. Möglichkeiten hierzu sah er im Wesentlichen in den Feldern Beschäftigung und Bildung sowie in der Verbreiterung und verstärkten Ansiedlung sozialer und kultureller Einrichtungen. Durch eine Intensivierung des sozialen und kulturellen Angebotes entstehen neue Arbeitsfelder und Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor. Zudem sollten Existenzgründer beraten und unterstützt werden.

Zur Verbesserung der beruflichen Qualifikation wurden Fortbildungskurse, u.a. PC-Kurse insbesondere für Migranten vorgeschlagen. Eine Zusammenarbeit mit den einschlägigen Fortbildungseinrichtungen der Stadt sollte angestrebt werden.

An eine Förderung der sozialen und beruflichen Integration richten sich die Vorschläge zur Verbesserung der Sprachkenntnisse. Hierzu wird die verstärkte Einbeziehung der Kindertagesstätten angeregt, in denen auch spezielle Sprachkurse für Frauen und Familien durchgeführt werden könnten. Weitere Kurse zu den Themen Kultur und "Leben in Deutschland" sollten die Integrationsbereitschaft stärken und das Stadtteilleben positiv beeinflussen. Durch ein derartiges Bildungsangebot werden Arbeitsplätze geschaffen, bzw. Beschäftigungsmöglichkeiten angeboten und die soziale Integration befördert.



Auf das Stadtleben und den kulturellen Austausch zielten eine Reihe von weiteren Vorschlägen: Ein zentral gelegenes Kulturzentrum mit offenen Angeboten, ein Haus der Nationen und kulturelle Angebote für Kinder Jugendliche und Familien. Auch hierdurch wird Bildung unterstützt und die Voraussetzungen für eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben sowie bessere Chancen auf Beschäftigung und Arbeit geschaffen.

Generell wurde angeregt, Vereine und Verbände verstärkt in das Stadtleben einzubeziehen. Auch sei auf die Angebote durch Werbung und Informationen in Schaukästen aufmerksam zu machen.



Analog zur Gestaltung der Freiflächen an der IGS wurde die Einrichtung von weiteren Treffpunkten im an den Norden und Osten des Stadtteils anschließenden Grüngürtel vorgeschlagen. Die Treffpunkte sollten auch mit Grillplätzen und einer ausreichenden Anzahl von Müll-containern ausgestattet sein. Die Grüngestaltung bietet Möglichkeit für Beschäftigungsförderung.

Ein internationales Fest Weststadt könne das Zusammenleben im Stadtteil fördern. Gleichzeitig sei es - zusammen mit den anderen, zu schaffenden kulturellen Angeboten - geeignet, das Image des Stadtteils positiv zu beeinflussen.

Festzustellen ist dass die vom Thementisch Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Ökonomie angesprochen Themen weitgehend mit denen des Thementischs Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtleben (s. u.) kongruent sind.

3.3 Thementisch Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtleben



Der Thementisch Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtleben befasste sich vorwiegend mit der Situation der Kinder, Jugendlichen und Familien. Auch die besonderen Bedarfe von Migranten, deren Integration und das Zusammenleben im Stadtteil wurden angesprochen.



Zur Verbesserung der Situation der Kinder schlug der Thementisch für die Kindertagesstätten, in denen ein hoher Anteil an sozial benachteiligten Kindern und Kindern mit Migrationshintergrund herrscht, kleinere Kita-Gruppen (15 Kinder) und "spezielle Kita-Konzepte" vor, die auf die besonderen Problemlagen ausgerichtet sind. Hierzu bedarf es den (zusätzlichen) Einsatz von im Hinblick auf die Problemlagen geschultes und erfahrenes Personal. Eine intensive Sprachförderung sollte zum selbstverständlichen Bestandteil der Kita-Profile gehören. Nicht nur die Kinder sollten sprachlich geschult werden, auch die Eltern sollten die Möglichkeit erhalten, sich in den Kitas sprachlich (weiter) zu bilden. Durch solche Maßnahmen werden die Integrationschancen deutlich verstärkt.

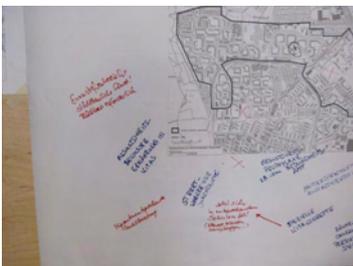


Angesichts vielfältiger Fehlernährung wurde eine gesundheitsbewusste Ernährung in den Kindertagesstätten vorgeschlagen. In dem Zusammenhang wird ein Mittagstisch gesehen, der auch für Eltern offen stehen könnte und sie auf diese Weise etwas über regelmäßige und gesunde Lebensweise erfahren. Insgesamt sollten die Kitas verstärkt Funktionen als Anlaufstellen für Familien übernehmen.

Ergänzend sollte Gesundheits- und Ernährungsberatung, insbesondere für Familien, vom Gesundheitsamt angeboten werden.



Kinder und Jugendliche sollten von einer Verkleinerung der Schulklassen und von der Betreuung durch Sozialpädagogen in den Schulen profitieren. Streetworker sollten zur Bereuung problematischer Kinder und Jugendlicher eingesetzt werden, aber auch sozialraumorientierte Arbeit leisten. Hierdurch sollten Schul- und Berufsperspektiven sowie Integrationschancen verbessert und Konflikte zwischen verschiedenen Ethnien entschärft werden. Als eine wichtige Maßnahme wird Suchtberatung und -prävention angesehen. Auch hierzu können Streetworker einen Beitrag leisten. Zusätzlich und entscheiden müsste das Gesundheitsamt sich des Themas Suchtprävention in der nördlichen Weststadt annehmen.



Für Migranten fehlten ein spezielles Beratungs- und Begegnungsangebot, Räume und fest angestelltes Personal für die Sprachförderung sowie Ansprechpersonen in der Muttersprache. Auch eine auf Migranten ausgerichtete Suchtberatung sei erforderlich, wobei eine muttersprachliche Ansprechperson für Suchtberatung im Speziellen und Gesundheit im Allgemeinen hilfreich wäre. Das kulturelle Potenzial der Menschen mit Migrationshintergrund sollte deutlicher genutzt werden, um gemeinsame Aktionen und kulturelle Aktionen im Stadtteil durchzuführen und den Veranstaltungen das Flair einer internationalen Stadtgesellschaft zu verleihen.



Generell sprach sich der Thementisch dafür aus, bürgernahe Räume zu schaffen. Das Nachbarschaftsprojekt in der Emsstraße wurde als positives Beispiel benannt, das zudem zur Aktivierung von Bürgern geeignet ist.



In den Freiflächen sollten Räume für Jugendliche (z. B. am Wasserspielplatz) eingerichtet werden. Dabei seien die Jugendlichen aktiv zu beteiligen.

Wohnungsnaher Innenhöfe sollten bedarfsgerecht umgebaut werden, wobei die Anwohner in Planung und Umbau einbezogen werden müssten. Hierdurch werden mehrere Effekte gleichzeitig erzielt: Identifikation, Beschäftigung, Förderung nachbarschaftlicher Beziehungen und dadurch befördert: soziale Integration. Zudem sollte die Spielfläche an der Timmerlahstraße neu gestaltet werden. Auch hier ist eine Beteiligung der Kinder gefragt. Kinder müssen insgesamt intensiver in die Freiflächengestaltung und Stadtgestaltung einbezogen werden: "auf den Kinderblick achten".



Zur Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten müsste der Grünzug als zentrale Achse durch das Quartier zum Fußweg und Interaktionsraum umgestaltet werden. Es sollte darauf geachtet werden, die Achse,



aber auch andere Frei- und Grünflächen generationsübergreifend umzugestalten.

Den Bedürfnissen und Wünschen mancher Bewohner entsprechend wurde der Vorschlag geäußert, Mietergärten auf dem "Abstandsgrün" einzurichten.



Zu den städtebaulichen Problemzonen formulierte der Thementisch akzentuierte Vorstellungen: Rückbau der "städtebaulichen Sünden" und "Schandflecke" und Ersatz der Gebäude durch Einfamilien- und Reihenhäuser.

In verkehrlicher Hinsicht setzte sich der Thementisch für die Umgestaltung von Kreuzungsbereichen und „Knoten“ (wie z. B. des Donauknotens) ein. Auch hier ist der Kinderblick von großer Bedeutung.



4. Schlusswort

In der Diskussion standen die sozialen und sozioökonomischen Problemlagen im Vordergrund, die Lösungsansätze in Bezug auf soziale Integration, Erhöhung und Schaffen von Bildungs- und Beschäftigungschancen sowie Teilhabe am gesellschaftlichen Leben suchte. Städtebau und Freiraum wurde in Zusammenhang mit sozialer Integration, Beteiligung und Identifikation betrachtet.



An zwei der Thementische wurde zur Lösung des wohnungswirtschaftlichen und Imageproblems der Abbruch von drei Hochhäusern und ergänzender Neubau von attraktiven Einfamilien- und Reihenhäusern sowie gehobener Wohnungsbau vorgeschlagen. Hierdurch würde die Bevölkerungsstruktur verändert und die nördliche Weststadt stabilisiert.

Deutlich wurde, dass ein zentrales Problem das Image der Nördlichen Weststadt ist, das nur in gemeinsamer Aktion gelöst werden kann. Gezielte Öffentlichkeitsarbeit, Werbekampagnen, kulturelle Aktionen, die über das Nördliche Weststadt hinaus wirken, könnten Abhilfe schaffen.



Es zeichnete sich ein breit angelegtes Interesse und Engagement sowie eine hohe Bereitschaft der sozialen und kulturellen Akteure sowie der Eigentümer an einer aktiven Begleitung des Prozesses Soziale Stadt in der Nördlichen Weststadt ab. Anknüpfend an bereits bestehende Ansätze und mit Hilfe der Akteure sowie eines Quartiersmanagements kann es gelingen, auch Bewohner in die Gestaltung der Nördlichen Weststadt einzubeziehen und somit den Geschichten der Menschen im Gebiet und ihren Lebenslagen eine neue Wendung zu geben.

Zusammenfassung von Empfehlungen aus der Diskussion am Thementisch Gebäude, Wohnen und Belegung

Angesprochene Themen, Probleme / Fragen	Empfehlungen Thementisch Gebäude, Wohnen und Belegung								
	Image	Grundrisse	Nutzungen	Eingänge / Zugänge	Erscheinungsbild Gebäude	Sicherheit / Beleuchtung	Zufahrten / Parken	Wohnumfeld	Sonstiges
Vermietungsproblem/ Leerstände	Image verbessern	Bedarfsgerecht verändern, s.u.	Wohnnutzung reduzieren	Neu und identifikationsfördernd gestalten	Fassaden-sanierung Modernisierung Laubengänge Balkone Gestaltqualität städtebaulich dominierender Gebäude deutlich verbessern Rückbau, s.u.	Beleuchtung verbessern und neu gestalten, s.u.	Parkpaletten neu gestalten und/ oder neuer Nutzung zuführen	s.u.	Arbeitsgruppe der Grundeigentümer und der Stadt zum Belegungsmanagement
Grundrisse für ALG II-Empfänger schwierig: Insbesondere für kleine Familien zu groß		Zusammenlegung von Kleinstwohnungen. Barrierefreier Ausbau (Seniorenwohnungen)	Umnutzungen zu sozialen und wirtschaftlichen Einrichtungen, Gemeinschaftsräume			:			
Für große Familien häufig ungünstige Grundrisse		Zusammenlegung von Wohnungen für kinderreiche Familien							
Für Familien nicht genügend Kinderbetreuung		Zusammenlegung von Wohnungen u.	Umnutzung zu Kinderbetreuungseinrichtungen (z. B. Ilmweg)						

Angesprochene Themen, Probleme / Fragen	Empfehlungen Thementisch Gebäude, Wohnen und Belegung								
	Image	Grundrisse	Nutzungen	Eingänge / Zugänge	Erscheinungsbild Gebäude	Sicherheit / Beleuchtung	Zufahrten / Parken	Wohnumfeld	Sonstiges
Wohnungen nicht vorbereitet auf Senioren		Barrierefreier Ausbau (s.o.)	In den EG seniorenge-rechte Dienstleistungen	Fahrstühle seniorenrecht umbauen				Wohnumfeld seniorenfreundlich gestalten, Barrierefreie Umgebung	
Unübersichtliche Eingänge				Barrierefreie Zugänge, Platz für Rollatoren, Rollstühle, Kinderwagen, etc. Übersichtlicher und identifikationsstiftender Umbau von Eingängen		Sicherheit in Eingängen: Umgestaltung der Eingänge, Zerstörungssichere Beleuchtung vor allem in den Hochhäusern, Concierge-Logen			
Zu wenig Nahversorgung, Kleingewerbe, wohnortnahe Arbeitsplätze		Veränderung von Grundrissen für gewerbliche Nutzungen	Umnutzungen für Gewerbebetriebe Einrichtungen in den Erdgeschoss	Eingänge und Fenster für gewerbliche Nutzungen anpassen	Fassaden-sanierung				
Hoher Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund			Nachbarschaftsbüros in EG-Wohnungen/ Beratungs- und Übersetzungsbüros						Belegungspolitik, Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund steuern

Angesprochene Themen, Probleme / Fragen	Empfehlungen des Thementischs Gebäude, Wohnen und Belegung								
	Image	Grundrisse	Nutzungen	Eingänge / Zugänge	Erscheinungsbild Gebäude	Sicherheit / Beleuchtung	Zufahrten / Parken	Wohnumfeld	Sonstiges
Zusammenarbeit der Wohnungsunternehmen intensivieren	Gemeinsame Imagekampagne/ gemeinsame Auftritte in der Presse								Verbund der Wohnungsunternehmen, Kooperationsvertrag, Beispiel Stadtteil Ilmweg / Saa-lestraße
Wohnumfeld aufwer-ten			Verbindung Alt / Jung im Au-ßenbereich: Familien- und seniorenge-rechte Gestal-tung			Gefahr: Gemütliche Tagesplätze sind auch ge-mütliche Nachtplätze		Umgestaltung der Freiräume mit praktischer Bewohner-beteiligung	
Image verbessern	Gezielte Öff-fentlichkeits-arbeit in der Presse, Werbeaktionen mit Blickpunkt auf die High-lights, Bsp.: Bürgerbrunch, Westpark				Gestaltqualität der Gebäude verbessern				Kinderstadtteil-plan, Arbeitsgruppe AgeWe AG Image
Name Weststadt stigmatisiert:	Differenzierung der Quartiere Bsp.: Namens-wettbewerb ?								

Zusammenfassung von Empfehlungen aus der Diskussion am Thementisch Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Wirtschaft

Angesprochene Themen, Probleme / Fragen	Empfehlungen Thementisch Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Wirtschaft								
	Image	Bildung	Beschäftigung	Arbeit	Lokale Wirtschaft	Institutionen	Kultur	Freiräume	Sonstiges
Fehlende Arbeitsplätze / Beschäftigungsmöglichkeiten		PC-Kurse/ Schulungen für Migranten Sprachkurse für Frauen	Beschäftigungsmöglichkeiten im Quartier schaffen	Arbeitsplätze im Quartier schaffen, z.B. durch Unterstützung von Existenzgründern. Stärkung der "Sozialen Ökonomie" (z.B. Beratung und Dienstleistungen Senioren, Migranten).	Bauliche Voraussetzung schaffen für Kleingewerbe, z.B. Kiosk im Innenhof, z.B. Läden, Ladenhandwerk, Dienstleistungen in den Erdgeschoss. Änderung des Baurechtes (ggf. B-Planänderung)	Arbeitsplätze durch verstärkte Ansiedlung von sozialen Einrichtungen	Arbeitsplätze, Beschäftigungsmöglichkeiten durch Kulturangebote im Stadtteil	Beschäftigungsmöglichkeiten durch aktive Beteiligung, z.B. am Grünzug, bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes	Werbung für Angebote / Schaukästen
Soziale Integration	Internationale Stadtgesellschaft als Chance begreifen und positiv darstellen	Sprachförderung für Familien unter Einbeziehung der Kitas und Eltern, Sprachkurse für Frauen Weitere Kurse für Frauen (Kultur etc.) Direkte Ansprache der Eltern in Bezug auf Bildung und Ausbildung ihrer Kinder		Begleitung der Betriebe, die ggf. durch Neugründung in der Weststadt entstehen	Unterstützung durch gezielte Beratung bei Existenzgründungen, Beratung von Migranten		Frauenkurse zur Kultur, Themenkurse "Leben in Deutschland" Kulturzentrum (Kultur nicht nur in der Altstadt, sondern in die Weststadt holen)		Einbindung von Vereinen, Verbänden, Netzwerke stärken

Angesprochene Themen, Probleme / Fragen	Empfehlungen des Thementischs Bildung, Beschäftigung, Arbeit und lokale Wirtschaft								
	Image	Bildung	Beschäftigung	Arbeit	Lokale Wirtschaft	Institutionen	Kultur	Freiräume	Sonstiges
Fördern des Zusammenlebens im Stadtteil	Kulturangebote im Stadtteil, Internationales Fest Weststadt				Fördern des gastronomischen Angebotes, z.B. Frühstückscafe, Mittagstische	Zentral gelegenes Kulturzentrum für offene Arbeit, Haus der Nationen, Haus der Begegnung / Kulturen (Kooperation mit Petzwalkstraße)	Kulturangebote im Stadtteil, Kulturtreffpunkte für Kinder, Jugendliche, Familien Feste und Veranstaltungen	Schaffung weiterer Treffpunkte analog der Flächen an der IGS, Treffpunkte in den Grünflächen mit Grillplätzen u. Müllcontainern	Einbindung von Vereinen, Verbänden, Werbung für Angebote / Schaukästen, Internationales Fest Weststadt

Zusammenfassung von Empfehlungen Thementisch Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtteilleben

Angesprochene Themen, Probleme / Fragen	Empfehlungen des Thementischs Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtteilleben								
	Image	Soziales	Gesundheit	Integration	Stadtteilleben	Bildung	Städtebau	Wohnumfeld	Sonstiges
Kinder Wenig Bildungschancen, gesundheitliche Probleme Entwicklungsverzögerungen		Spezielle Kita-Konzepte für die Kitas mit hohem Integrationsbedarf und erhöhtem Anteil von sozial benachteiligten Kindern, kleinere Kita-Gruppen (15 Kinder)	Gesundheitsbewusste Ernährung und Bewegung in Kitas unterstützen	Intensive Sprachförderung im Kindergartenalter		Spezielle Kita-Konzepte, kleinere Kita-Gruppen (15 Kinder) bei Kits mit hoher Problemdichte	Bei Umgestaltung auf den Kinderblick achten (Beteiligung von Kindern)	Bedarfsgerechte Umgestaltung wohnungs-nahen (Innenhöfe) Freiräume Spielfläche an der Timmerlahstraße gestalten	
Jugendliche Fehlende Perspektiven, geringer Bildungschancen fehlende Kommunikationsangebote zu wenig außerschulische Bildungs- und Kulturangebote		Streetworker für Jugendliche, Treffpunkte für Jugendliche	Suchtprävention, Suchtberatung	Sozialraumorientierte Arbeit, Sozialpädagogen in Schulen		In den Schulen: Kleinere Schulklassen, Sozialpädagogen, besondere pädagogische Konzepte (erfordert mehr Personal)		Räume für Jugendliche (z. B. am Wasserspielplatz) mit aktiver Beteiligung der Jugendlichen an Umbaumaßnahmen, z.B. „wilde“ Fläche neben Waldorfschule und südlich Fachhochschule	
Familien		Kitas als Anlaufstellen für Familien	Gesundheitsprophylaxe z. B. vom Gesundheitsamt Suchtprävention, Suchtberatung		Nachbarschaftsprojekt Emsstraße weiterführen und übertragen auf andere Bereiche		Grünzug gestalten – für Interaktion und als zentrale Achse	Mietergärten Freiräume generationsübergreifend gestalten	Tauschbörse einrichten

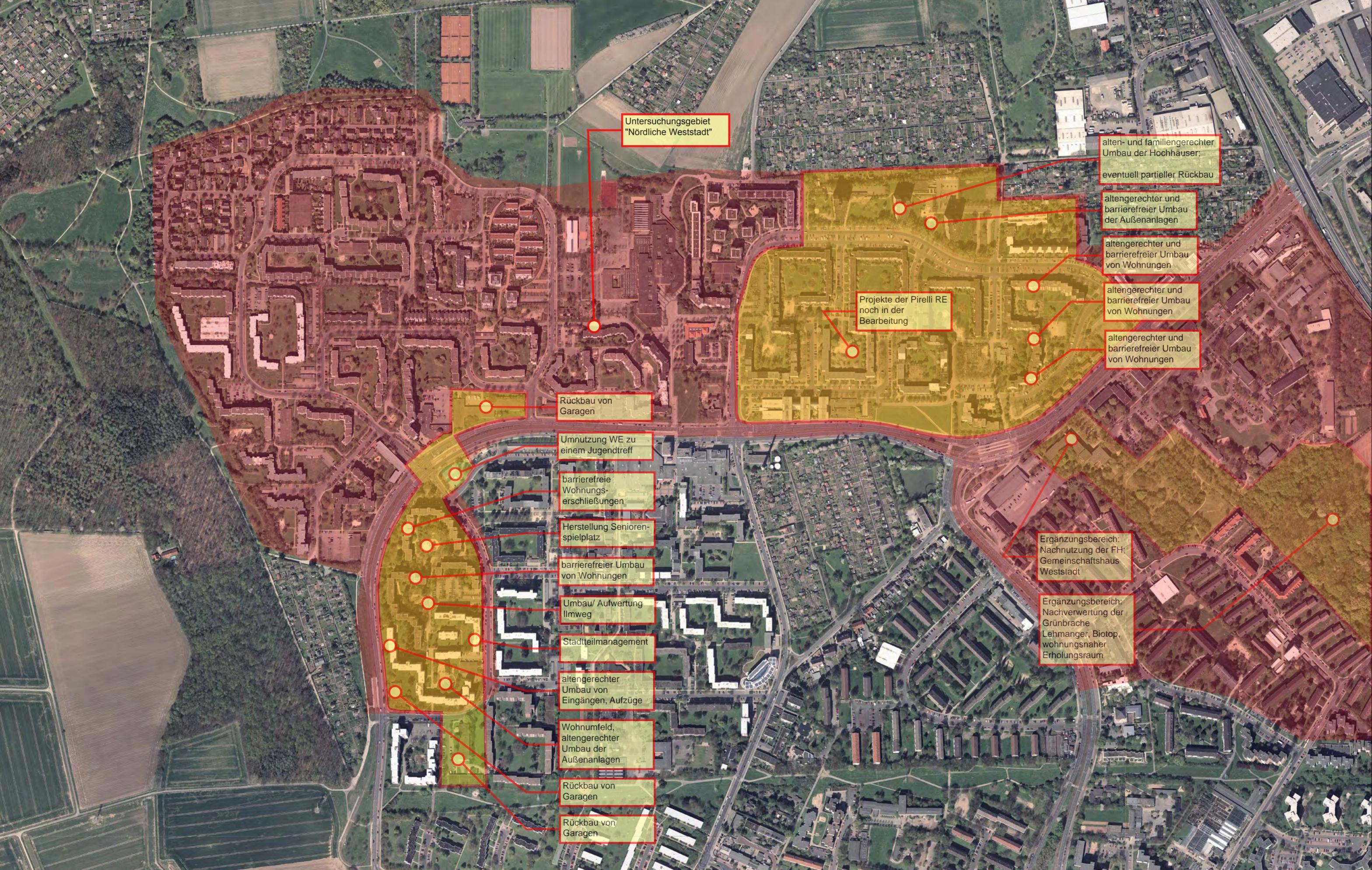
Angesprochene Themen, Probleme / Fragen	Empfehlungen des Thementischs Soziales, Gesundheit, Integration und Stadtleben								
	Image	Soziales	Gesundheit	Integration	Stadtteileben	Bildung	Städtebau	Wohnumfeld	Sonstiges
Migranten Parallelgesellschaften Überforderte Nachbarschaften	Die Mischung der Nationen als Potenzial nutzen und als Internationale Stadtgesellschaft positiv hervorheben	Spezielles Beratungs- und Begegnungsangebot für Migranten	Migranten entsprechende Suchtberatung, Muttersprachliche Ansprechpersonen für Gesundheit	Räume und fest angestelltes Personal für Sprachförderung, muttersprachliche Ansprechpersonen	Kulturelles Potenzial nutzen, Gemeinsame Aktionen und kulturelle Aktivitäten	Sprachförderung,		Mietergärten	
Effekte der "städttebaulicher Sünden"	"Schandflecke" entfernen"				Bürgernahe Räume schaffen, Nachbarschaftsprojekt Emsstraße (zur Aktivierung von Bürgern)		"Schandflecke" entfernen", z. B.: Rückbau Isarstraße Ecke Lichtenberger Straße, Rückbau Emsstraße, Ersatz durch Einfamilien- und Reihenhäuser		GHW / FH-Gebäude ca. 2010 leer EFH zum Mieten? (Eigentum der Wohnungsgesellschaften)
Verkehr							Umgestaltung von Kreuzungsbereichen und „Knoten“ (wie z. B. der „bereinigte“ Donauknoten) Rückbau überdimensionierter Straßenzüge	Schaffung von Barrierefreiheit im Wohnumfeld	

18. Mai 2008

**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Projektübersicht



Untersuchungsgebiet
"Nördliche Weststadt"

alten- und familiengerechter
Umbau der Hochhäuser;
eventuell partieller Rückbau

altengerechter und
barrierefreier Umbau
der Außenanlagen

altengerechter und
barrierefreier Umbau
von Wohnungen

altengerechter und
barrierefreier Umbau
von Wohnungen

altengerechter und
barrierefreier Umbau
von Wohnungen

Projekte der Pirelli RE
noch in der
Bearbeitung

Rückbau von
Garagen

Umnutzung WE zu
einem Jugendtreff

barrierefreie
Wohnungs-
erschließungen

Herstellung Senioren-
spielplatz

barrierefreier Umbau
von Wohnungen

Umbau/ Aufwertung
Ilmweg

Stadtteilmanagement

altengerechter
Umbau von
Eingängen, Aufzüge

Wohnumfeld,
altengerechter
Umbau der
Außenanlagen

Rückbau von
Garagen

Rückbau von
Garagen

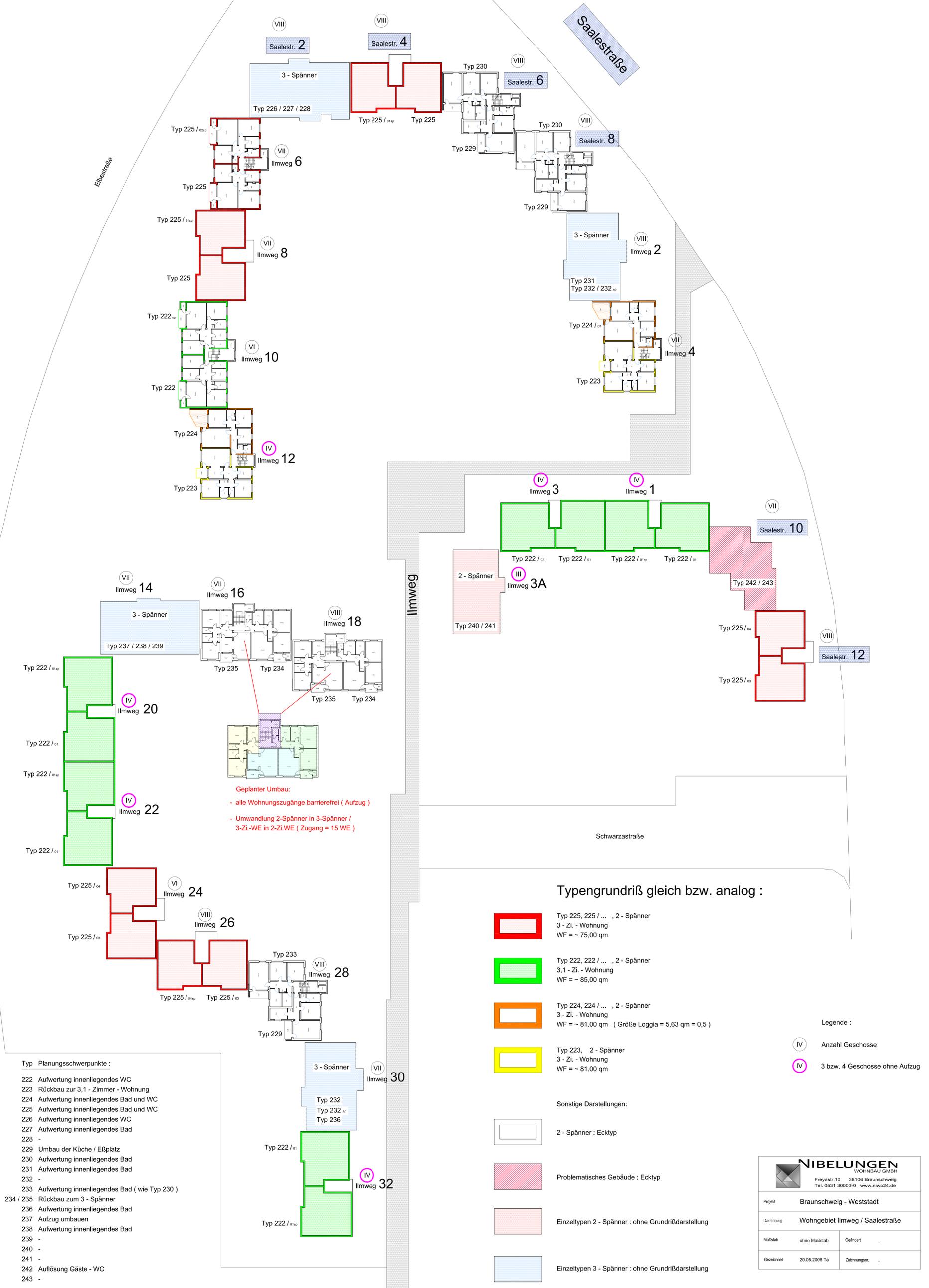
Ergänzungsbereich:
Nachnutzung der FH;
Gemeinschaftshaus
Weststadt

Ergänzungsbereich:
Nachverwertung der
Grünbrache
Lehmanger, Biotop,
wohnungsnaher
Erholungsraum

**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Projekte der Nibelungen-Wohnbau-GmbH



NIBELUNGEN
WOHNBAU GMBH
Freyastr. 10 38106 Braunschweig
Tel. 0531 30003-0 www.niwo24.de

Projekt	Braunschweig - Weststadt	
Darstellung	Wohngebiet Ilmweg / Saalestraße	
Maßstab	ohne Maßstab	Geändert
Gezeichnet	20.05.2008 Ta	Zeichnungen



FREIZEITANGEBOT
JUGEND OPTIONAL

PARKPLATZ

ELBSTRASSE

SAALESTRASSE

KINDERSPIELPLATZ

FREIZEITANGEBOT
SENIOREN OPTIONAL

FREIZEITANGEBOT
SENIOREN

PARKPLATZ

KINDERSPIELPLATZ

SCHWARZSTRASSE

SAALESTRASSE

ILMWEIG

ILMWEIG

OPTIONEN FÜR BARRIEREFREIES WOHNEN 27.08.2008

 BRUNER & WURM OBJEKT- UND FREIRAUMPLANUNG Tel. 05 31 26 30 91 10 Fax 05 31 26 30 91 12	Bauvorhaben	Datum	Maßstab	Plan Nr.
	NIBELUNGEN WOHNGEHÄUFE WOHNQUARTIER ILMWEG-SAMERE WEGEKONZEPT		1:400	

" Barrierefreies Wohnen " : Änderung / Erneuerung der Aufzugsanlage - Ideenkonzept zum Planungsstand 30.06.2008

Neues Wohnungsangebot Ilmweg 16 = 21 Wohnungen für Senioren / Wohnungen für Menschen mit Behinderung

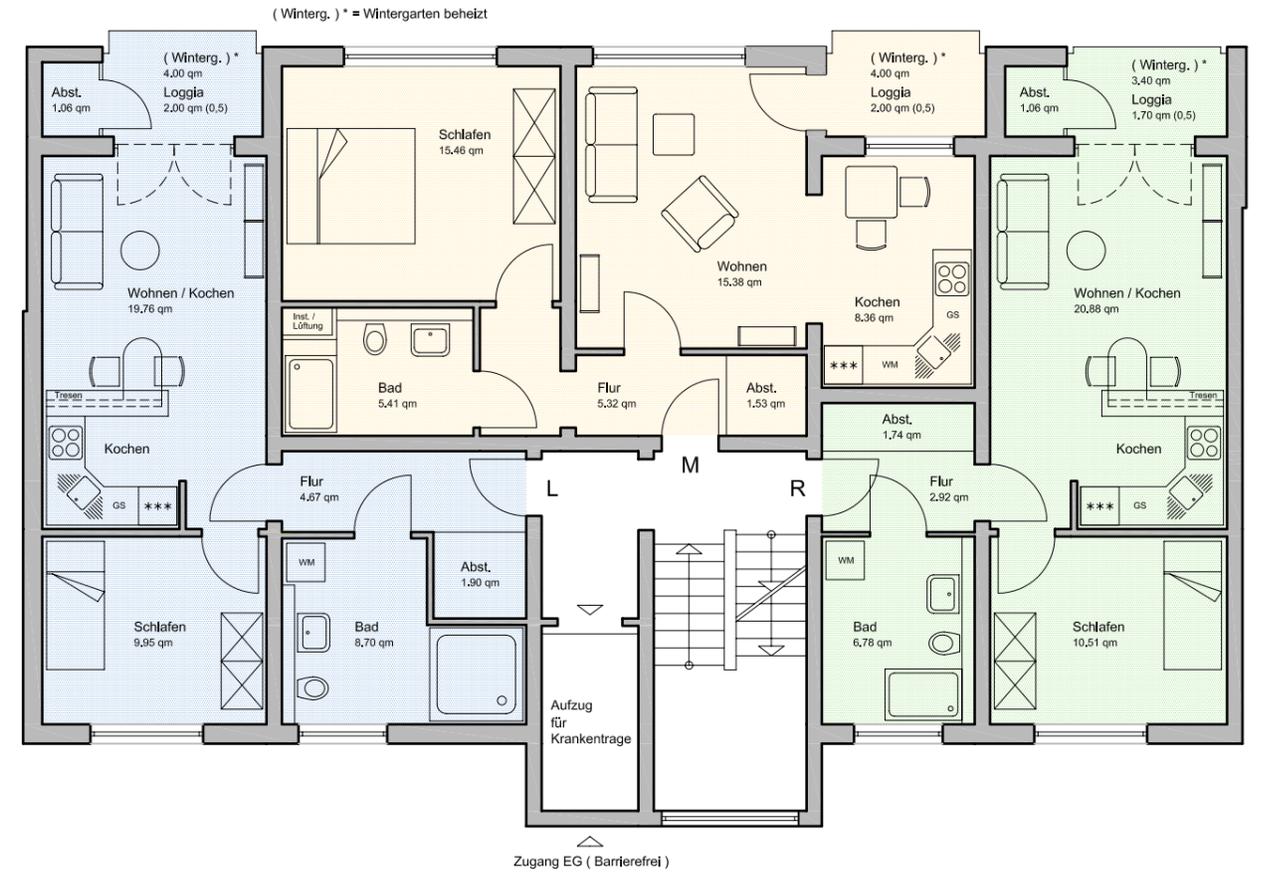
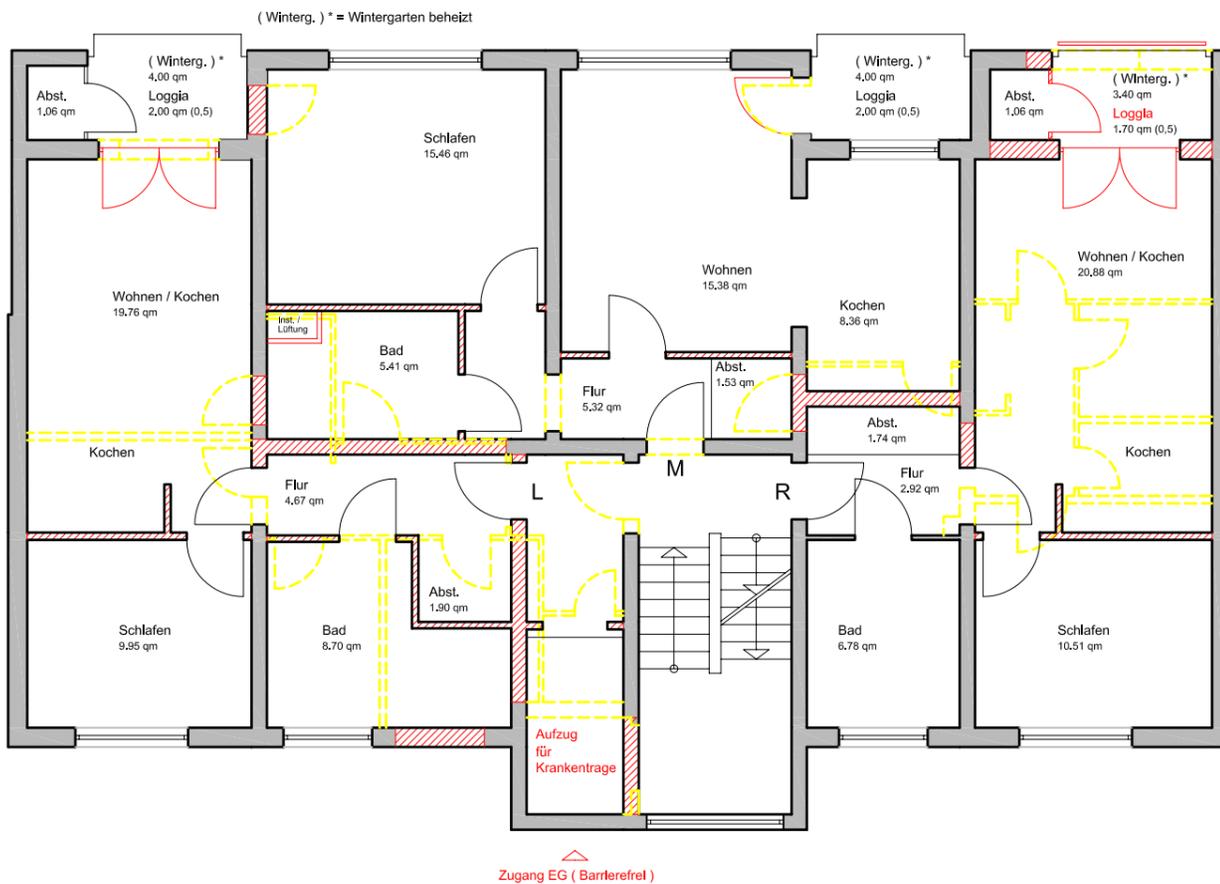
Neues Wohnungsangebot Ilmweg 18 = 24 Wohnungen für Senioren / Wohnungen für Menschen mit Behinderung

- 2 - Zi. - Wohnung für 1 Person
 WF = ~ 48.04 qm
 WF = ~ 49.98 qm (Wintergarten) *
- 2 - Zi. - Wohnung für 2 Personen
 WF = ~ 53.46 qm
 WF = ~ 55.46 qm (Wintergarten) *
- 2 - Zi. - Wohnung für 1 Person
 WF = ~ 45.59 qm
 WF = ~ 47.29 qm (Wintergarten) *

2 - Zi. - Wohnung für 1 Person
 WF = ~ 48.04 qm
 WF = ~ 49.98 qm (Wintergarten) *

2 - Zi. - Wohnung für 2 Personen
 WF = ~ 53.46 qm
 WF = ~ 55.46 qm (Wintergarten) *

2 - Zi. - Wohnung für 1 Person
 WF = ~ 45.59 qm
 WF = ~ 47.29 qm (Wintergarten) *



Nach Umbau

Umwandlung 2-Spänner in 3-Spänner (Zugang = 15 WE)
 unter Berücksichtigung der geänderten Aufzugssituation

Nr. 16 : 7 Geschosse

Nr. 18 : 8 Geschosse

Ilmweg 18 baugleich

Bauänderung

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

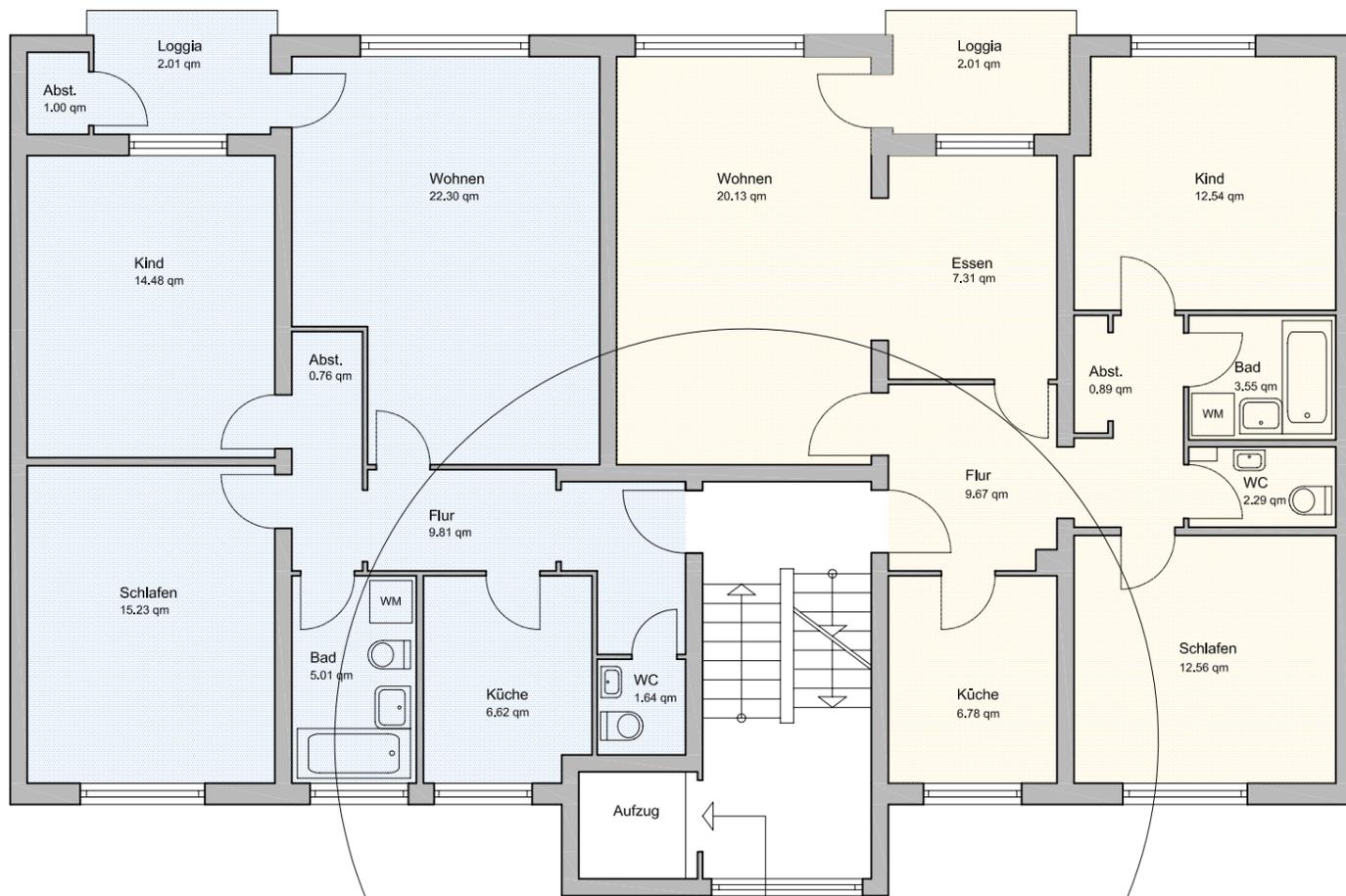
NIBELUNGEN WOHNBAU GMBH	
Freyastr.10 38106 Braunschweig Tel. 0531 30003-0 www.nwo24.de	
Projekt	WE 150 : Ilmweg 16
Darstellung	Grundriß Normalgeschoß
Maßstab	./.
Gezeichnet	08.01.2009 Ta
Geändert	.
Zelchnungsnr.	.

" Barrierefreies Wohnen " : Änderung / Erneuerung der Aufzugsanlage

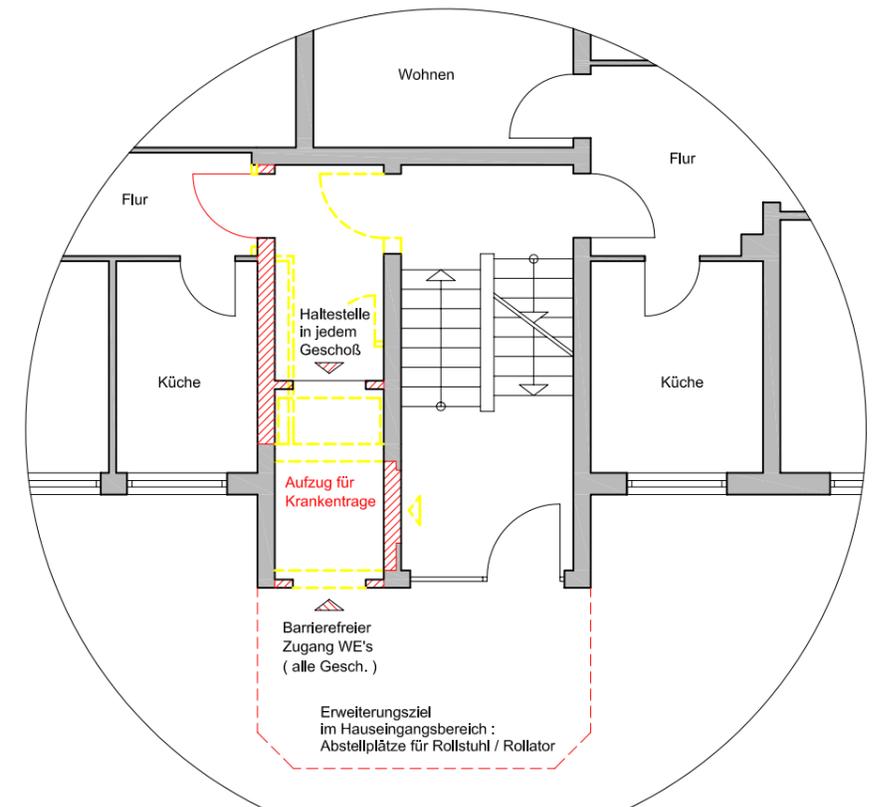
Vorh. Wohnungsangebot Ilmweg 16 = 14 Wohnungen für Familien
 Vorh. Wohnungsangebot Ilmweg 18 = 16 Wohnungen für Familien

● 3 - Zi. - Wohnung für Familien
 WF = 78.86 qm

○ 3 - Zi. - Wohnung für Familien
 WF = 77.73 qm



Bestand Aufzug



Bauänderung Aufzug

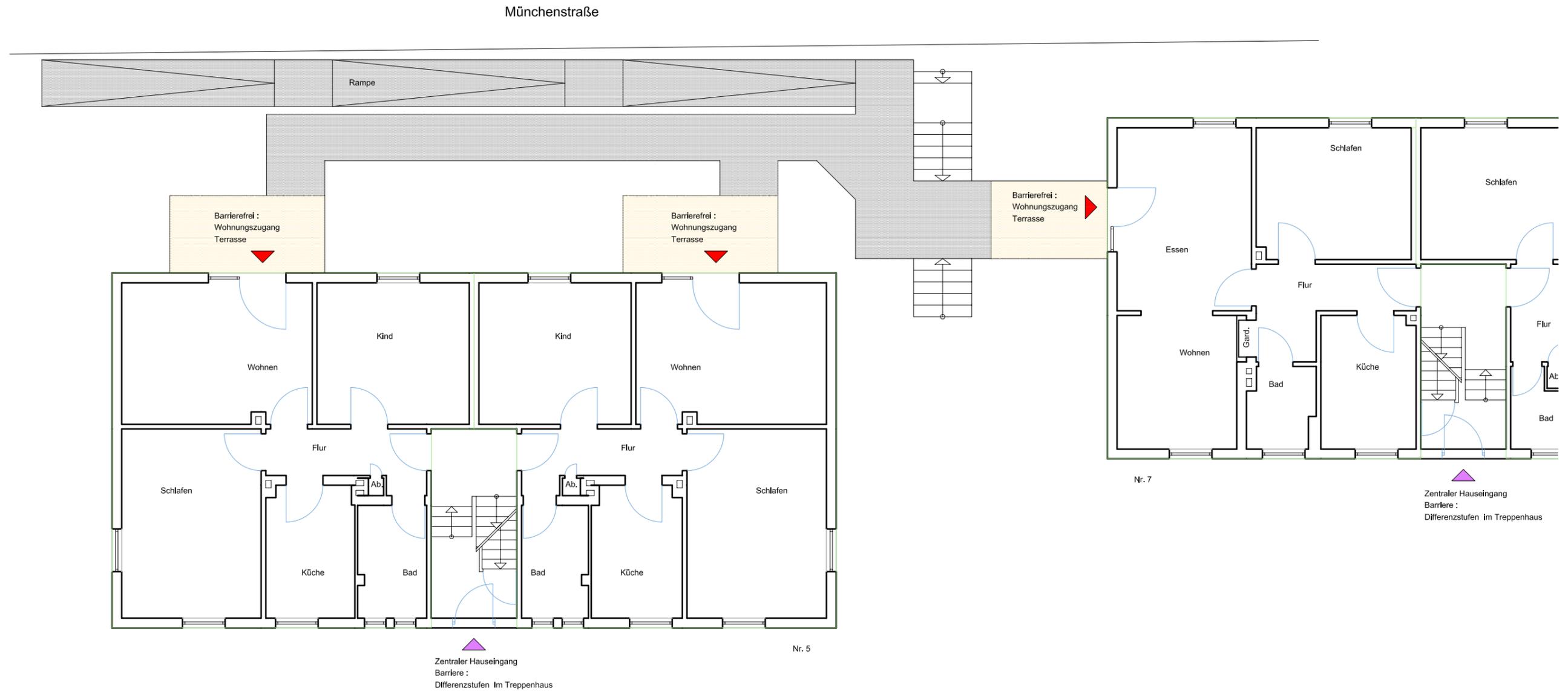
- Bestand
- Neubau
- Abbruch

Nr. 16 : 7 Geschosse
 Nr. 18 : 8 Geschosse

Ilmweg 18 baugleich

 NIBELUNGEN WOHNBAU GMBH Freyastr.10 38106 Braunschweig Tel. 0531 30003-0 www.nwo24.de	
Projekt	WE 150 : Ilmweg 16
Darstellung	Grundriß Normalgeschoß
Maßstab	1 : 100
Gezeichnet	30.06.2008 Ta
Geändert	Zeichnungsnr. .

" Barrierefreies Wohnen " : Wohnungen für Menschen mit Behinderungen



Erdgeschoß barrierefrei
(Beispiel : Pregelstraße 5 und 7)

 NIBELUNGEN WOHNBAU GMBH Freyastr.10 38106 Braunschweig Tel. 0531 30003-0 www.nwo24.de	
Projekt	WE 56 : Pregelstr. 3, 5, 7, 9, 11, 13
Darstellung	Grundriß Erdgeschoß barrierefrei
Maßstab	./.
Gezeichnet	12.12.2008 Ta
Geändert	.
Zeichnungsnr.	.

" Barrierefreies Wohnen " : Wohnungen für Menschen mit Behinderungen

Typ 0259

2 - Zi. - Wohnung für 2 Personen

WF = 57.41 qm



geplante Raumänderungen :
Zusammenlegung Bad / WC

geplante Raumänderungen :
Zusammenlegung Bad / WC

Bestand :

- Barrierefreier Zugang :
alle Wohnungen / Geschosse
- Haltestellen Aufzug :
Hauseingang / alle Geschosse

Typ 0257 / 01

3 - Zi. - Wohnung für 3 Personen

WF = 80.77 qm

Typ 0257 / 01 spiegelbildlich

3 - Zi. - Wohnung für 3 Personen

WF = 84.22 qm

Typ " 0257 / 01 und 0257 / 01sp "

(Belsplel : Pregelstr. 4, 2.OG)



Freyastr. 10 38106 Braunschweig
Tel. 0531 30003-0 www.nlwo24.de

Projekt	WE 153 : Pregelstraße 4, 6, 8, 10	
Darstellung	Typengrundriß	
Maßstab	1 : 100	Geändert .
Gezeichnet	11.12.2008 Ta	Zeichnungsnr. .

**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Projekte der Wiederaufbau eG

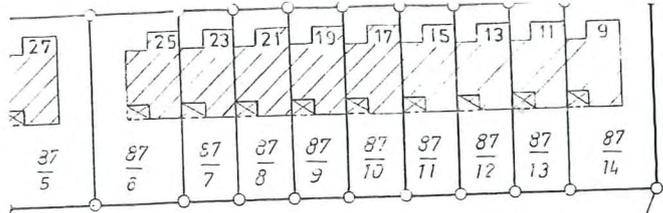


BRAUNSCHEWIG
WESTSTADT
STADTUMBAU
2.12.08

HERZ CLADROW

Tauberweg (Straße)

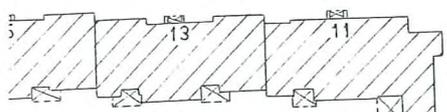
89 W 174/1071



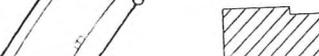
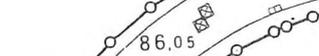
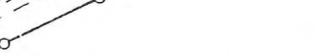
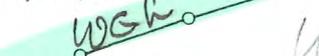
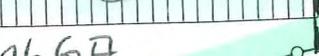
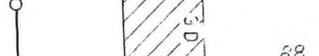
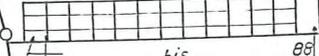
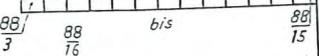
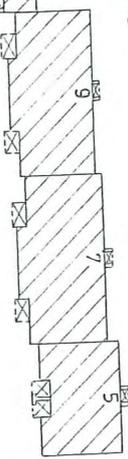
ahestraße

80

2474



77/1



2473

24720

76/1

76/3

2239

216 GA

WGH

Werk - 174
ABBRUCH GARTEN-
ANLAGEN

RHEINISCHES

86,15

140

136/2

139

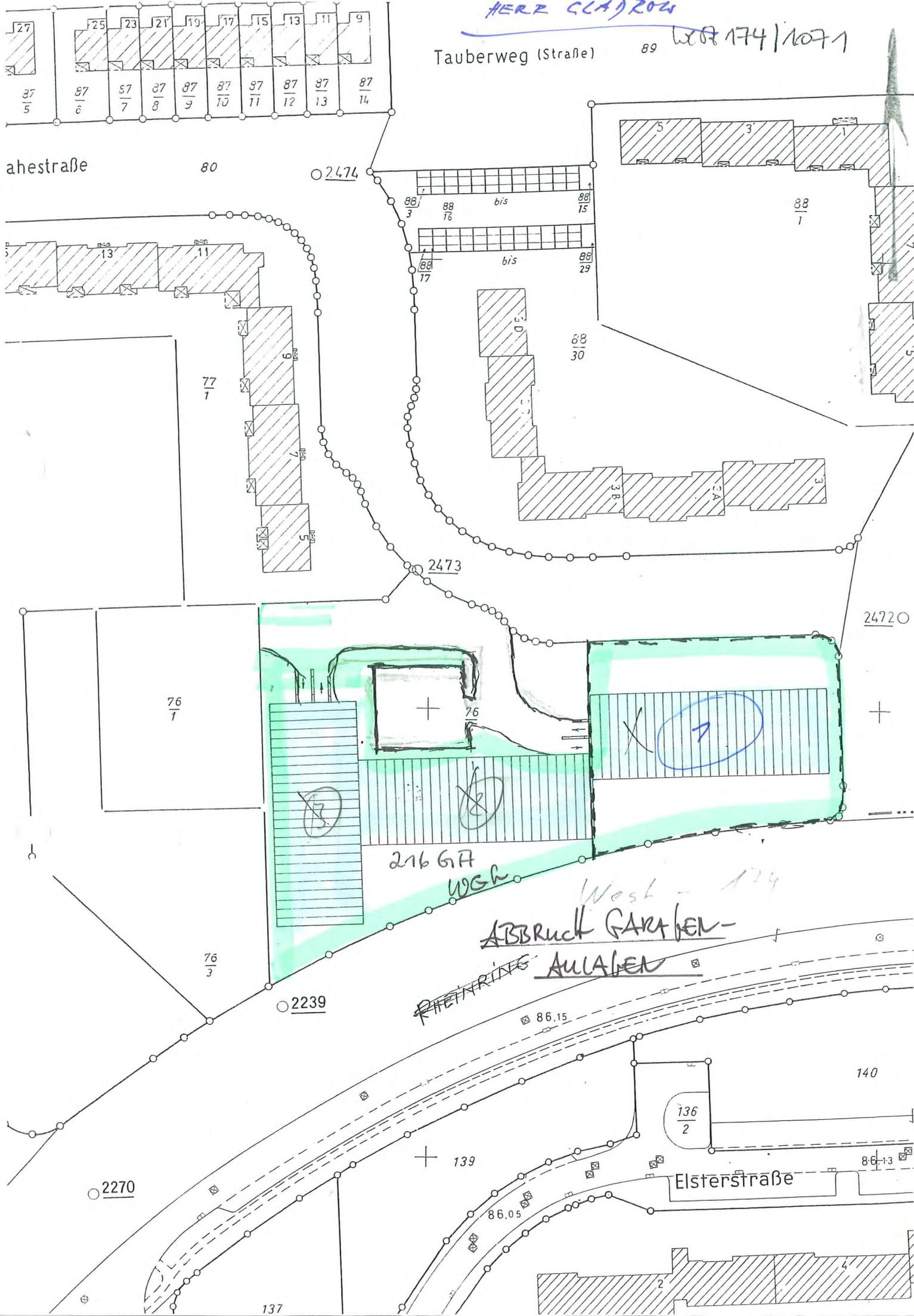
86,05

Elsterstraße

86,13

2270

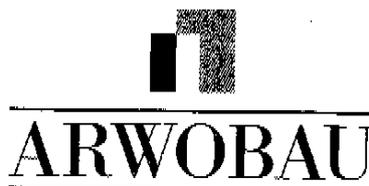
137



**Integriertes Stadtteilentwicklungs- und Handlungskonzept
Braunschweig Weststadt**

Fortschreibung 2009

Anhang: Projektskizzen der Okeanos Gruppe



ARWOBAU GmbH
Hallesches Ufer 74-76 · 10963 Berlin

Vorab per Fax

Stadt Braunschweig
Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz
Frau Annette Pülz
Platz der deutschen Einheit
38100 Braunschweig

Elvira Haase
OM-Drittverwaltersteuerung
Telefon: +49 (30) 25 441-274
Telefax: +49 (30) 25 441-7274
haase@arwobau.de

Berlin, 27.01.2009

Förderungsprogramm Stadtumbau West für die Braunschweiger Weststadt

Sehr geehrte Frau Pülz,

die Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG – Zweiter Immobilienfonds für Deutschland – ist Eigentümerin der 3 Hochhäuser in der Emsstraße 12, 14 und 16 in 38120 Braunschweig. Mit der Vermietung und Verwaltung der Wohnanlage ist die BauBeCon Wohnen GmbH, einem Unternehmen der Pirelli & C. Real Estate Deutschland GmbH, beauftragt. Die ARWOBAU GmbH steuert und koordiniert im Auftrag der Eigentümerin die Verwalterin. Aus diesem Grund haben wir an dem Termin am 16.01.2009 über das o. a. Förderprogramm teilgenommen.

Erstmals in diesem Termin wurden wir durch die Stadt Braunschweig in die Planungen zur Erstellung von Förderanträgen im Rahmen des Programms Stadtumbau West einbezogen.

Im Auftrag der Eigentümerin, der Okeanos Immobilien Verwaltungs GmbH & Co. KG - Zweiter IBV Immobilienfonds für Deutschland -, teilen wir Ihnen mit, dass beabsichtigt ist, für die Wohnanlage Emsstraße 12, 14 und 16 in 38120 Braunschweig zu folgenden Maßnahmen im Rahmen des Förderungsprogramms Mittel zu beantragen:

- Sanierung der Fassaden, Balkonbrüstungen und Fenster
- Umbau eines Teils der Wohneinheiten in behindertengerechte / seniorengerechte Wohnungen
- Grundrissänderungen (universal design) für die Schaffung familienfreundlicher Wohnungen, barrierefreier Wohnungen und Singlewohnungen
- Instandsetzung der Außenanlagen und des Spielplatzes
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten in den Außenanlagen für ältere Bewohner

ARWOBAU GmbH
Hallesches Ufer 74-76 · D-10963 Berlin
Fon +49 (30) 25 441-0 · Fax +49 (30) 25 441-662
www.arwobau.de

Geschäftsführung: Hans Jürgen Biet (Sprecher), Matthias Wagner
Sitz der Gesellschaft: Berlin
Amtsgericht Charlottenburg HRB 614 · USt-IdNr. DE 212 078 674