

Programm „Soziale Stadt NRW“

**Integriertes Handlungskonzept
für Rheindorf-Nord**

**Antrag beim Bund-Länder Programm der
Sozialen Stadt**

Stadt Leverkusen, November 2006

Impressum:

Stadt Leverkusen

Frau Vogt, Fachbereich Soziales

Herr Nieder, Fachbereich Kinder und Jugend

Das integrierte Handlungskonzept für Leverkusen, Rheindorf-Nord wurde erstellt mit Unterstützung von:

barrio novo.

Dipl.-Geogr. Sabine Kaldun
Edgarstr. 3
45891 Gelsenkirchen

Telefon: (0209) 3617 45 9

E-Mail: kaldun@barrionovo.de

INHALT

	Seite
1. KURZFASSUNG	6
I. Rheindorf-Nord Quartier mit besonderem Erneuerungsbedarf	
1. Anlass und Ziele des Integrierten Handlungskonzepts	10
2. Ziele des Integrierten Handlungsansatzes	12
3. Methodisches Vorgehen im integrierten Handlungskonzept	13
4. Konzeption und Organisation der Arbeitsstrukturen	14
II. Ausgangssituation Rheindorf-Nord	
A Siedlungsgeographische Bestandsanalyse Rheindorf-Nord	16
1. Geographische Lage Rheindorf-Nords	16
2. Entstehungszeitraum der Großsiedlung 1959-1973	17
3. Aktueller Bebauungsplan	18
4. Aktuelle Immobilienmarktentwicklung	18
5. Merkmal des Städte- und Wohnungsbaus	19
5.1 Gebäude- und Wohnungsbestand	21
5.2 Gewerbeimmobilien am Königsberger Platz	29
5.3 Gestalterische und bauliche Defizite der Wohngebäude	29
6. Verkehrserschließung	32
7. Grün- und Freiflächen	35
8. Infrastruktur	37
8.1 Soziale Infrastruktur	37
8.2 Nahversorgung und Einzelhandel	39
9. Zusammenfassung der Siedlungsgeographischen Analyse	43
B. Bevölkerungs- und Sozialstrukturdaten	
1. Bevölkerungsdaten	46
2. Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe	54
3. Weitere kommunale Daten	58
3.1 Ergebnisse der Schuleingangsuntersuchung	58
3.2 Meldungen der Schulübergänge zu weiterführenden Schulen	60
4. Zusammenfassung der kommunalen Daten	61
5. Das Quartier aus Sicht der lokalen Akteure	63

III. Wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation

1. Lokaler Wohnungsmarkt und Mieterstruktur	65
2. Aktuelle Wohnungsnachfrage	66
3. Fluktuation und Leerstände	67
4. Strategisches Belegungsmanagement	70
5. Soziales Wohnungsmanagement	71
6. Handlungsfelder aus Sicht der Wohnungsunternehmen:	76

IV. Daten der Leverkusener Polizei

1. Auswertung der Polizeieinsätze nach Einsatzdaten im Jahr 2003	78
2. Einsatzfahrten in überforderten Nachbarschaften	78
3. Zusammenfassung	80
4. Handlungsempfehlung	81
6. Verkehrsunfallzahlen	81

V. Zusammenfassung

1. Begründung für die Antragstellung	84
2. Abgrenzung des Fördergebiets	85
3. Kooperationspartner	87

VI. Handlungskonzept und Maßnahmenkatalog

VII Handlungskonzept Maßnahmenkatalog	87
A. Quartiersmanagement	87
1. Maßnahme: Einrichtung des Quartiersmanagements	87
2. Maßnahme: Einrichtung der Stadtteilkonferenz Rheindorf-Nord	89
3. Maßnahme: Imagekampagne	89
B. Städtebau und Stadtteilentwicklung	90
1. Städtebauliches Entwicklungskonzept und städtebauliche Rahmenplanung	90
2. Maßnahme: Neugestaltung Friedenspark am Wasserwerk	91
3. Maßnahme: Anbindung des Quartiers an das Laufwegenetz „Grüner Fächer Leverkusen“	93
4. Maßnahme: Aufwertung und Umgestaltung des Königsberger Platz	96
5. Maßnahme: Gestaltung des Festplatzes (Parks II), Felderstraße	94
C. Soziale Maßnahmen der Fachbereiche Gesundheit und Soziales und Kinder und Jugendliche	94
1. Maßnahme: Einrichtung des Rheindorfer Ladens	94
2. Maßnahme: Neues Wohnen im Alter	95
3. Gesundheitsprojekte	95

	Seite
4. Maßnahmen zur Integration von Migranten	96
5. Maßnahmen: Bildungsangebote für alle	96
6. Projekte für arbeitslose Jugendliche im Stadtteil	97
7. Ersatzbau für ein abgängiges Jugendhaus	97
8. Weitere geplante Maßnahmen	98

1. Abkürzungsverzeichnis
2. Tabellenverzeichnis
3. Abbildungsverzeichnis
4. Quellen- und Literaturverzeichnis

Anhang

Zeit- und Kostenplan der Maßnahmen

- 1) Maßnahmen der Stadt Leverkusen
 - 2) Maßnahmen der Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen GmbH
 - 3) Maßnahmen der Wilhelm-Sander-Stiftung
- Kooperationsvereinbarung der Wohnungsunternehmen mit der Stadt Leverkusen
Ratsbeschluss der Stadt Leverkusen
Gesamtplan Leverkusen

1. Kurzfassung

Rheindorf-Nord ist mit seinen siedlungs- und sozialstrukturellen Indikatoren ein benachteiligter Standort. In Rheindorf-Nord lässt sich eine fortschreitende bauliche und soziale Fehlentwicklung feststellen. Dies wurde bereits im Bericht der Enquetekommission des Landtags zur Zukunft der Städte in NRW festgehalten. Neben den typischen städtebaulichen, baulichen und gestalterischen Defiziten der Großsiedlung der Nachkriegsjahre, bestehen primär in den nicht modernisierten Wohnungsbeständen, im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum fortschreitende Qualitätsmängel. Das Gebiet ist mit rund 10.000 Bewohnern von städtischer Bedeutung und liegt an der Peripherie der Stadt Leverkusen. Daneben belegen die quantitativen und qualitativen Daten zur Altersstruktur, Bildung, Arbeitslosigkeit, Gesundheit von Schulanfängern, Jugendhilfe und lokalen Ökonomie, soziale Problemlagen mit kontinuierlicher Verstetigungstendenz. Im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen sind bereits deutliche Unterschiede hinsichtlich der Quartiersentwicklung erkennbar. Dabei befinden sich die meisten Sozialwohnungen im Quartier im Filtering down Prozess. Folge ist die Zunahme homogener Sozialstrukturen im Bereich der Mietwohnungen bei gleichzeitiger Überalterung der Bewohner in den Einfamilienhäusern und Mietwohnungen. Wohnungsleerstände sind noch kein Thema. Dies lässt sich mit dem stark nachgefragten Wohnungsmarkt in der Region Düsseldorf-Köln begründen. In Rheindorf-Nord sind die Wohnungen allerdings bei der Neuvermietung kaum noch nachgefragt. Zugangshemmnisse durch das negative Image in der Leverkusener Bevölkerung verweisen auf eine deutliche mentale Abgrenzung des Quartiers und Stigmatisierung der Leverkusener Bevölkerung gegenüber Rheindorf-Nord hin. Mittelschichtmieter bevorzugen beim Umzug andere städtische Wohnungsteilmärkte mit höheren Wohn- und Standortqualitäten (Filtering up Prozess). Der Zuzug am städtischen Wohnungsmarkt benachteiligter Bevölkerungsgruppen (unsicheres oder niedriges Haushaltseinkommen, Arbeitslosengeld II, Armut, Migranten, u. a.) in die Nachbarschaften ist damit vorprogrammiert. Dies wurde auch im Gutachten der Enquetekommission des Landes NRW „Zukunft der Städte in NRW“ belegt¹. Dort wird Rheindorf bereits als benachteiligter Wohnstandort kategorisiert.

Durch den erhöhten Zuzug meist einkommensschwacher, junger Haushalte und dem Fortzug junger Mittelschichthaushalte (z.B. bei Eigentumbildung) wird der negative

¹ ZEFIR, IS: Gutachten für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landes Nordrhein-Westfalen, Sozialraumanalyse – Soziale ethnische und demographische Segregation in den nordrheinwestfälischen Städten Bochum, Dortmund 2003, S. 230. www.landtag.de

Prozess derzeit verstärkt. Gleichzeitig verbleiben immer mehr junge Menschen ohne berufliche Perspektive im Quartier, so dass ein Verstetigung der negativen sozialen Quartiersentwicklung stattfindet („Sozialhilfe“ als Familientradition“ gekoppelt mit geringer sozialer und räumlicher Mobilität). Entsprechend negativ wirken sich die Kriterien bei der Wohnungsvergabe der sozial gebundenen Wohnungen aus, die durch eine Einkommensobergrenze und die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins für die Neumieter erforderlich machen. Der Zuzug einer stabilisierenden Mieterschaft aus der Mittelschicht, die andere Siedlungsstrukturen mit einer höherwertige Wohn- und Standortqualität (Urbanität) nachfragen, unterbleibt dabei, da diese Mietergruppen sich an anderen Wohnungsmärkten in Leverkusen und der Umgebung versorgen können. Mehr Zuzüge ergeben sich aus den Rahmenbedingungen für Bezieher von Arbeitslosengeld II durch die Umsetzung von Hartz IV (Kosten für Unterkunft und Heizung nach SGB §22 SGB II), wobei den Haushalten eine bestimmte Wohnungsgröße und Kaltmiete zusteht und so innerstädtische Umzüge ausgelöst werden und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen zum Teil so vermehrt in bereits benachteiligte Stadtteile gelangen (Konflikt: einseitige soziale Belegung und Segregation in der Stadtentwicklung)².

Die sich abzeichnende Entwicklung des Quartiers, in Folge von einer Konzentration von Benachteiligung durch Arbeitslosigkeit, Kinderarmut, soziale und ethnische Herkunft, ungesunde Lebensumstände, schlechte Rahmenbedingungen in der vorschulischen Bildung, geringe bauliche Qualitäten und eine sehr schwache Lobby in der Bevölkerung geben heute Anlass zum Handeln in Rheindorf-Nord. Die begrenzte finanzielle Haushaltssituation der Stadt Leverkusen muss daher durch neue Lösungswege erweitert werden und ein prozessualer Bewusstseinwandel zu Gunsten einer frühen Förderung und sozialen städtischen Ausgleichs (soziale und nachhaltige Stadtentwicklung) gezielt aufgegriffen werden, um die sozialen und ökonomischen Folgen für die Stadt und die hohen Folgekosten langfristig einzusparen und durch intelligente Investitionen in Familien (Humankapital), Gesundheit und Bildung zukünftig Standortvorteile wieder zu beleben und durch ein lokales Wirtschaftsförderungskonzept zu heben. Dazu gehört auch, dass bezahlbarer Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen³ nicht nur in Rheindorf-Nord angeboten wird, sondern auch das Angebot im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zukünftig weiterentwickelt wird, damit eine ausgeglichene Sozialstruktur über das gesamte Stadtgebiet Leverkusens bestehen kann. Nur durch eine stärker soziale und ethnische

² Benachteiligte Mietergruppen, die an anderen Wohnungsmärkten keine preiswerte Wohnung finden und am freifinanzierten Wohnungsmarkt häufig nicht von den Vermietern akzeptiert werden, wie zum Beispiel Arbeitslose, Migranten, Alleinerziehende.

³ z.B. für Bezieher von Hartz-IV durch niedrige Kaltmieten und Nebenkosten im sozialen Wohnungsbau (geförderte Sozialwohnungen) und im freifinanzierten Wohnungsbau. Dazu gehört der Neubau von Sozialwohnungen und ein Angebot von preiswerten Wohnungen mit geringen Nebenkosten.

Mischung in allen Quartieren können die Folgen negativer Segregationsprozesse sozial und wohnungswirtschaftlich begrenzt werden. Integration bedarf dieser Voraussetzung.

Eine Vielzahl baulicher und gestalterischer Defizite prägt die Großsiedlung. Das negative Image und der erkennbare Modernisierungsbedarf in den Wohnungsbeständen werden seitens der WGL GmbH und der Wilhelm Sander Stiftung erkannt und sollen in Kombination durch ein integriertes Handlungskonzept, welches mehr noch die sozialen und ökonomischen Aspekte und Maßnahmen bei der Sanierung berücksichtigt, nachhaltig verbessert werden. Die Wohnqualitäten und das Wohnumfeld müssen dabei so verbessert werden, damit der Verbleib von Mietern und die Akzeptanz von Außen sich erkennbar bemerkbar machen.

Die Aufgaben der Stadt liegen im öffentlichen Raum, im Bereich der Sicherheit (Beleuchtung; Qualität und Gestaltung Grünflächen und Plätze) und im Bereich des Sozialen (Gesundheit, Prävention, Kinder und Jugendliche, Bildung, Integration, Belegungsvorgaben). Subjektive und objektive Unsicherheit sind auf Grund der nachgewiesenen unsicheren Orte, besonders bei der älteren Bevölkerung und jungen Frauen ohne PKW stark verbreitet (Haushaltbefragung 2004; Städtebauliches Sicherheitsaudit). Diese betrifft beispielhaft den öffentlichen Raum, dessen städtebauliche Gestaltung und die Beleuchtung. Weitere Nutzungskonflikte im Wohnumfeld und öffentlichen Raum ergeben sich zwischen Jugendlichen, Heranwachsenden und Erwachsenen. Im öffentlichen Raum existieren zahlreiche Orte mit fehlender Nutzungsdefinition und entsprechender Zielgruppenorientierung. Eine Aufenthaltsqualität ist somit nicht entwickelt. Im Bereich des privaten Wohnumfeldes bestehen gleichfalls Aufenthaltsdefizite, die behoben werden können. Bei allen Maßnahmen müssen die Bewohner und Bewohnerinnen an den Entwicklungen teilhaben können.

Die dargestellte Ist-Situation begründet die Auswahl Rheindorf-Nords als Quartier mit besonderem Erneuerungsbedarf, zumal es sich um eine abgeschlossene Großsiedlung im Stadtgebiet Leverkusen handelt. Durch den Aufbau eines lokalen Quartiersmanagements und vernetzter Arbeitsstrukturen gekoppelt an ein soziales Wohnungsmanagement und einer gesamtstädtischen Belegungsstrategie soll die aktuelle Situation in den nächsten Jahren verbessert und ein positiver Wandel am Standort erzeugt werden.

Indikatoren des Quartiers

Städtebauliche Defizite:

- unattraktiver Wohnungs- und Städtebau (Großsiedlung),
- städtebauliche Defizite, wie unzureichende Platzgestaltung,
- mangelnde Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum,
- geringe subjektive Sicherheit im öffentlichen Raum,
- fehlende Aufenthaltsqualität; Angsträume im öffentlichen Freiraum,
- Überholungsbedürftiges Freiraum- und Grünflächenkonzept,
- Defizite im Wegesystem, Schulwegesystem,
- Defizite Bushaltestellen und S-Bahnstation.

Lokale Ökonomie:

- Geringe Haushaltseinkommen und Einkommenssteuerabgaben⁴,
- hoher Anteil erwerbsloser Bewohner und Bewohnerinnen,
- problematische Entwicklung des Einzelhandels,
- hoher Leerstand und Fluktuation bei Gewerbeimmobilien,
- fehlendes Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen,
- fehlende Dienstleistungsunternehmen,
- geringes Gründungspotenzial und geringer Anteil Selbständiger.

Wohnungswirtschaftliche Defizite:

- typische negative bauliche und gestalterische Merkmale der Großsiedlung,
- z. T. erhebliche Modernisierungsrückstände,
- Defizite Hochhäuser und Zeilenbebauung,
- Defizite Wohnumfeld, unattraktive Abstandsflächen; Müllstandorte; Parkplätze,
- Defizite Außenbeleuchtung (subjektive und objektive Sicherheit),
- hohe Neben- und Energiekosten (Heizung, Müll; etc.),
- stagnierende Wohnungsnachfrage,
- einseitige Belegung im sozialen Wohnungsbau,
- fehlendes soziales Wohnungsmanagement,
- erhöhtes Konfliktpotential in z. T. bereits überforderten Nachbarschaften /Störungen,
- hohe subjektive Kriminalitätsfurcht der Mieter,
- Verkauf eines Wohnungsunternehmens (überregional)

Soziale Indikatoren:

- überdurchschnittliche Haushaltsgrößen,
- segmentierter kleinräumiger Wohnungsmarkt / Filtering down,
- hoher Anteil unterversorgter Kinder und Jugendlicher (Kinderarmut),
- hoher Anteil hoch belasteter Familien und Alleinerziehender,
- hoher Anteil Senior/inn/en,
- hoher Anteil Spätaussiedler (Bereich Monheimer Str. / Baumberger Str.),
- hoher Anteil Ausländer (Bereich Elbestr.),
- Integrationsdefizite,
- Konflikt zwischen Alt und Jung,

⁴ Rheindorf hat im Jahr 2005 das zweitniedrigste Lohn- und Einkommenssteueraufkommen in Leverkusen, 6.295 Euro, nur Manfort liegt mit 6.031 Euro noch darunter. Quelle: Stadt Leverkusen 06/2006

- hoher Anteil Kinder mit geringem Gesundheitsstatus vor der Einschulung,
 - hoher Anteil Jugendhilfefälle, Hilfe zur Erziehung (ASD), Jugendkriminalität,
 - Verschuldung vieler Haushalte, u. a. Mietrückstände,
 - unterdurchschnittliche schulischer Bildungserfolg bei Kindern und Jugendlichen,
 - hoher Anteil unqualifizierter junger Männer und Frauen,
 - hoher Anteil arbeitssuchender Personen,
 - Langzeitarbeitslosigkeit hoher Anteil Arbeitsloser unter 25 Jahren.
-
- Potenziale:
 -
 - Viele Grünflächen, ländliches Umfeld, Wupper, Rhein,
 - viele Abstands- und Freiflächen an den Wohnhäusern,
 - vorhandene Infrastruktur,
 - S-Bahn Haltepunkt Rheindorf,
 - Vernetzung: Institutionen und Akteure im lokalen Netzwerk,
 - Finanzielle und soziale Handlungsbereitschaft der Wohnungsunternehmen,
 - Tausch von Belegungsrechten im gesamtstädtischen Wohnungsmarkt,
 - Neubau neuer Wohnungsangebote im sozialen und freifinanzierten Wohnungsbau,
 - soziale Stabilisierung durch Einfamilienhausbebauung.

I. Rheindorf-Nord Quartier mit besonderem Erneuerungsbedarf

1. Anlass und Ziele des Integrierten Handlungskonzepts

Im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ – die „Soziale Stadt“ sollen durch den integrativen Stadtentwicklungsprozess Defizite im Bereich des baulichen Bestandes, der Sozialstruktur, der Bildung, der besonderen Situation von Familien, der Gesundheitsprävention, der Integration, des Arbeitsmarktzugangs, der Ausstattung mit sozialer und quartiersbezogener Infrastruktur sowie Qualitäten des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums behoben werden. Leitprogramm sind die Städtebauförderung und somit als Rechtsgrundlagen die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches sowie die Städtebauförderungsrichtlinien und ergänzenden Verwaltungsvorschriften des Landes Nordrhein-Westfalen. Hierbei wird durch die Zusammenführung der verschiedenen Akteure aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Wirtschaft, Institutionen und Öffentlichkeit ein besonderer Schwerpunkt gesetzt, um einen gemeinschaftlichen

integrativen und transparenten Handlungsrahmen zu erarbeiten, der eine nachhaltige und gewinnbringende Beteiligung aller Betroffenen im Quartier gewährleistet. Ziel ist es dabei, eine Verbesserung der Nachbarschaft, der lokalen ökonomischen Bedingungen und eine deutliche Erhöhung der städtischen Lebensqualität zu erzielen und das Quartier langfristig wieder attraktiver für Bewohner, Stadt und Investoren zu machen. Durch die Maßnahmen soll auch die subjektive und objektive Sicherheit der Bewohnerinnen und Bewohner deutlich erhöht werden.

In den nächsten Jahren wird die Schaffung quartiersbezogener Beteiligungsstrukturen, die Förderung und Unterstützung des Ehrenamts in der lokalen Bevölkerung, die Quartiersbezogene und stadtweite Vernetzung lokaler Initiativen und Organisationen, die Entwicklung der standortspezifischen Problemlösungen auch der bisher nicht organisierten Bürgerinnen und Bürger, Mieter und Mieterinnen sowie die Einbeziehung der lokalen Wirtschaft und anderer wichtiger, lokaler Akteure in der Quartiersentwicklung von Rheindorf-Nord im Vordergrund stehen.

Verpflichtungen zur Umsetzung einer effektiven Gleichstellungspolitik im Sinne des Gender Mainstreaming ergeben sich im Rahmen des integrativen Stadtentwicklungsprozess aus der EU- und Bundesgesetzgebung heraus und stehen als Leitgedanke einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung mit integrativen Grundverständnis bei allen Aktivitäten im Vordergrund. Dies betrifft u. a. aus heutiger Sicht:

- die schulischen Probleme von benachteiligten Jungen,
- die besondere Lebenssituation von jungen männlichen Aussiedlern und bestimmter Migranten,
- die Risikogruppe bestimmter männlicher Jugendlicher und Heranwachsender (u. a. soziale Kompetenz, Gewaltbereitschaft, Sucht),
- die Situation von den meist weiblichen Alleinerziehenden im Quartier,
- die Risikogruppe junger Mädchen (Gesundheit, Bulimie, Sucht; Schwangerschaft, etc.),
- die subjektive und objektive Sicherheit von Frauen im öffentlichen Raum,
- die objektive Sicherheit von Frauen und Mädchen im privaten Umfeld,
- die Situation von SeniorInnen im Quartier (sicheres Servicewohnen im Alter),
- Verbesserung des Arbeitsmarktzugangs von Männern und Frauen.

Das integrierte Handlungskonzept bildet innerhalb des Leitprogramms der Städtebauförderung die Arbeitsbasis für den beabsichtigten Prozess im Quartier. Dieser soll dezentral vor Ort durchgeführt werden. Die Prozesshaftigkeit spiegelt sich wieder in der Form der offenen Rahmenplanung, die nach Abstimmung mit den Beteiligten des

Verfahrens fortgeschrieben werden soll. Das Handlungskonzept bildet den Rahmen zur Bündelung von Programmen und Ressourcen in den Bereichen bauliche und städtebauliche Erneuerung, Soziales, Gesundheit, Bildung, Beschäftigung, lokale Ökonomie sowie Ökologie gemäß den Handlungsfeldern des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ und stellt die Basis für den Mittel- und Personaleinsatz aller betroffenen Fachbereiche und Ämter der Stadt Leverkusen und Kooperationspartner im Gebiet dar. In einer ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht wird der notwendige gebündelte Mitteleinsatz aus unterschiedlichen privaten und öffentlichen Haushalten aufgezeigt.

Ausgangspunkt und zugleich konzeptionelle Grundlage des vom Rat der Stadt Leverkusen mehrheitlich zu verabschiedenen integrierten Handlungskonzeptes für Rheindorf-Nord bildet eine umfassende Bewertung des städtebaulichen und sozialstrukturellen Ist-Zustands in den Jahren 2004-2006. Erste Bedarfe, Handlungsvorschläge und Maßnahmen, wurden von im Quartier wohnenden Bewohnern, Mietern, Wohnungsunternehmen, Initiativen und Institutionen erstmals benannt und als Ziele und Arbeitsgrundlage dargestellt.⁵ Diese Ideen und Vorschläge sollen zukünftig durch eine beteiligungsorientierte Quartierserneuerung durch ein Quartiersmanagement bei der Weiterentwicklung des Quartiers etabliert werden. Unter anderem soll durch einen neu aufzustellenden städtebaulichen Rahmenplan die städtebauliche Entwicklung partizipativ erarbeitet werden, um eine möglichst große Identifikation der Menschen vor Ort zu schaffen.

Für den Bewertungs- und Entscheidungsprozess zur Teilnahme am Soziale Stadt Programm liegen folgende Erkenntnisse und Aktivitäten zu Grunde:

2. Ziele des Integrierten Handlungsansatzes

Ziele des integrativen Handlungsprozesses für die Entwicklung des Nordquartiers Rheindorf sind, über eine Verbesserung des Images und der Lebensqualität sowie der subjektiven und objektiven Sicherheit des Quartiers der fortschreitenden negativen Quartiersentwicklung Einhalt zu gebieten und mit effizienten und langfristigen Strategien gegen zu steuern. Die festgestellten Probleme im Bereich von Städtebau und Wohnungswesen, Sicherheit und Ordnung, Freiraum und Grünflächen, Sozialstruktur, Belegung, Nachbarschaft, Integration sollen durch eine Verknüpfung von (städte)baulichen Aktivitäten mit sozial-, beschäftigungs-, umwelt- und kulturpolitischen Interventionen langfristig reduziert werden.

⁵ dazu Befragung von 4.4000 Haushalten in Rheindorf 10/2004
s. Dokumentation Workshop Soziales, Planungswerkstatt Sicherheit im Bestand und Quartier 2006

Bisherige Aktivitäten:

- Vernetzung der Akteure (Stadt Leverkusen; Wohnungswirtschaft; Polizei Leverkusen, soziale Akteure, seit 07/2004),
- Schriftliche Haushaltsbefragung (November 2004; N: 4.400 Haushalte),
- Ortsbesichtigung der Siedlung am Clarenberg in Dortmund,
- Ortsbegehungen im Rahmen des integrierten städtebaulichen Sicherheitsaudits 2005 mit Bewohnern und Mietern (Januar bis Mai 2005),
- Hausnummerbezogene, mündliche Mieterbefragungen (Dezember 2004 bis Januar 2005),
- 1. Planungswerkstatt „Sicherheit im Bestand und Quartier“ (Januar 2005; dokumentiert),
- 2. Workshop Soziales „Miteinander in Rheindorf-Nord“ (Mai 2005, dokumentiert).

3. Methodisches Vorgehen im integrierten Handlungskonzept

Über die genauen organisatorischen Strukturen werden die Akteure Ende 2006 zusammengefasst und beraten. Die Arbeitssitzungen sollten nach Möglichkeit von einer unabhängigen Moderation moderiert und protokolliert werden.

Ab 2007 soll das integrierte Handlungskonzept vor Ort mit Institutionen, Akteuren, Bezirkspolitik, Vertretern der Stadt Leverkusen, und den Bewohnern und Bewohnerinnen kontinuierlich demokratisch abgestimmt und fortgeschrieben werden. Dazu bedarf es einer Arbeitsstruktur und deren Organisation. In konkreten Projekten werden die relevanten Zielgruppen aktiviert und beteiligt. Hierzu sind vorgesehen:

- Beteiligung mittels Bürgerworkshops,
- Mieterbeteiligung (bei Modernisierung, Wohnumfeldmaßnahmen, etc),
- Beteiligung von Kindergärten / KITAS, Kindern und ihren Eltern,
- Beteiligung der Schulen und Schulkinder,
- Beteiligung der Jugendeinrichtungen und Jugendlichen,
- Beteiligung der Seniorenorganisationen und Senioren,
- Beteiligung von Migranten und Migrantinnen,
- Beteiligung der lokalen Akteure,
- Fachliche Unterstützung und Beteiligung der Verwaltung,
- Einbeziehung und Beteiligung der Entscheidungsträger (Politik, Institutionen Wohnungsunternehmen).
- Aktivierung und Beteiligung der Bevölkerung bei Maßnahmen und Projekten.

4. Konzeption und Organisation der Arbeitsstrukturen

Lenkungsrunde

In diesem Gremium sollen alle Dezernate und beteiligten Fachbereiche der Verwaltung der Stadt Leverkusen, Vertreter aller im Rat vertretenen Fraktionen und gewählte Vertreter des Stadtteilforums, der lokalen Ökonomie, der Wohnungsunternehmen und der Polizei sowie der Wirtschaftsförderung gleichberechtigt zusammengeführt werden. Die Aufgaben betreffen die strategische Ausrichtung der Gesamtmaßnahme, die Festlegung von Schwerpunkten und Prioritäten von Einzelmaßnahmen zur Erreichung der Sanierungszielstellung, die Beschlussfassung hinsichtlich der Vergabe von Fördermitteln im Rahmen der Maßnahmenplanung und des integrativen Handlungskonzeptes. Die Lenkungsgruppe orientiert sich an den Vorschlägen, die aus dem Quartier kommen (Stadtteilkonferenz und Beteiligungsverfahren richten sich nach „bottom up“ Ansatz von der Basis zur Spitze).

- Arbeitsbeginn: ab 2007

Stadtteilkonferenz

Hier sollen die Vertreter der Institutionen, Bezirkspolitik, Wohnungsunternehmen, Vereine aus dem Quartier und die im Quartier ansässige Wirtschaft vertreten sein und über Ziele und Maßnahmen, Projekte, verbindliche Aufgabenverteilung und Anträge und Mittel beraten. Die Stadtteilkonferenz soll ab 2007 regelmäßig tagen.

Sozialraum AG für den Bereich der Kinder- und Jugendhilfe

Diese AG besteht bereits seit einigen Jahren in Rheindorf. In der AG sind alle Akteure aus der Kinder- und Jugendhilfe vertreten sowie Vertreter/innen anderer Stellen, deren Tätigkeit sich auf die Lebenssituation junger Menschen und ihre Familien auswirkt (z.B. Schulen; Polizei). Die AG arbeitet nach dem sozialraumorientierten Handlungsansatz.

Seniorenforum in Rheindorf

Das Seniorenforum Rheindorf wurde im Rahmen der kommunalen Altenhilfe unter Federführung der Arbeiterwohlfahrt in Rheindorf eingerichtet. Hier sind alle, in der

Seniorenarbeit Tätigen und einzelne Senioren im Stadtteil vertreten. Das Seniorenforum arbeitet in Rheindorf sozialraumorientiert.

Thematische Aktivitäten und Projekte im Quartier

Da sich über die Organisationsform „Stadtteilkonferenz“ nicht alle repräsentativen Bevölkerungsgruppen erreichen lassen, sollten ausgewählte Zielgruppen aus der Bevölkerung ab 2007 mit geeigneten Beteiligungsmethoden aktiviert und beteiligt werden. Hierzu gehörten z. B. Kinder, Jugendliche, Heranwachsende, Senioren, Familien (dazu Migranten und Alleinerziehende). Die Beteiligung der relevanten Zielgruppen soll zu unterschiedlichen Maßnahmen und Projekten mittels zielgruppenspezifischer Beteiligungsmethoden nach Möglichkeit durch unabhängige externe Expert(inn)en kontinuierlich durchgeführt und kultiviert werden. Mit den Beteiligungsprozessen sollen Eigenverantwortung und Selbsthilfepotenziale geweckt und aufgebaut werden. Diesen Prozessen kommt im Handlungskonzept eine besonders große Bedeutung zu.

Beispiele dazu:

- Mieterbeteiligung in einzelnen Baubereichen (Abstandsflächen, Freiraum, Spielflächen),
- Beteiligung von jugendlichen Spätaussiedlern bei Bauprojekten,
- Spielplatzbeteiligung von Eltern, Kindern und Freiwilligen,
- Feste: Mitwirkung von Bewohnern durch verbindliche Mithilfe.
- Beteiligung soll durch jeweils verantwortliche Unternehmen und Institutionen erfolgen.

Beispiel Bürgerbeteiligung bei der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts „Rheindorf-Nord“ soll als aktiver Prozess vor Ort erfolgen, in dem die Stadtteilkonferenz, die Sozialraum AG, das Seniorenforum und die Bewohner und Bewohnerinnen eingeschaltet werden und Ideen, Vorschläge und konkrete Anmerkungen in das Planwerk aufgenommen werden und gemeinsam auf Machbarkeit überprüft werden. Dies soll über geeignete Beteiligungsformen (Workshops, Aktionen, Planungszelle, etc) für unterschiedliche Zielgruppen geschehen (Schulen, Jugendliche, Familien/Migranten, Mieter, etc).

II. Ausgangssituation Rheindorf-Nord

A. Siedlungsgeographische Bestandsanalyse Rheindorf-Nord

1. Geographische Lage Rheindorf-Nord

Das Wohnquartier Rheindorf-Nord weist durch seine räumlichen Gegebenheiten in der Stadt Leverkusen eine Insellage auf. Rheindorf-Nord liegt an der Peripherie von Leverkusen. Im Nordosten grenzt das Quartier an die Stadtgrenze zu Langenfeld (Kreis Mettmann). Im Westen wird die Siedlung durch die Bundesautobahn A 59 abgeschnitten, im Norden durch die Bahntrasse Leverkusen-Düsseldorf. Im Süden bildet der Rhein die natürliche Grenze von Rheindorf. Im Osten schließt unmittelbar die Uferzone der Wupper an. Die Grenze zwischen Rheindorf-Süd, dem ursprünglichen Fischerdorf und der Großsiedlung, wird durch die stark befahrene Yitzhak-Rabin Straße (L293) gebildet. Sie bildet eine markante räumliche Grenze zwischen dem alten Siedlungsteil Rheindorf-Süd und dem neueren Siedlungsteilen des Nordquartiers. Die Siedlung ist durchtrennt von einer großen Parkfläche (Friedenspark). Diese dient primär der Trinkwassergewinnung aus Grundwasservorkommen und ist als Trinkwasserschutzzone ausgewiesen. Das städtische Wasserwerk hat hier einen Standort und sichert die Wasserversorgung des Stadtteils Opladen. Im Osten und Nord-Osten wird die Bebauung durch eine Hochspannungsleitungen begrenzt.

Der historisch gewachsene und dörflich geprägte Stadtbezirk Rheindorf hat Ende der 50er Jahre eine massive städtebauliche Veränderung durch die expansive Siedlungsentwicklung erfahren. Es war möglich geworden, die bis dahin aus entwässerungstechnischen Gründen unbebaubaren Freiflächen, im Norden von Rheindorf zu erschließen. Der Bau eines Hauptsammlers brachte Kapazitäten für die Entwässerung. Auch verkehrstechnisch wurde das bis zu diesem Zeitpunkt schlecht erreichbare Gebiet angebunden. Brückenbauten über die Wupper und der damit gegebene Anschluss an Wiesdorf über die L293 sowie der Bau der neuen Bahntrasse machten die Flächen für das große Bauvorhaben attraktiv. So entstand nördlich der ehemaligen Benratherstraße – die heutige Yitzak-Rabin Straße – ein neues Quartier für rund 10.000 Bewohner. Im Osten umschließt der Stadtteil einen alten Siedlungskern, die Butterheide, eine ehemalige Tagelöhner- und Feldarbeitersiedlung, die heute durch die bauliche Aufwertung und neuere Einfamilienhäuser eine gute Wohnlage im Gebiet bildet. Das Neubauvorhaben Rheindorf-Nord war zum damaligen Zeitpunkt die größte zusammenhängende Neubausiedlung Leverkusens (vgl. Rother 1968). Die bis zu dieser

Zeit landwirtschaftlich genutzte Flächen wurden zu hochwertigem Bauland im Flächennutzungsplan und im Baubauungsplan umgewandelt.

2. Entstehungszeitraum der Großsiedlung 1959-1973

Die ersten Wohnhäuser wurden 1959 in Rheindorf-Nord gebaut. Die Siedlung wurde dann über einen längeren Zeitraum bis in das Jahr 1973 erweitert. In den letzten Jahren fand in der Siedlung nur vereinzelt Neubebauung, wie zum Beispiel der Bau der Reiheneinfamilienhäuser an Netze- und Muldestraße statt. Die massiven Neubautätigkeiten der neuen Siedlung in den 60er und 70er Jahren dienten der Beseitigung der kriegsbedingten Wohnungsnot und der Schaffung menschenwürdiger Wohnverhältnisse für die wohnungslose Bevölkerung in Leverkusen. Bevölkerungszuzüge, die aus der sowjetischen Besatzungszone resultierten und große Flüchtlingsströme in die zerstörten Städte brachten, bewirkten u. a. den Bau großflächiger Trabantenstädte in Westdeutschland. So wurde die Großsiedlung Rheindorf-Nord vorwiegend für die Wohnungsversorgung der Flüchtlinge und Vertriebenen gebaut. Hinweise auf die Herkunftsregionen der geflüchteten Menschen geben viele Straßennamen (z.B. Weichselstraße, Masurenstraße, Königsberger Platz, Zschopaustraße).

Rheindorf-Nord ist eine typische westdeutsche Großwohnsiedlung der 60er und 70er Jahre (vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 1994). Die Siedlung wird im Bebauungsplan, als Wohngebiet ohne nennenswerte Mischnutzungen und Gewerbeflächen dargestellt. So existieren folglich kaum belebende Nutzungsmischungen. Es gibt daher nur wenige Gewerbe- und Arbeitsplätze, keine Kulturbauten und nur in den drei kleinen Geschäftsnebenzentren Handel und Kleingewerbe mit rückläufiger Tendenz. Dem Nordquartier fehlt es an gewachsenen urbanen Standortfaktoren. Die Siedlung verfügt über die für die Bauzeit typischen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten (4), Grundschulen (2), Nebengebäude der Gesamtschule (1) und Kirchengemeinden (2). Aufgelockert wird sie nur durch 1- bis 2-geschossigen Ein- bis Zweifamilienhäuser in den Randbereichen. Der einzige gewachsene, alte historische Siedlungsteil ist die Butterheide, die siedlungshistorisch nichts mit der Großsiedlung verbindet und sich städtebaulich und strukturell deutlich abgrenzen lässt.

3. Aktueller Bebauungsplan

Der Bebauungsplan hat seit langer Zeit keinerlei Änderung erfahren hat. Neuere Rahmenplanungen und Planungen zur Stadtteilerneuerung existieren aktuell nicht. Pläne zur Nachverdichtung im bebauten Siedlungsbestand wurden in der Vergangenheit abgelehnt, so auch die Erweiterung des Altenheims am Friedenspark.

Neubauten: In der Netzstraße wurden mehrere Einfamilienhäuser fertig gestellt. Ein gewerblicher Neubau entsteht im Jahr 2006 durch Lidl in der Elbestraße auf dem ehemaligen Grundstück der evangelischen Kirchengemeinde. Die evangelische Kirchengemeinde hat dafür an der Ecke Solinger Straße / Netzstraße ein neues Gemeindezentrum errichtet, in unmittelbarer Angrenzung an den Festplatz (Park II). Dies geschieht bisher jedoch ohne Öffnung und erkennbare Integration der Gebäude in das Umfeld. Das Potenzial könnte durch Wege- und Öffnung der Raumbeziehungen noch nachträglich genutzt werden.

Maßnahmen im integrierten Handlungskonzept:

- Neues städtebauliche Entwicklungskonzept mit Beteiligung der Bevölkerung vor Ort,
- Platzerneuerung, u. a. Umbau des Königsberger Platzes,
- Aufwertung der Plätze in den beiden Nebenzentren,
- Schaffung neuer Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum (nach Zielgruppen),
- Ab- und Umbau von Angsträumen,
- effizientes Beleuchtungskonzept für die Zukunft,
- Belebung und Aufwertung des Friedensparks,
- Verbesserung der Schulwegesicherheit,
- Verbesserung der Bushaltestellen (Fahrgastservice: Aufenthalt und Sicherheit).

4. Aktuelle Immobilienmarktentwicklung

Der Immobilienmarkt in Rheindorf-Nord entwickle sich, laut Auskunft der Sparkasse Rheindorf-Nord, derzeit rückläufig. Junge Familien der Mittelschicht zögen eher aus dem Gebiet fort, um anderswo zu bauen. Fraglich sei auch in diesem Zusammenhang, ob die Erbgeneration der Einfamilienhäuser später hier leben wird oder ob ein vermehrter Eigentümerwechsel durch den Verkauf der Häuser stattfinden wird. Der Eigentumswechsel

der Einfamilienhäuser ist auch als Chance zu begreifen, da so wieder mehr Mittelschichtfamilien in das Quartier ziehen können (Eigenheimerwerb). Die Wohnungsnachfrage im freifinanzierten Wohnungsbau ist stagnierend.

Die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte hat große Immobilienbestände der GAGFAH im Winter 2004 an Fortress verkauft. Der Börsengang steht bevor. Ob die Immobilien weiter im Fondsbestand bleiben oder weiter veräußert bzw. privatisiert werden, bleibt abzuwarten. Der Entwicklung ist auf der Entscheidungsebene (Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft) äußerste Beachtung und Engagement zu schenken, da von der Entwicklung der Wohngebäude in der Baumberger Straße zukünftig in diesem Bereich viel abhängen wird (Wohnumfeldimage). Die GAGFAH Hochhausbestände in der Baumberger Straße müssen Bestandteil einer ausgewogenen Sanierung und Belegungsstrategie sein, da es hier erhebliche bauliche und soziale Disparitäten gibt, die das Umfeld prägen.

5. Merkmal des Städte- und Wohnungsbaus

In Rheindorf-Nord gibt es eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen, die jedoch jeweils für sich gruppiert sind. Charakteristisch für das Nordquartier ist die Zeilenbebauung, obwohl der Typ Einfamilien-, Reihenhaus häufiger auftritt als der Typ Geschosswohnungsbau. Die folgenden Daten zeigen die Bestände ohne Wohnheime, Anstalten und Sammelunterkünfte. Darunter sind sämtliche Wohngebäude in Rheindorf-Nord erfasst. Außerdem gibt es etwa ein Dutzend Hochhäuser in Rheindorf-Nord. Die Mehrzahl der Mietwohnungen ist im Eigentum von vier Wohnungsunternehmen.

- WGL GmbH, Leverkusen (Kommunales Wohnungsunternehmen, Leverkusen),
- Wilhelm-Sander-Stiftung, Leverkusen (industrieverbundene Stiftung),
- GAGFAH, Essen (gehört seit 2005 zu Fortress),
- Baywoqe GmbH, Regionalstelle Leverkusen (gehört zur THS, Hauptsitz Gelsenkirchen).

Ferner sind noch die Sahle Wohnungsbau in Köln und ein privates Wohnungsunternehmen, Eigentümerinnen weiterer Wohnungsbestände (Saalestraße) in Rheindorf-Nord. Die Wohngebäude der Sahle Wohnungsbau und der anderen Eigentümer sind nach den heutigen Erkenntnissen unauffällig.

Alle Mietwohnungen zeichnen sich durch folgende Qualitäten aus:

- Bäder überwiegend mit Badewannen,
- Balkone,
- Kellerraum,
- PKW-Stellplatz im Außenbereich (private bzw. öffentliche Stellplätze).

Von der A 59 aus Richtung Düsseldorf kommend ist die Großsiedlung gut sichtbar. Nicht nur das Scheibenhochhaus an der Okerstraße (Hausnummer 30a/30b), sondern auch die anderen Hochhäuser (8-geschossige Wohnhäuser Baumberger Str. 50, 52, 54; 8-geschossige Wohngebäude Peenstr.1, 3, 5; 14-geschossiges Hochhaus Leinstr. 1), die Hochhäuser am Königsberger Platz (Hausnummern 8, 10, 12, 14, 26), die so genannten Sternhäuser, die zwei Kirchen, die Gebäudekante der Schulen sowie die Wirkung von zahlreichen Abstandsgrünflächen (Zeilenhäuser und Hochhäuser) und großflächigen Grünflächen prägen das Siedlungsbild. Eine symbolische Trennung und Differenzierung der Grün- und Abstandsflächen von öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Raum ist im gesamten Quartier kaum erkennbar.

Das auffälligste Wohngebäude, insbesondere für Personen, die von der S-Bahn-Station Rheindorf (S6) kommen, ist das 13-geschossige Scheibenhochhaus mit angebautem Heizkraftwerk der Energieversorgung Leverkusen (hoher grauer Schornstein) an der Okerstraße 30a/b. Dieses Gebäude hat imagebildenden Charakter für Rheindorf-Nord und ist als Landmarke von der vorbeiführenden Bahntrasse gut sichtbar. Das Scheibenhochhaus ist Nord-Süd ausgerichtet. An der nördlichen Fassade befinden sich sehr enge Laubengänge. Die Gestaltung der Fassade ist farblich monoton und nicht im besten Zustand.

5.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

Insgesamt gibt es in Rheindorf-Nord rund 4.200 Wohnungen in 918 Gebäuden. Davon sind rund 3.000 Wohneinheiten im Eigentum von vier Wohnungsunternehmen. Der überwiegende Teil der Wohngebäude (514) verfügt über 1 bis 2 Wohnungen, was durch den Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser bedingt wird. Rund 160 Gebäude verfügen über 3 bis 6 Wohneinheiten, 244 haben mehr als 7 Wohnungen (Stadt Leverkusen / Statistikstelle am 31.12.2002, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht). Diese Aussagen beziehen sich auf sämtliche Gebäude und Wohnungen in Rheindorf-Nord.

Tab. 1: Gebäude mit Wohnungen in Rheindorf-Nord am 31.12.2002

Rheindorf-Nord	insgesamt	mit 1 bis 2 Wohnungen	mit 3 bis 6 Wohnungen	mit 7 u. mehr Wohnungen
Anzahl Gebäude	918	514	160	244

Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Tab. 2: Wohnungen in Gebäuden in Rheindorf-Nord am 31.12.2002

	Wohnungen insgesamt	in Gebäuden mit 1 Wohnung	in Gebäuden mit 2 Wohnungen	in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen
Anzahl Wohnungen	4.200	443	142	3.615

Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle, Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Bei den Mehrfamilienhäusern handelt es sich in der Mehrzahl um typische Gebäude des öffentlich geförderten westdeutschen Sozialwohnungsbaus der Nachkriegszeit. Die Mehrzahl der Wohngebäude sind im 1. Förderweg des WoBauG gebaut worden und wird an Mieter mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Seit 2005 wird eine verstärkte Vermietung an Haushalte mit Transfereinkommen beobachtet (Arbeitslosengeld II), was zu einer weiteren Verstetigung der bereits einseitigen sozialstrukturellen Belegung zur Folge hat und für die nachhaltige Weiterentwicklung des Quartiers negative Konsequenzen hat. Folglich konzentrieren sich in vielen Wohngebäuden des sozialen Wohnungsbaus Haushalte mit einem geringen Einkommen, was eine Belegungsmischung von unterschiedlichen Einkommensgruppen, Sozial- und Haushaltsstrukturen derzeit kaum

ermöglicht. Lediglich Haushalte, die in der Vergangenheit eine Verbesserung ihres Einkommens erzielen konnten und wohnen geblieben sind, bewirken eine stabilisierende Mischung der Sozialstruktur in der Mieterschaft. Dies sind heute in der Mehrzahl Seniorenhaushalte. Die in Nordrhein-Westfalen aufgehobene Fehlbelegungsabgabe dürfte hier nur eine geringe Wirkung ausüben. Der sinnvolle Zuzug von Haushalten aus mittleren Einkommensgruppen kann dadurch nicht erfolgen. Neben den öffentlich geförderten Gebäuden existieren freifinanzierte Miethäuser. In diesen zeigt sich die Tendenz einer geringen Wohnstandortnachfrage aufgrund der Qualitätsdefizite des Quartiers.

In insgesamt drei Nebenzentren sind kleine Gewerbeflächen vorhanden, die in den beiden Nebenzentren (Weichsel- und Felderstraße) zum Teil seit längerem leer stehen oder an Dienstleistungsunternehmen vermietet sind. Diese sind kleinflächige Gewerbeflächen, die wie an vergleichbaren Siedlungsräumen aktuell kaum Nachfrage erfahren. In der Butterheide existieren einige wenige gewerbliche Flächen im Bereich der Wohnbebauung und in den Wohngebäuden. Hier befinden sich vereinzelt Kleingewerbe, Handwerksbetriebe und einige Gaststätten.

Die Mehrzahl der Wohngebäude sind in einem Verbund von 3- bis 4-geschossigen, einfachen Zeilenbauten angelegt worden. Die Ausrichtung ist meist Nord-Süd, gelegentlich auch Nord/Ost-Süd-West. Die meisten Miethäuser verfügen über Flachdächer. Die Zeilen- und Hochhäuser verfügen über Flachdächer, die meisten Einfamilienhäuser über Satteldächer. Die Fassaden sind in der Regel verputzt. Der Fassadenzustand variiert im Quartier stark, in einigen Bereichen wurden die Fassaden neu gestrichen, in anderen ist an der ursprünglichen Gestaltung nach dem Bau nichts verändert worden. Zeitgemäße Wärmeschutzmaßnahmen an den Fassaden zur effektiven Energieeinsparung und erheblichen Verringerung der Mietnebenkosten, sind im Gebiet bisher noch rar, so dass die Betriebskosten u. a. für die Beheizung der Wohnungen zu hoch ausfallen. Die meisten Wohnungen haben auf der südlichen Seite einen Balkon oder eine Loggia. Dazwischen befinden sich große Abstandsflächen, meist in Form von großflächigen Rasenflächen. Auf den Rasenflächen existiert ein Strauch- und Baumbestand, der auf Grund seines Alters oft die Sichtachsen versperrt bzw. für eine starke Verschattung der Wohnungen sorgt. Das ursprüngliche Freiflächenkonzept verschwindet derzeit unter der Vegetation. Die fehlende Instandhaltung und Bestandspflege im öffentlichen und privaten Freiraum (Laternen, Bänke, Papierkörbe, Wäschestangen, Sandkästen) an vielen Stellen vermitteln den Eindruck von „Zerfall und Unordnung“. Die Wäschestangen auf den Abstandsflächen zwischen den Zeilenhäusern, werden in einigen Wohnbereichen von den Mieterinnen bei guter Witterung genutzt. In den meisten Fällen sind die jedoch Wäschestangen angerostet und die Farbe

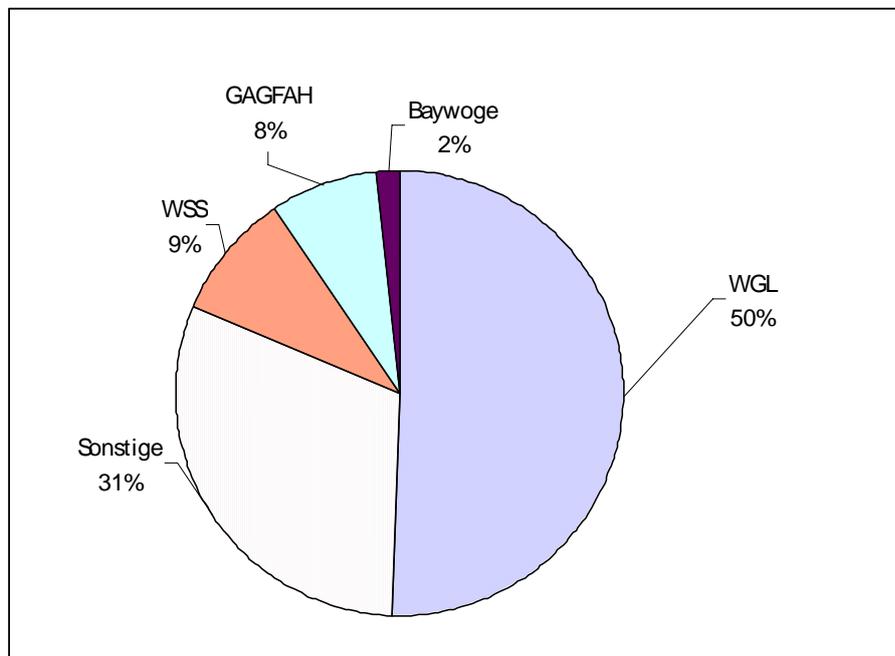
blättert ab (Erhalt und Sanierung/Umsetzung). Vielfach wirken die Wäschestangen auf den Abstandsflächen deplaziert. Es besteht ein auffälliger baulicher Kontrast zwischen den Zeilenhäusern, dem Scheibenhochhaus (Okerstraße 30) und den Punkthochhäusern (Baumberger Straße, Leinestraße, Königsberger Platz, Warthestraße, Peenestraße).

Das markanteste Gebäude stellt das im nördlichen Randbereich in der Okerstraße, 13-geschossiges Scheibenhochhaus der Wilhelm-Sander-Stiftung dar. In der Leinestraße steht ein 16-geschossiges Hochhaus der WGL mit Balkonen, welches durch die umgebende Vegetation kaum sichtbar ist. Am Königsberger Platz stehen ein 9- und ein 8-geschossiges Hochhaus. Wie alle Hochhäuser, verfügen sie über Aufzüge und Balkone. Die Punkthochhäuser der GAGFAH in der Monheimer Straße verfügen ebenfalls über Aufzüge und Balkone. Hier sind die Aufzüge auf halber Etage eingebaut und folglich unpraktisch für gehandikapte Nutzer oder Kinderwagen. Die Fassaden der Punkthochhäuser machen äußerlich einen modernisierungsbedürftigen Eindruck. In der Weichselstraße steht ein modernisiertes Hochhaus. Die verschiedenen baulichen Haustypen der Einfamilienhausbebauung zeigen die typischen individuellen Gestaltungsmerkmale der Eigentümer auf. Die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser wirken im Außenbereich sehr gepflegt. Die Fassaden sind im unterschiedlichen baulichen Zustand. Baulich und gestalterisch fällt dabei die Butterheide durch ihre historisch gewachsene, heterogene Siedlungsstruktur und dem nahezu erhaltenen dörflichen Siedlungscharakter auf. Der Wohnwert der Butterheide lässt sich deutlich vom nördlichen Quartier unterscheiden. Der Siedlungsbereich besitzt einen Sonderstatus im Untersuchungsquartier. Hier leben in der Mehrheit deutsche Bewohner.

Wohnungsbestände der WGL GmbH

Die Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen GmbH (abgekürzt: WGL) ist Eigentümerin von rund 2.122 Wohneinheiten in 122 Gebäuden und somit der größte Wohnungsvermieter in Rheindorf-Nord. Die WGL ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Leverkusen und hat von daher eine große Bedeutung für die Wohnungsversorgung einkommensschwacher und benachteiligter Mietergruppen in Leverkusen. Die Wohngebäude der WGL wurden in den Jahren 1958 bis 1973 errichtet. In den Jahren 1983 bis 1996 kamen weitere 156 Wohneinheiten hinzu.

Abb. 1: Prozentualer Anteil der Wohnungsbestände der vier Wohnungsunternehmen im Quartier



Quelle: Datengrundlage Angaben der Wohnungsunternehmen, eigene Darstellung

Rund 1.290 der 2.122 Wohnungen sind im 1. Wohnungsbauförderweg gebaut worden. Belegungsbindungen bestehen noch für ca. 1.290 Wohnungen. 832 Wohnungen wurden freifinanziert. Der überwiegende Teil der Bindungen der öffentlich geförderten Wohnungen läuft im Zeitraum von 2006 bis 2017 aus. Von Ende 2004 bis Ende des Jahres 2006 laufen 757 Wohnungen der WGL aus der öffentlichen Förderung. Weitere 431 Wohnungen werden bis 2008 aus der Bindung herausfallen. Damit fällt die Mehrzahl der öffentlich geförderten Wohnungen in Rheindorf-Nord in den kommenden Jahren aus der Belegungsbindung. Belegt werden die freien Wohnungen bei der Neuvermietung durch das Wohnungsunter-

nehmen selbst. Neumieter benötigen beim Bezug einer Wohnung mit Belegungsbindung einen Wohnberechtigungsschein (abgekürzt: WBS). Aus diesem Grund existiert in den Beständen der WGL eine starke Konzentration von benachteiligten Mietergruppen und Haushalten von Deutschen und Migranten. Im Bereich der Monheimerstraße wohnen viele Spätaussiedler. Im Bereich der Elbestraße wohnt eine Vielzahl von Nationalitäten.

Die Mehrheit der Wohnungen der WGL verfügt über 3 Räume, gefolgt von den Wohnungen mit 2 Räumen. An dritter Stelle folgen die Wohnungen mit 4 Räumen. Nur 187 Wohnungen haben einen Raum und 29 Wohnungen haben 5 Räume.

Tab. 3: Wohnungen nach Raumzahl bei der WGL GmbH im Jahr 2004

Wohnungen insgesamt	mit: 1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume
2.189	187	623	1.003	347	29

Quelle: WGL GmbH Stand 2004, eigene Darstellung

Die Wohngebäude sind in unterschiedlichen Sanierungs- und Modernisierungszustand. In südlichen Bauabschnitt der Monheimer Straße wurden in der jüngsten Zeit umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäuden und im Wohnumfeld durchgeführt. In den anderen nördlichen und östlichen Siedlungsbereichen hingegen sind die Bestände nach Jahrzehnten des Baus sanierungs- und modernisierungsbedürftig (z.B. Weichselstr., Warthestr., Unstrutstr., Zschopaustr., Elbestr., etc). Das Wohngebäude in der Warthestraße 27 soll abgerissen werden und durch Neubauten mit insgesamt 33 Wohneinheiten ersetzt werden. Der Neubau wird zurzeit errichtet (Sommer 2006). Bei der Neubauplanung der drei Wohngebäude gab es noch keine Vorprüfung der sicherheitsrelevanten Gestaltungskriterien an den Gebäuden und in der Wohnumfeldplanung. Die Besichtigungen des Wohnumfeldes, der Hauseingänge und Treppenhäuser zeigen, dass es in vielen Siedlungsbereichen neben Mängeln bei der Instandhaltung, nach heutigen Erkenntnissen bauliche und gestalterische Sicherheitsdefizite bestehen. Diese Defizite beziehen sich insbesondere auf eine unübersichtliche Freiraumgestaltung, mangelhafte Beleuchtung, die weitläufigen Zuwege der Zeilenbebauung, Eingangsbereiche, Briefkästen, Treppenhäuser, Wohnungstüren, Balkontüren und Kellerräume. In einigen Wohnbereichen ist die Ausstattung im Wohnumfeld völlig marode und für die Mieter unattraktiv (Bänke,

Wäschestangen, Sandkästen, etc.), so dass schnell der Eindruck des fortschreitenden Niedergangs des Bestands entsteht (entspricht u. a. Aspekten von „Broken Windows“).

Wohngebäude der Wilhelm-Sander-Stiftung

Sämtliche 388 Wohnungen der Wilhelm-Sander-Stiftung (abgekürzt: WSS) befinden sich mit einer Ausnahme in der Okerstraße. Ein weiteres Gebäude ist in der Saalestraße (Hausnummern 2a-c). Die Häuser wurden alle im Jahr 1964 erbaut. Bis auf das Scheibenhochhaus (Okerstraße 30a/b) mit 13 Geschossen sind alle Gebäude 3-geschossig. Die meisten Wohnungen verfügen über 3 Zimmer. Alle Wohnungen wurden freifinanziert.

- 189 Wohnungen mit 2 Zimmern und 199 Wohnungen mit 3 Zimmern

Der Wohnstandort der WSS in der Okerstraße verfügt durch die Nähe zum S-Bahnhof Rheindorf und den Geschäften des täglichen Bedarfs am Königsberger Platz über einen Standortvorteil. Dieser muss bei der zukünftigen Öffentlichkeitsarbeit und Standorterneuerung berücksichtigt werden.

Scheibenhochhaus (Okerstr. 30a; b): Die Besichtigung des Wohnumfeldes, der Hauseingänge und Treppenhäuser zeigen, dass Sicherheitsdefizite bestehen. Diese sind typisch für Hochhäuser mit Laubengängen und der komplizierten inneren Erschließung dieses Hochhaustypen (vgl. Newman 1973, 1976). Die Mängel beziehen sich auch auf die unklare Gestaltungsmuster der Zuwege und der Abgrenzung der Abstandsflächen (öffentlicher, halböffentlicher, privater Raum), mangelhafte Beleuchtung, unübersichtliche und zu kleine Eingangsbereiche, Treppenhäuser, Fahrstühle, unsichere Balkone in den Erdgeschosswohnungen. Die Proportionen der Hauseingänge stimmen nicht mit der Gebäudegröße überein. Hingegen wirken die Zeilenhäuser in der Okerstraße unproblematisch. Die Abstandsflächen sind gepflegt und werden vielfach von den Mietern im Sommer angenommen (Wäsche, Partyzelte, Gartenstühle, Spiel). Jedoch fehlt eine erkennbare, symbolische Abgrenzung der privaten Grünflächen von den öffentlichen Flächen. Störend für die Anwohner ist, dass die Okerstraße tagsüber durch auswärtige Pendler, die die S-Bahnlinie S6 nutzen, voll geparkt wirkt, da der nahe gelegene P & R Parkplatz Rheindorf über zuwenig Parkplatzkapazitäten für Pendler verfügt.

Wohngebäude der GAGFAH

Die GAGFAH ist Verwalterin von 320 Wohnungen in Rheindorf-Nord. Die Bestände wurden im 1. Förderweg errichtet und sind bereits fast komplett aus der Bindung heraus. Die Regionalverwaltung der GAGFAH befindet sich in Essen-Rüttenscheid, von dort werden die Wohnungen verwaltet. Im Jahr 2005 wurden die Bestände durch die Eigentümerin, die Bundesversicherungsanstalt für Angestellte (ehemals BFA), an die amerikanische Fortress GmbH verkauft. Die GAGFAH verwaltet weiterhin die Wohnungsbestände. Da der Börsengang von Fortress geplant ist, werden aktuell keine finanziellen Mittel für die Modernisierung der Bestände zurückgestellt. Ein Teil der Wohnungen (144 WE) befindet sich in der Oderstraße (Hausnummern 14-48), dieser Bereich wird aus Zeilenhäusern aus dem Baujahr 1964 gebildet. Weitere 156 WE befinden sich in der Baumberger Straße (Hausnummern 46-54). Die Gebäude der Baumberger Straße (50a, b; 54 a, b) sind nicht mehr gebunden. 48 Wohnungen sind öffentlich geförderte Altenwohnungen aus dem Baujahr 1990. Die Mehrzahl der Wohnungen verfügt über 3 Zimmer.

Tab. 4: Wohnungen der GAGFAH nach Raumgrößen

Straßen	Hausnummern	Wohnungen	davon mit			
			1 Raum	2 Räumen	3 Räumen	4 Räumen
Baumberger Str.	46, 50, 52, 54	128	0	0	128	0
Baumberger Str.	54a, 54b	24	8	8	8	0
Baumberger Str.	50a, 50b	24	8	8	8	0
Oderstr.	14-48	144	0	24	81	39
WE insgesamt		320	16	40	225	39

Quelle: GAGFAH GmbH 2004, eigene Darstellung

Die meisten Gebäude und Wohnungen sind nur teilmodernisiert und haben altersbedingte Defizite in der Ausstattung (z.B. Bäder, Heizungen). Die Fahrstühle und Heizungen wurden in den letzten Jahren saniert. Fassadenerneuerungen und Wärmedämmungen wurden an einigen Gebäuden vor über 20 Jahren durchgeführt. Kunststoffenster wurden in der Oderstraße 1984 und 1992 in der Baumberger Straße (Hausnummern 46, 50, 52, 54) eingebaut. Die Treppenhäuser sind zum großen Teil modernisierungsbedürftig und machen einen entsprechend negativen Eindruck.

Sicherheitsdefizite: Stichprobenartige Besichtigungen des privaten Wohnumfeldes, der Hauseingänge und Treppenhäuser und das städtebauliche Sicherheitsaudit 2005 zeigten,

dass es neben Mängeln bei der Instandhaltung, erhebliche Defizite bezüglich der baulichen und gestalterischen Sicherheitsaspekte bestehen (Grundlage Checklisten und Gestaltungsempfehlungen und Kriterien nach CPTED / ICA u. E-DOCA⁶). Die Defizite beziehen sich insbesondere auf eine unübersichtliche Freiraumgestaltung, mangelhafte Beleuchtung, die Zuwege, Eingangsbereiche, Briefkästen, Treppenhäuser, Fahrstühle, Wohnungstüren (Türzargen, Schlösser, etc), untere Balkontüren und Kellerräume. Die Parkplätze an Häusern sind häufig Tatorte von Straftaten von/aus dem Fahrzeug (PKW-Diebstahl, Reifendiebstahl, etc.). Dieser Zustand führt zu Verunsicherung der Mieter im Wohnumfeld.

- Ordnungsdefizite: Die Müllstandorte sind zum Teil durch Müll verdreckt, ebenfalls die Büsche und die Sandkästen.

Wohnungsbestände der Baywoqe GmbH

Die 73 freifinanzierten Wohnungseinheiten der Baywoqe beschränken sich im Rheindorf-Nord auf ein 8-geschossiges Hochhaus am Königsberger Platz (Hausnummern 8, 10 und 12). Die Baywoqe ist eine Tochtergesellschaft der THS mit Hauptsitz in Gelsenkirchen. Die Gebäude wurden im Jahr 1965 erbaut und verfügen alle über Wohneinheiten mit zwei Zimmern mit Balkon. In der Mehrzahl wohnen hier noch die Erstmieter, die in der Vergangenheit Werkstätige beim Bayerkonzern waren. Bei der Neuvermietung werden die Wohnungen, laut Aussagen der örtlichen Wohnungsverwaltung, aus strategischen Gründen häufig an allein stehende Senioren vermietet, damit es nicht zu Belegungsproblemen kommt. Die Ausstattung der Häuser mit Fahrstühlen und die unmittelbare Nähe zum Königsberger Platz und den Geschäften machen die Wohnungen für die Zielgruppe der Senioren attraktiv. Einer der Gründe für die bevorzugte Belegung der Wohnungen mit Senioren ist auch, dass das Wohnungsunternehmen zunehmend Probleme mit jüngeren Mieterhaushalten in der Wohnungsbewirtschaftung erfährt. Das primäre Problem sind dabei Mietschulden. Als Kündigungsgründe des Mietverhältnisses durch die Mieter werden häufig die Gründung einer Familie und der damit verbundener Bedarf nach mehr Wohnraum genannt. Wohnzufriedenheit und Kündigungsgründe werden jedoch noch nicht systematisch im Unternehmen analysiert und ausgewertet (Handlungsempfehlung: Marketing und Öffent-

⁶ CPTED / ICA ist eine weltweite tätige Organisation von Fachleuten (z.B. Architekten, Planern, Geographen, Stadtraumdesignern Kriminologen, Psychologen, Pädagogen, etc.), die sich mit der situativen Kriminalprävention durch Gestaltung auseinandersetzt (Crime Prevention Through Environmental Design) mit Sitz in Kanada. E-DOCA (European Designing Out Crime Association) E-DOCA ist die europäische Organisationsebene mit Sitz in den Niederlanden, Amsterdam. Die Grundlagen von Jane Jacobs (Autorin: „Tod und Leben Amerikanischer Städte“) und Oscar Newmans Architekturarbeiten wurden hier u.a. weiterentwickelt. www.e-doca.net; www.cpted.net.

lichkeitsarbeit). Die Baywoge hat einen nebenberuflichen Hausmeister im Bestand. Beschwerden werden nach kaufmännischen und technischen Aufgaben bei der Baywoge eingeteilt und in den zuständigen Abteilungen bearbeitet. Kündigungsgründe werden nicht systematisch erfasst (-Handlungsbedarf).

Sicherheitsdefizite: Im hinteren Bereich des Gebäudes und am Königsberger Platz existieren Sicherheitsdefizite. Anfängen von Beleuchtungsmängeln, fehlenden Orientierungshinweisen, unübersichtlichen, versteckten Kellerzugängen und schlecht einsehbaren Müllstandorten, bis hin zu einer hohen und dichten Vegetation lassen sich Sicherheitsmängel aufzeigen. Im Gebäude fallen die Eingangssituationen ins Gewicht (integriertes städtebauliches Sicherheitsaudit 2005; Passantenbefragung 2006).

5.2 Gewerbeimmobilien am Königsberger Platz

Die Baywoge ist u. a. Eigentümerin der Gewerbeimmobilien auf der östlichen Seite am Königsberger Platz sowie einer großflächigen Gewerbeimmobilie (Pennymarkt). Die westlich gelegenen Ladenlokale sind im Eigentum der WGL. Der nördliche Bereich des Königsberger Platzes ist im Eigentum der beiden Wohnungsunternehmen (Baywoge und WGL) und wurde in der Vergangenheit bereits einmal umgestaltet, allerdings ohne die Beteiligung der Nutzer. Der südliche Teil des Königsberger Platzes ist im kommunalen Eigentum und unterscheidet sich in seiner Gestaltung vom nördlichen Teil bisher deutlich, zumal kein aufeinander abgestimmtes Konzept zur Platzumgestaltung in der Vergangenheit stattgefunden hat. Hier findet einmal wöchentlich der Wochenmarkt statt. An den anderen Tagen dient die Fläche als Parkplatz.

5.3 Gestalterische und bauliche Defizite der Wohngebäude

Bei den meisten Gebäuden bestehen Sanierungs- und Modernisierungsrückstände sowohl an den Fassaden und als auch in den Eingangsbereichen und den Hausfluren:

- Scheibenhochhaus Okerstraße 30a, b (Wilhelm-Sander-Stiftung),
- Punkthochhäuser Baumberger Straße (GAGFAH),
- Hochhaus am Königsberger Platz (Baywoge),
- Zeilenhäuser im Bereich Weichsel- und Warthestraße und andere Bereiche (WGL),
- Zeilenhäuser Zschopau- und Unstrutstraße (WGL),

- Wohnhaus mit Laubengängen, Monheimer Straße 146-152,

Besonders der Zustand der Zeilenhäuser der WGL fällt in einigen Siedlungsbereichen auf. Dies trifft besonders auf die Warthestr. Weichselstr., Elbestr., Unstrutstr. und Zschopastr. in besonderem Masse zu. Neben der Gebäudesubstanz, sind es die situativen und nutzungsspezifischen Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention und der Wohn- und Wohnumfeldqualität an den Schnittstellen von Gebäuden und zu den Abstandsflächen, die verbessert werden müssen (Grünflächenkonzept, Wohnumfeld, Mieterbeteiligung, Aneignung, soziale Kontrolle). Die Transparenz, Orientierung und Beleuchtung der Zuwege ist hier zu verbessern. Im Bereich der Müllplätze und Parkplätze gibt es Gestaltungsbedarf hinsichtlich der situativen Sicherheit und der gestalterischen Aufwertung. Die unzureichenden beleuchteten Erschließungswege müssen beleuchtet werden.

Zahlreiche Defizite im Bereich der situativen Sicherheit lassen sich in den Eingangsbereichen der Wohngebäude aufzeigen. So stehen vielfach die Haustüren bei den Begehungen offen (städtebauliches Sicherheitsaudit durch Kaldun 2005), sodass unberechtigte Personen unbemerkt das Haus betreten können. Vielfach befinden sich, die Briefkästen noch in den Hausfluren, sodass Fremde leicht Zutritt in das Haus erhalten. Stichpunktartig besichtigte Wohnungstüren lassen die Vermutung zu, dass wenig sicherheitstechnisch geeignete Wohnungstüren und Schlösser in den Wohngebäuden Verwendung finden. Die Balkone in den Erdgeschossbereichen sind leicht zu überwinden. An einigen Stellen gibt es geeignete Kletterhilfen (z.B. Abwasserrohre). Einbrüche über die Balkone werden zum Teil durch leicht zu öffnende Balkontüren und Fenster erleichtert. Hier fehlen geeignete technische Sicherungssysteme (Balkontüren/Fenster/Mietergärten).

Defizite:

- Offen stehende Haustüren (negatives Mieterverhalten),
- innen liegende Briefkästen,
- z. T. Fehlen der Gegensprechanlagen,
- fehlende Sicherheitstechnik an den Eingangs- und Wohnungstüren,
- fehlende Sicherheit der Fenster in den unteren Wohnbereichen,
- fehlende Absicherung von Kellertüren und Kellerräumen,
- z. T. defekte oder fehlende Beleuchtungskörper.

Gestalterische und situative Sicherheitsaspekte im Wohnumfeld

Große Bereiche des Wohnumfeldes wirken in den Sommermonaten auf den ersten Blick sehr grün, weisen aber auf den zweiten Blick gestalterische Defizite auf. Die hinteren Hausbereiche der unteren Wohnungen sind in den meisten Miethäusern (Zeilenbauten) leicht durch Fremde zu erreichen, da es auf den Abstandsflächen keine erkennbaren symbolischen Abgrenzungen zum halbprivaten Raum existieren. Die Wiesen sind offen gestaltet, eine eindeutige Zugehörigkeit zu den Wohnhäusern ist nicht erkennbar. Mietergärten und Symbole der Aneignung in den Wiesenflächen sind im Gebiet kaum vorhanden. Lediglich bei der Wilhelm-Sander-Stiftung, in der Okerstraße (Zeilenhäuser), sind im Sommer Partyzelte und Stuhlgruppen in die Rasenflächen platziert worden.

Defizite im Außenbereich:

- Uneinsehbare, verzweigte Wege zu den Häusern und Kellertreppen im Außenbereich,
- wenig attraktive Freiräume für unterschiedliche Mietergruppen,
- geringe soziale Kontrolle durch geringe Aneignung der Mieter,
- geringe Aufenthaltsqualität (u. a. durch Hundekot, langweilige Abstandsflächen),
- Zuwege zu den Häusern sind zugewachsen und wirken unübersichtlich,
- Abstandsgrün hinter den Häusern kann von jedermann durchquert werden,
- untere Balkone bieten potenzielle Einstiegs- und Einbruch Gelegenheiten.

Beleuchtungsdefizite:

- Parkplätze und Garagenhöfe sind vielfach nur schlecht oder gar nicht beleuchtet,
- Zuwege zu den Häusern sind z. T. in der Dunkelheit schlecht ausgeleuchtet,
- Eingangsbereiche sind unzureichend beleuchtet,
- die Kellertreppen sind schlecht einsehbar und schlecht beleuchtet,
- Müllstandorte sind schlecht beleuchtet.

Defizitäre Müllstandorte:

- Geruchsbelästigung im Sommer (da in Windrichtung zu den Häusern),
- unattraktive und verwahrloste wirkende Gestaltung,
- teilweise wegen Verbuchung durch Sträucher uneinsehbar,
- schlechte Beleuchtung,
- fehlende Behälter für gelbe Säcke, in Folge vermehrt Ratten und Ungeziefer,
- Zugang zu den Müllbehältern für Fremde (Einwurf von Fremdmüll erhöht die Kosten).

Positiv Modernisierungsbeispiele fallen in einem Wohnbereich der WGL auf, wo bereits an und in den Gebäuden als auch im Wohnumfeld modernisiert wurde (Bereich südliche Monheimer Str.). Dort wo in den vergangenen Jahren mit Konzept investiert wurde, sind Anzeichen der Annahme und Identifikation durch die Bewohner sichtbar (blühende Balkonpflanzen, rege Nutzung des Wohnumfeldes, mit Blumen bepflanzte Beete am Eingang, sauberes Erscheinungsbild, soziale Kontrolle⁷). Mieter berichten hier von einer höheren Wohnzufriedenheit und fühlen sich subjektiv sicherer, als Mieter in anderen Bereichen.

6. Verkehrserschließung

Die Orientierung im Quartier ist für Besucher schlecht nach zu vollziehen: Die Wohngebiete sind durch Ringstraßen und Stichstraßen erschlossen (Schleifenerschließung mit Sackgassen). Lediglich zwei Hauptverkehrsstraßen führen im Norden und eine im Süden aus dem Quartier hinaus (Solinger Straße, L293, Masurenstraße). Zwei Kreuzungen (Am Vogelsang/ Felderstraße) am Rande von Rheindorf-Nord führen nicht direkt in das Quartier, so dass dieses für Ortsfremde schlecht zu finden ist. Der Königsberger Platz als Hauptgeschäftszentrum ist unzureichend ausgeschildert und auch von der Solinger Straße nicht einsehbar.

Laut Aussage der Gewerbetreibenden ist der Königsberger Platz durch ortsfremde Personen kaum auffindbar. Grund ist die unzureichende Beschilderung auf den Hauptstraßen (Solinger Straße; L293; Elbestraße / Masurenstr.). Für die Bewohner selbst stellt die Orientierung kein Problem dar. Besucher und Kunden, die zum ersten Mal in Rheindorf-Nord sind, haben Orientierungsprobleme beim Auffinden der Geschäfte am Platz. Die Plätze an der Felder- und Weichselstraße sind gar nicht ausgeschildert.

Verkehrsanbindung und ÖPNV Angebot

Es lässt sich festhalten, dass Rheindorf-Nord für den motorisierten Straßenverkehr sehr gut erschlossen ist. Die Autobahn (A59) in Richtung Düsseldorf und Köln ist schnell über die

⁷ Ergebnis des Städtebauliches Sicherheitsaudits 2004/2005

L293 zu erreichen, der Ausbau des Straßennetzes im Quartier ist ebenfalls gut. An den öffentlichen Personennahverkehr ist Rheindorf-Nord bisher noch gut angeschlossen. Das Quartier verfügt über eine eigene S-Bahnstation (S6, Strecke Köln-Essen) und ein ausreichendes Netz an Buslinien (7 Buslinien und ein Nachtbus freitags und samstags von 0-3 Uhr). Zwar gibt es nur eine Buslinie (207), die von 21:00 Uhr bis 24:00 Uhr fährt, die S-Bahn verkehrt jedoch bis 1 Uhr nachts im Halbstundentakt. Bis 23.30 Uhr sind S-Bahn und die Buslinie an der S-Bahnstation aufeinander getaktet. Danach fährt kein Bus mehr. Bei der S6 kommt es häufig zu Verspätungen. Die Verkehrsanbindung (MIV – Motorisierter Individualverkehr) und der S-Bahnanschluss wird als positiver Standortfaktor in das integrierte Handlungskonzept aufgenommen und nach außen (Leverkusen, Kreis Mettmann, Düsseldorf, Köln) bewusst kommuniziert. Besonders für Mieter, die nach Düsseldorf oder Köln pendeln müssen, kann dies ein alternativer Wohnstandort zu teuren Wohnungsmärkten in Düsseldorf und Köln sein. Das Zentrum von Leverkusen erreicht man gut mit den PKW.

Handlungsfelder:

- Die S-Bahn Haltestelle Rheindorf sowie fast alle Bushaltestellen haben Sicherheitsdefizite.
- Diese sollten so weit wie möglich reduziert werden.
- Fuß- und Radwege

Es besteht ein ausgeprägtes Netz aus Fuß- und Radwegen, diese sind ebenfalls unzureichend gekennzeichnet. Es entstehen vielerorts Nutzungskonflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern (z.B. im Friedenspark), da die Wegeführung und Trennung unzureichend gekennzeichnet ist. Durch dichten Bewuchs durch Sträucher und Bäume, uneinsehbare Bereiche und unklarer Trennung zwischen öffentlichen und privaten Wegen wird die Orientierung erschwert und ein subjektives Unsicherheitsgefühl bei vielen Passanten erzeugt. Durch die vorherrschende Zeilenbebauung liegen viele Wege weit ab von den Nebenstraßen und sind nur schwer einsehbar und sehr schlecht ausgeleuchtet und zum Teil überhaupt nicht ausgeleuchtet. Hinzukommt, dass in fast allen Bereichen des Quartiers die Beleuchtung zu schwach ist oder z. T. sogar völlig fehlt. Vielfach sind Laternen über längere Zeiträume defekt oder ausgeschaltet. Die Laternen sind im öffentlichen Straßenraum in der Regel nur einseitig auf dem Bürgersteig platziert, sodass die gegenüberliegende Straßenseite im Dunklen nicht erkennbar ist. Die verwendeten Beleuchtungskörper (Lampentypen) sind nicht erkennbar, auch sind technische Umrüstungsmaßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs nicht bekannt (vgl. dazu www.strassenlicht.de).

Handlungsfelder:

- Die Beleuchtung ist auf Effizienz und den Stand der Technik hin zu prüfen.
- Vor der Abschaltung der Laternen muss überprüft werden, ob und wo dies Sinn macht. Die Bewohner sollten vorab einbezogen werden.
- Optisch gut erkennbare Trennung von Rad- und Fußwegen.

Öffentliche und private Parkplätze

In Rheindorf-Nord sind auf den ersten Blick ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden. Dies sind überwiegend private Stellplätze in Form von Garagenhöfen oder offenen Stellplatzanlagen in der Nähe der Häuser von unterschiedlichster Beleuchtungsqualität, Zuordnung und Einsehbarkeit. Ein Großteil der privaten Parkplätze der Wohnungsunternehmen ist bedingt durch die zu hohen Sträucher uneinsehbar und zudem noch unzureichend beleuchtet.

Öffentliche Stellplätze finden sich in großer Anzahl um den Königsberger Platz herum, diese sind zum Teil durch ihre Lage uneinsehbar und weisen städtebauliche Sicherheitsdefizite auf (Parkplatz hinter dem Getränkemarkt, Elbestraße; Parkplatz an der Insterstraße; Grünhöhe; Beleuchtung). Im Bereich Elbestraße / Endstation ergeben sich Nutzungskonflikte zwischen der Bushaltestelle des ÖPNV und dem parkenden motorisierten Individualverkehr (MIV). Die öffentlichen Parkplätze am Nebenzentrum Felderstraße sind an den Rändern mit Sträuchern zugewachsen und uneinsehbar, zudem bestehen Beleuchtungsdefizite. Der Parkplatz wird wenig genutzt. Ein weiterer Parkplatz befindet sich in der Leinestraße. Am S-Bahn Haltepunkt Rheindorf befindet sich ein abgelegener Park & Aride Parkplatz mit erheblichen Sicherheitsdefiziten (Ergebnis Bewohner- und Polizei Sicherheitsaudit 2005, Kaldun). Zudem gibt es Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und Pendlern, da Fahrzeuge von Nutzern der S-Bahn entlang der Okerstraße geparkt werden. Dadurch entsteht am Tag Parkraumnot für die Anwohner.

7. Grün- und Freiflächen

Der große Grünflächenanteil mit vielfältigem Baum- und Strauchbestand im Quartier wie auch um den Rheindorf-Nord herum, stellt eine hohe ökologische Qualität für die Bewohner dar. So finden sich westlich der A 59 mehrere Baggerseen. Im Süden von Rheindorf befindet sich der Rhein, der eine hohe Freizeitqualität aufweist. Nach Osten ist das Quartier durch Kleingartenanlagen begrenzt, hinter denen die Wupper den Stadtteil Rheindorf durchfließt. Hier bieten sich viele Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Im Norden grenzt das Gebiet an Felder, Wiesen und Waldflächen, die allerdings durch die Bahntrasse von Rheindorf-Nord abgetrennt werden. Zwischen dem südlichen und nördlichen Teil der Siedlung liegt eine öffentliche Grünfläche (Park I; seit 2006 benannt „Friedenspark“), um den herum Schulen (Grundschule, Teil der Gesamtschule), Kindergärten (AWO, Stadt, Kirchen) und Sportplätze angesiedelt wurden. Diese Fläche ist als Wasserschutzzone 1 ausgewiesen und dient der Trinkwassergewinnung. Ein zweiter Park (Park II, genannt „Festplatz“) befindet sich im südlichen Teil von Rheindorf-Nord zwischen Netze-, Solinger- und Felderstraße. Auf der Parkfläche wird an den Wochenenden ein überregionaler Flohmarkt veranstaltet. Ein kleiner Teich (ehemaliges Baggerloch) liegt in diesem Park (Potenzialfläche).

Ist-Zustand: Allerdings beeinträchtigen auch hier die zu dichte Bepflanzung und unübersichtliche und aus der Form geratene Gestaltung die Nutzung beider Parkflächen innerhalb

der Siedlung qualitativ (Folge: wenig Nutzung; Angsträume und Vermeidung). Durch die Parkflächen laufen wichtige und kurze Wegeverbindungen zu den Wohnbereichen. Diese sind alle zu dunkel und uneinsehbar (Ergebnis des Sicherheitsaudits 2005). Die Bepflanzung ist an den Wegrändern in der Regel zu hoch und zu dicht, sodass die Wegeränder uneinsehbar sind. Die finanziell angespannte Situation der Stadt führt dazu, dass die Grünflächen weniger intensiv gepflegt und geschnitten werden können, als es erforderlich ist. Die Beleuchtung ist auf den Wegen (u. a. Schulwege!) zu dunkel.

Spiel- und Bolzplätze

In Rheindorf-Nord gibt es 8 öffentlichen Spielplätzen unterschiedlichster Ausstattung für alle Altersgruppen (Stadt Leverkusen, Stand 2005). Die Spielplätze sind zum Teil in die Jahre gekommen und wenig attraktiv. Der Spielplatz im Friedenspark ist im Sommer durch Baumbestand zu stark verschattet, uneinsehbar und bietet besonders unberechtigten Personen Gelegenheiten zum Aufenthalt. Erhebliche gesundheitliche Gefährdungen entstehen für spielende Kleinkinder durch Glasscherben, Hundekot und durch z. T. zurückgelassenen Spritzen. Auch hier wirkt sich die angespannte Haushaltssituation der Stadt Leverkusen aus. Insgesamt pflegt der Fachbereich Stadtgrün der Stadt Leverkusen in Rheindorf rund 150ha (154.023 qm) Parkanlagen und eine Bundesbahntrasse.

Eine Optimierung der in die Jahre gekommenen Spiel- und Bolzplätze ist für die vielen Kinder und Jugendlichen im Nordquartier wichtig. Eine Optimierung der Standorte (Verlegung, Aufgabe, Zusammenfügung, Neugestaltung mit Beteiligungskonzept) zugunsten eines gut angenommenen Bewegungs- und Spielangebots für verschiedene Altersgruppen im Friedenspark ist erstrebenswert, auch um den Park ein positives Image zu geben.

Maßnahmen:

- Mitmachaktionen bei der Planung und Umsetzung (wie in Schleswig-Holstein, Land für Kinder, Stadt Herten, Stadt Essen),
- altersgerechte Bewegungsbereiche,
- Bereiche für eigenverantwortliches Handeln (Spielplatzpatenschaften zum Erhalt der Werte),
- Unterstützung beim Bau durch Qualifizierungsprojekte für arbeitslose Jugendliche,
- naturnahe Spielbereiche (z.B. Stadt Herten, Prokids),
- Schutz vor Hunden und Aufenthalt von unberechtigten Personen (Ab- und Begrenzung),
- Einrichtung einer zentralen Hundewiese in Rheindorf-Nord.

Private Spielflächen finden sich zudem nahe den Gebäuden auf den Grundstücken der jeweiligen Wohnungsbaugesellschaften. Nur die WGL hat in Verbindung mit Modernisierung und Wohnumfeldgestaltungsmaßnahmen im Bereich der Monheimer Straße zeitgemäße, neue Spielplätze angelegt. In anderen Siedlungsbereichen zeigen sich aber auch deutliche Defizite (Zerfall und starke Verunreinigungen). Hier müsste im Detail überprüft werden inwieweit die hauseigenen Spielplätze (meist Sandkästen) der Wohnungsunternehmen zurzeit von Kindern benötigt werden und wo aktuell Erneuerungsbedarf besteht.

Eine Beteiligung und Einbeziehung der Kinder und Eltern bei der Neugestaltung und Betreuung der Spielbereiche fand bisher nur bei der WGL statt. So gibt es beispielsweise bisher keine Spielplatzpatenschaften zur besseren Kontrolle und Erhaltung der Spiel- und Aufenthaltsqualität für Kinder und Eltern. Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen bei der Neuplanung von Freiräumen soll zukünftig zur Verbesserung der Aneignungsprozesse und Achtung von Werten durchgeführt werden (z.B. Stadt Herten, „Früh übt sich“ NRW; Gelsenkirchen, Clarenberg; s. NRW „Spiel(t)räume“).

Einige Schulhöfe werden zudem auch nachmittags von den Kindern und Jugendlichen genutzt. Diese bieten jedoch wenig attraktive Ausstattungen und Reize. Tristes und Vandalismus sind an der Tagesordnung. Der Schulhof der Grundschule (Löwenzahngrundschule) bietet nur wenig attraktive Lern-, Spiel- und Ruhezonen, obwohl die Fläche Potenziale bietet. Der Schulhof ist nicht ausreichend zum anliegenden Park begrenzt, sodass die Kinder in der Pause häufig von fremden Männern angesprochen werden⁸.

Mögliche Maßnahmen (OGS):

- Anlage von Bewegungs- und Ruhebereichen mit Schülern und Schülerinnen,
- Anlage eines Schulgartens im Rahmen der Nachmittagsaktivitäten,
- Einbindung von Vereinen und Ehrenamtlichen bei der Umgestaltung (s. dazu Castrop-Rauxel, Deininghausen; Herten; Gelsenkirchen),
- Begrenzung des Schulhofs nach Außen,
- Sponsoring durch lokale Unternehmen und Bürgerstiftungen,
- Einsatz von „Muskelhypothesen“ durch Vereine und Freiwillige.

8. Infrastruktur

8.1 Soziale Infrastruktur

⁸ Häufige Aussagen während des integr. städtebaulichen Sicherheitsaudit.

Unter die sozialen Infrastrukturangebote fallen die Angebote im Bereich Freizeit, Bildung und Gesundheit. Die Begegnungsstätte der Arbeiterwohlfahrt bietet eine umfassende Seniorenarbeit an. Die Arbeiterwohlfahrt ist Träger des Seniorenforums Rheindorf. Die katholische und evangelische Kirchengemeinde verfügen über eigene Angebote zur Erwachsenenbildung.

Im Jahre 2004 hat der Fachbereich Kinder und Jugend im Rahmen der sozialräumlichen Neuorientierung der Leverkusener Kinder und Jugendhilfe in Rheindorf-Nord das für Rheindorf und den benachbarten Stadtteil Hitdorf zuständige Regionalzentrum der Kinder und Jugendhilfe eingerichtet. Dieses Regionalzentrum nimmt für diese Stadtteile (Region) insbesondere Aufgaben des Allgemeinen Sozialen Dienstes (ASD) und des Besonderen Sozialen Dienstes (BSD) sowie der Koordination der Jugendarbeit vor Ort wahr. Weiterer Träger für Beratungen und Familienhilfe ist die Caritas mit dem Migrationsdienst.

Eine Versorgung im Gesundheitsbereich mit Ärzten der unterschiedlichsten Fachrichtungen, Apotheken, Therapiepraxen und anderen Dienstleistungsangeboten ist gegeben.

Handlungsempfehlungen:

- Spezifische Gesundheitsangebote für Senioren sind in Anbetracht der aktuellen demografischen Entwicklung im Quartier auf Machbarkeit zu prüfen und zukünftig sinnvoll zu ergänzen.
- Erforderliche Angebote für die Gesundheitsprävention der Bevölkerung sind mit den Ämtern, Institutionen, Krankenkassen und Ärzten zu prüfen und zu ergänzen (z.B. für Neugeborene und ihre Mütter, Kleinkinder; Stichwort „Prävention ab Geburt“)

In Rheindorf-Nord gibt es:

Kindergärten

7 Kindergärten: fünf städtische Kindergärten (Netzestr., Pregelstr., Bodestr., Elbestr., Weichselstr.), ein katholischer Kindergarten (Memelstr.), ein Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt (Königsberger Platz)

Schulen

4 Schulen: zwei Grundschulen, davon ist eine seit 2004 Offene Ganztagschule (OGS, Löwenzahnschule, Netzestr.), eine Gesamtschule (Käthe-Kollwitz-Schule, Standort Rheindorf-Süd), mit regionaler Bedeutung (ca.1.500 Schüler), eine Nebenstelle in Rheindorf-Nord, in der Elbestraße (mit rund

500 Schülern der 5. und 6. Klasse) Die Gesamtschule wird von den meisten Schülern und Schülerinnen aus Rheindorf-Nord besucht.

VHS

In der Volkshochschule an der Elbestraße können Jugendliche und junge Erwachsene ab 17 Jahren nachträglich einen Hauptschulabschluss und Fachoberschulreife erwerben.

Kinder- und Jugendeinrichtungen

4 Kinder- und Jugendeinrichtungen: Bauspielplatz Rheindorf e.V. (Oderstr. / Solinger Str.), Evangelisches Jugendhaus (Netzestr.), Städtisches Jugendhaus Felderstraße sowie einige Angebote der katholischen Kirchengemeinde in unterschiedlichen Pfarrheimen.

Jugendliche suchen sich Treffpunkte in den Grünflächen, am Königsberger Platzes, auf den Straßen und an Bushaltestellen, sehr zum Ärgernis der Erwachsenen. Die Öffnungszeiten der sozialen Einrichtungen lassen erkennen, dass insbesondere am Abend wenige Angebote für eine begrenzte Zahl von Jugendlichen vorgehalten werden, was in Gesprächen mit Jugendlichen als Manko benannt wurde. Insbesondere an den Wochenenden erscheint das Angebot für Jugendliche in dieser Form als unzureichend und ausbaubedürftig, um präventive Wirkung zu erzielen. Auch für die sehr unterschiedlichen Zielgruppen unter den Jugendlichen gibt es kaum Anlaufpunkte oder informelle Treffpunkte.

Kulturangebote:

Kulturelle Angebote im Quartier gibt es nicht. Für Erwachsene erschöpfen sich die Unterhaltungsangebote in den Abendstunden im Besuch einer der zahlreichen Gaststätten.

Ehrenamtlich geführte Stadtteilbibliothek:

In der Memelstraße ist eine Stadtteilbibliothek, die von einem Förderverein getragen wird.

8.2 Nahversorgung und Einzelhandel

Die Grundversorgung im Einzelhandel für Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, Sanitätshaus für Senioren etc.) und des langfristigen Bedarfs (Elektro, Haushalt, Möbel) im Quartier ist Siedlungstyp bedingt nicht gedeckt, lediglich der Bereich Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie Kioske (kurzfristiger Bedarf) sind vorhanden.

Zentrum am Königsberger Platz

Bezüglich der Lebensmittelversorgung finden sich in ganz Rheindorf statistisch Potenziale, da die Verkaufsflächenzahl nur bei 0,19 qm pro Einwohner liegt (Durchschnitt Leverkusen 0,34qm; vgl. Handlungsprogramm Einzelhandel, Stadt Leverkusen Stadtplanung und Bauaufsicht, Stand Oktober 2002). Die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters (Neubau Lidl) in der Elbestraße findet auf dem ehemaligen Standort der evangelischen Kirchengemeinde nördlich des Königsberger Platzes statt. Hierbei handelt es sich um das Grundstück der evangelischen Kirche, die durch den Erlös des Verkaufs des Grundstücks den Neubau eines Gemeindehauses an der Solinger Straße finanziert. Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Lidl wird bei den ansässigen Einzelhändlern am Königsberger Platz sehr kritisch bewertet (Kaufkraftverlagerung). Seitens der Bewohner und hier insbesondere derer, die über ein niedriges Haushaltseinkommen verfügen, besteht Bedarf nach preiswerten Lebensmitteln und Artikeln des täglichen Bedarfs im nahen Wohnumfeld. Auch die Wohnungsunternehmen bewerten die Ansiedlung des Lidl positiv.

Filialen am Königsberger Platz:

- Kaiser
- Pennymarkt
- Lidl (geplant)
- Schlecker

Einzelhändler:

- Metzgerei
- Bäckerei
- Lebensmittelladen mit schlesischen Produkten
- Einzelhandel mit russischen Produkten/Spezialitäten
- Apotheke
- Kurzwaren/Post
- Optiker
- Lottogeschäft mit Zeitschriften und Reisebüro/

- Blumengeschäft
- Videothek
- Kiosk

Dienstleistungen:

- Friseur
- Kosmetikerin
- Sonnenstudio
- Bestatter

Gastronomie:

- Eisdiele (mit Außenbestuhlung)
- Imbissbude
- Gaststätte

Sonstige:

- Ärztehaus am Königsberger Platz
- Filiale der Stadtsparkasse
- Getränkemarkt (Elbestr.)

Die Fluktuation der Einzelhändler am Königsberger Platz war im Jahr 2004 groß. Im Hauptgeschäftszentrum am Königsberger Platz stand im Januar 2005 ein Ladenlokal der Baywoge leer (vormals Schlüsseldienst). Diese ist wenige Monate später mit einem Blumengeschäft belegt. Der ehemalige Inhaber des Schlüsseldienstes ist aus standortbedingten Gründen mit seinem Unternehmen (wenig Laufkundschaft, hohe Ladenmiete) nach Opladen umgezogen. Im Winter 2005 hat ein Feinkostgeschäft mit russischen Lebensmitteln und Gebrauchsartikeln eröffnet, die Ansiedlung ist Hinweis auf die Nachfrage der Spätaussiedler Haushalte nach landestypischen Produkten. Anfang 2005 hat die Drogeriekette Schlecker am Königsberger Platz eine Filiale eröffnet. In Expertengesprächen wird deutlich, dass viele der ortsansässigen Inhaber wirtschaftliche Probleme am Standort haben. Positiv ist die Marktbestellung des südlichen Platzes (Eigentümerin Stadt Leverkusen) zu werten. Der Markt belebt den Königsberger Platz am Donnerstag. Das reichhaltige Sortiment der Marktbesteller zeigt Tendenzen zu Billigsortiment (Kleidung), das in der Regel am Marktstandort von den Kunden nachgefragt wird. An den anderen Tagen wird der südliche Platz als gebührenfreier Parkraum genutzt. Der Platz wirkt dann unattraktiv und bietet wenige Aufenthaltsqualitäten.

Aus Sicht der Werbegemeinschaft besteht am Königsberger Platz großer Handlungsbedarf. Die lokale Bevölkerung spürt derzeit bei Kaufentscheidungen spürbar. Bedenken wird gegenüber der geplanten Ansiedlung der Lidl Filiale geäußert, der nach Ansicht der Gewerbetreibenden eine große Konkurrenz für die Gewerbetreibenden am Königsberger Platz darstelle. Am Königsberger Platz sehen die Einzelhändler die Situation der anwesenden Jugendlichen kritisch. Ladendiebstahl durch Jugendliche sei aber nach ihrer Erfahrung kein großes Problem. Vielmehr haben die hier anwesenden Jugendlichen keine Orte. So trafen sie sich an Orten, wo sie in Konflikt mit den Erwachsenen gerieten. Viele Jugendliche seien „Russen“. Das rücksichtslose Verhalten der Mofafahrer und Radfahrer auf den Fuß- und Radwegen und die Anmache durch Jugendliche sei ein ernsthaftes Problem in Rheindorf-Nord. Im Park nebenan gibt es eine Alkoholiker- und Drogenszene. Viele Bewohner haben abends Angst am Platz und auf den Wegen im Friedenspark. Der südliche Platz und die Zuwege weisen pflegerische und technische Sicherheitsdefizite auf:

- Schlechte räumliche Aufteilung und Zonierung,
- wenig attraktive Ausstattung (Sitzen, Spielen, etc), dafür großes Parkplatzangebot,
- schlechte, defizitäre Beleuchtung,
- zu dichtes und hohes Gebüsch, unattraktives Grün,
- dunkle und unübersichtliche Wege,
- geringe soziale Kontrolle durch unterschiedliche Nutzergruppen,

- Aufenthalt von Trinkern,
- Aufenthalt von Jugendlichen (Anmache, Dealer, Drogen / Alkohol, Autolärm, Vandalismus),
- uneinsehbarer Standort: Geldautomat der Stadt Sparkasse,
- nur eine Eisdiele, fehlendes Café / fehlende attraktive Gastronomie für alle.

Öffentliche Ordnung am Königsberger Platz

Die Polizeiwache am Königsberger Platz wurde im Jahr 2003 geschlossen. Anlass dafür waren interne Umstrukturierungsmaßnahmen bei der Polizei Leverkusen. Seitdem steht tagsüber an wenigen Wochentagen, am Königsberger Platz eine mobile Wache, die nur zu bestimmten Zeiten von der Bevölkerung aufgesucht werden kann. Die älteren Bewohner und Bewohnerinnen kritisieren die Aufgabe der Polizeiwache und wünschen sich mehr Fußstreifen am Abend und am Wochenende.

Nebenzentren Felder- und Weichselstraße

Eigentümerin der beiden Plätze an der Felderstraße und an der Warthestraße ist die Stadt Leverkusen. In den beiden kleineren Nebengeschäftszentren (Weichselstraße; Felderstraße) ist ein anhaltender Leerstand der Laden- und Gastronomieflächen zu verzeichnen. Die beiden Ladenzentren und die öffentlichen Plätze wirken durch die Leerstände der kleinflächigen Gewerbeimmobilien und die geringe Fußgängerfrequenz im öffentlichen Raum verlassen und tristlos. Die Immobilien und Gewerbeflächen sind im privaten Eigentum. Die Grünflächen hinterlassen keinen positiven Eindruck. Die dichte Bepflanzung versperrt zum Teil die Blickbeziehungen über die Plätze. Im Bereich der Felderstraße wirkt die Bepflanzung der Hochbeete deplatziert. Der pflegeleichte, aber unattraktive Bodendecker fängt Müll und bietet dazu den zahlreichen Ratten dazu noch Nistplätze. Eine Bepflanzung mit attraktiven, niedrigwüchsigen blühenden Pflanzen (z.B. blühende Stauden) oder eine komplette Entfernung der Hochbeete und Platzaufwertung könnte die Situation am Platz verbessern. Die Bäume benötigen lediglich einen Rückschnitt. Die regelmäßige Pflege und Säuberung der Grünflächen ist für die Stadt Leverkusen aktuell kostenintensiv und problematisch. An den beiden Plätzen lässt sich die Situation bereits als mit Niedergang beschreiben. Da diese Orte und Plätze kaum noch von Anwohnern aufgesucht und genutzt werden, können sich hier schon bald, ohne kurzfristige städtische und privatwirtschaftliche Maßnahmen, Gelegenheiten für unerwünschte Treffpunkte, Ruhestörungen und Vandalismus entwickeln. Eine kostengünstige, aber kreative Lösung sollte hier gemeinsam mit Eigentümern und Stadt gefunden werden (z.B. Umnutzung der Flächen zu Seniorenwohnungen).

Maßnahmen sollen sein:

- Gespräche mit den Eigentümern der Gewerbeflächen,
- Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung; lokale Ökonomie, Vermietungsaktion,
- Umbau der Ladenflächen zu Seniorenwohnungen mit attraktiven Außenbereichen,

- Einsatz Beschäftigungsinitiative zur Pflege und baulichen Umgestaltung der öffentlichen Flächen,
- Beetpatenschaften, Schnitt- und Bepflanzungsaktionen Anwohner,
- Jugendcafé: Räume für Jugendliche; Schul- und Hausaufgabenhilfe; Mittagstisch ,
- Einrichten eines Bürgercafés, (z.B. Tafel e.V. in der leerstehenden Lokalität mit Biergarten, Felderstraße).

9. Zusammenfassung der Siedlungsgeographischen Analyse

Aus dem Bebauungsplan und den Ergebnissen der siedlungsgeographischen Analyse wird bereits deutlich erkennbar, dass Teilbereiche Rheindorf-Nords altersbedingte Modernisierungsrückstände aufweisen. Die betrifft besonders die Gestaltung der öffentlichen Räume sowie die Bestände der Wohngebäude und des Wohnumfeldes. Die städtebaulichen und baulichen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den heutigen Nutzungsbedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen bzw. der Neumieter. Das Planungsparadigma der 60er und 70er Jahre ist überholt. Der Wohnungsmarkt und das Umfeld muss nach heutigen Anforderungen weiter entwickelt werden, um im Sinne einer sozialen Stadtteilentwicklung zukünftig bestehen zu können. Dies kann durch Modernisierung, Abriss und ergänzenden Neubau geschehen. Für die lokale Bevölkerung und dabei besonders für Frauen und Seniorinnen ist die Sicherheit auf der Straße ein relevantes Thema. (Park, Wege und Straßenbeleuchtung). Eng verbunden mit Modernisierungsrückständen in den Mietwohnungsbereichen sind defizitäre städtebauliche Sicherheitsaspekte deutlich benannt worden. Mangels baulich-technischer geeigneter Gestaltung und Ausstattung ergeben sich vielfach Sicherheitsmängel in Wohnumfeld, Wohngebäude und in den Wohnungen. Der öffentliche Raum zeichnet sich hierbei besonders durch die mangelnde Beleuchtungssituation und ein überarbeitungsbedürftiges Grünflächenkonzept aus, welches eine sicherheitsorientierte Grünflächengestaltung im Bereich der Weg und Plätze erfordern. Der Königsberger Platz bedarf einer Aufwertung, um dem Zentrum mehr Qualität zu geben. Die beiden kleinen Nebenzentren an der Felder- und Weichselstraße bedürfen einer Umgestaltung durch neue Nutzungskonzepte (private Eigentümer), da hier bereits keine Nachfrage nach den Gewerbeflächen mehr besteht. Die Gestaltung der öffentlichen Flächen ist dabei ein weiterer wichtiger Aspekt (Park, Grünflächen, Spielplätze). Die Bushaltestellen sind fahrgastfreundlich zu gestalten. Neue Konzepte mit Bewohneraktivierung und dem Einsatz von Qualifizierungsmaßnahmen bieten sich in vielen Bereichen an und sollten genutzt werden.

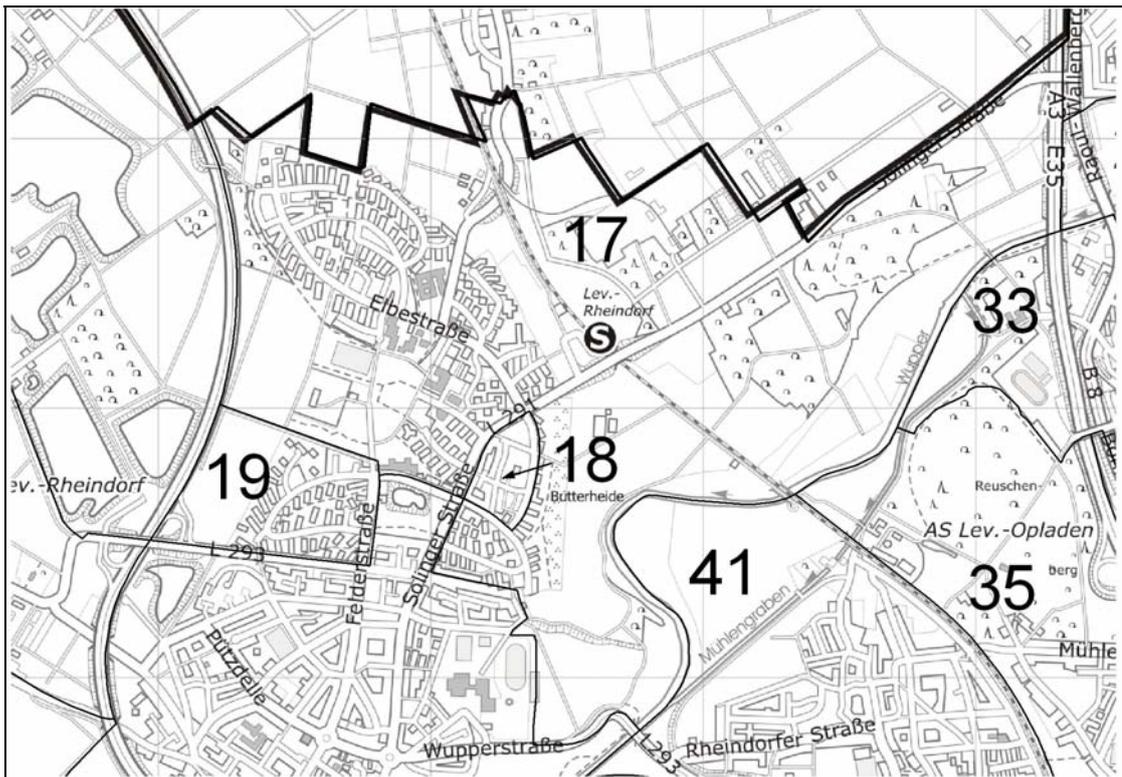
Die Freiflächen bieten zahlreiche Potenziale für eine nachbarschaftliche Entwicklung und Aktivierung der unterschiedlichen Bewohner- und Altersgruppen. Primär sollen durch die Mitwirkung der Jugendlichen an den Freiraummaßnahmen (private und öffentliche Flächen) Möglichkeiten zum Abbau der Konflikte zwischen Alt und Jung aufgegriffen werden. Jugendliche können nicht verdrängt werden, sondern müssen von älteren in die Gemeinschaft etabliert werden. Dies kann durch praktische Maßnahmen geschehen (z.B. Bau von informellen Treffpunkten mit Vereinen, Kirchen, Schrebergärtnern, wie z.B. in

Castrop-Rauxel). Für ältere Menschen können Bereiche entwickelt werden, die für Jugendliche dann uninteressant sind. Älteren Menschen müssen in einer überalternden Gesellschaft Regeln zur Akzeptanz gegenüber jungen Menschen vermittelt werden. Dies kann im Dialog gelöst werden. Räumliche Verdrängungsprozesse auf den großflächigen Flächen sind in Rheindorf nicht sinnvoll, durch eine gute Beteiligung (z.B. Bürger Planungswerkstätten) können die öffentlichen Generationskonflikte nachhaltiger gelöst werden („Redet miteinander“) und Vorurteile abgebaut werden (z.B. Deininghausen aus Sicht von Jugendlichen, Diskussion mit Senioren und Kennen lernen).

B. Bevölkerungs- und Sozialstrukturdaten

In einem weiteren Schritt werden die von der Statistikstelle der Stadt Leverkusen zur Verfügung gestellten Bevölkerungs- und Sozialstrukturdaten ausgewertet und dargestellt. Soweit vorhanden werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Integrierten Handlungskonzepts die aktuellen Daten verwendet. Zum Teil muss im Sommer 2006 noch auf ältere Datengrundlagen zurückgegriffen werden. Die sozialen Tendenzen bestehen jedoch auch weiterhin. Die folgende Abbildung 2 zeigt die statistischen Quartiere von Rheindorf-Nord (Q17 bis 19).

Abb. 2: Rheindorf-Nord mit statistischen Quartiersabgrenzungen (Q17, Q18, Q19)



Quelle: Stadt Leverkusen 2006

1. Bevölkerungsdaten

Bevölkerungsdichte

Die Stadt Leverkusen hat am 31.12.2004 eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 20,6 Einwohnern je ha. Im Durchschnitt kommen auf einen Hektar in Rheindorf-Süd 33,0 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte liegt damit über den gesamtstädtischen Durchschnitt. Die Bevölkerungsdichte beträgt in der Butterheide (Q18) 54,5 Einwohner je ha und hat damit die höchste Einwohnerdichte in Rheindorf-Nord. Gefolgt wird sie von der Baumberger Str. / Monheimer Str. (Q19) mit 54,2 Einwohner / ha. Die geringste Bevölkerungsdichte weist die Elbestr. (Q17) mit 19,5 Einwohnern / ha auf (Quelle: Stadt Leverkusen/ Statistikstelle: Statistischer Berichte zur Stadtforschung Heft 61 der Stadt Leverkusen 2004. Leverkusen 31.12.2004).

Tab. 5: Bevölkerung, Flächen und Bevölkerungsdichte in den Quartieren am 31.12.2004

Quartiere	Bevölkerung	Fläche in ha	Fläche des Stadtgebiets in Prozent	Einwohner je ha
Elbestr. / Solinger Str.	7.355	377,80	4,8%	19,5
Butterheide	407	7,47	0,1%	54,5
Baumberger Str. / Monheimer Str.	1.777	32,78	0,4%	54,2
Rheindorf-Süd	6.838	208,15	2,6%	33,0
Leverkusen	162.210	7.885,22	100%	20,6

Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle: Statistischer Jahresbericht 2004.

Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Rheindorf-Nord liegt mit 2,19 Personen je Haushalt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2,03. Der Stadtteil Rheindorf hat eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,20.

Die Nordquartiere haben durchschnittlich:

- Q17: 2,28 Personen,
- Q18: 2,18 Personen,
- Q19: 2,12 Personen je Haushalt.

Ursache für die überdurchschnittliche Personenzahl ist der hohe Anteil an 3-Zimmerwohnungen im sozialen Mietwohnungsbau im nördlichen Quartier und dem hohem Anteil der Kinder und Jugendlichen in den Haushalten. Die überdurchschnittliche Haushaltsgröße ist von großer Bedeutung für die Haushaltsstruktur im Quartier, da auch der Anteil der Seniorenhaushalte im Quartier überproportional hoch ist. Das bedeutet, dass überdurchschnittliche viele Personen in den Haushalten (Kinder und Jugendliche) in den Mietwohnungen leben (Stichtag 31.12.2005).

Einwohnerzahl

Am 31.12.2005 hat Leverkusen eine Bevölkerung von 162.063. In ganz Rheindorf leben 16.435 Bewohner und Bewohnerinnen, davon 9.538 in Rheindorf-Nord. Die Stadt Leverkusen unterscheidet zwischen den Quartieren mit mehrgeschossiger Mehrfamilienhaus-Bebauung und den 2 bis 4 Hochhäusern an der Elbestr. / Solinger Str. (Q17) und Baumberger Straße / Monheimer Str. (Q19) und denen die mehrheitlich mit Einfamilienhäusern

bebaut sind wie die Butterheide (Q18) sowie das siedlungsgeographisch ältere Südquartier Rheindorf-Süd (Q20).

Tab. 6: Die Bevölkerung in den Quartieren von Rheindorf-Nord am 31.12.2005

Quartier	Bevölkerung insgesamt
Q17 - Elbestr. / Solinger Str.	7.365
Q18 - Butterheide	405
Q19 - Baumberger Str. / Monheimer Str.	1.768
Stadt Leverkusen insgesamt	162.063

Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle, 31.12.2005, eigene Darstellung

Altersstruktur

Die Daten aus dem Jahr 2005 zeigen folgendes Altersprofil für Rheindorf-Nord auf: Der Anteil der über 65-Jährigen in allen drei Quartieren über dem städtischen Durchschnitt liegen. Der Anteil der 0 bis 18-Jährigen liegt in der Elbestr. / Solinger Str. mit 20,2% über dem städtischen Durchschnitt (17,5%) und in der Baumberger Str./ Monheimer Str. mit ebenfalls 20,2%.

Tab. 7: Bevölkerung nach Altersgruppen in den Quartieren am 31.12.2005

Quartier	Bevölkerung nach Altersgruppen			
	insgesamt	0 bis unter 18	18 bis unter 65	65 und älter
Q17 - Elbestr./ Solinger Str.	7.365 (100%)	1.489 (20,2%)	4.068 (55,2%)	1.808 (24,5%)
Q18 - Butterheide	405 (100%)	62 (15,3%)	242 (59,7%)	101 (24,9%)
Q19 - Baumberger Str./ Monheimer Str.	1.768 (100%)	357 (20,2%)	1.028 (58,1%)	383 (21,7%)
Stadt Leverkusen insgesamt	162.063 (100%)	28.429 (17,5%)	99.626 (61,5%)	34.008 (21,0%)

Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle: Bevölkerungsdaten, Stichtag 31.12.2005

Die Daten aus dem Jahr 2005 zeigen für Rheindorf-Nord im Vergleich zur Gesamtstadt Leverkusen:

- a) einen erhöhten Anteil von Bewohnern unter 18 Jahren,
- b) einen erhöhten Anteil von Bewohnern über 65 Jahren und älter.

Dies deutet auf einen zukünftigen demografisch bedingten Bewohnerzuzug im Quartier und dem damit verbundenen Wechsel der Mieter in großen Teilen von Rheindorf-Nord hin, der durch den Zuzug von jungen Familien mit Kindern und Jugendlichen und sehr wahrscheinlich mit einem deutlich höheren Anteil von Haushalten mit einem Migrationshintergrund verbunden ist. Genderaspekte und Überalterung: Auch der hohe Frauenanteil unter den Senioren wird bei der Weiterentwicklung und Planungen im Gebiet zu beachten sein (Nahversorgungsangebot, betreutes Servicewohnen, Pflege- und Gesundheitsversorgung, Bedarf nach Sicherheit, Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld und Freiraum, spezifisches Freizeitangebot).

Bevölkerungsentwicklung

In Leverkusen gab es im Jahr 2005 insgesamt 1.320 Geburten und 1.674 Sterbefälle. Die natürliche Bevölkerungsbilanz ist damit negativ (-646). In Rheindorf (Gesamt) gab es 143 Geburten gegenüber 192 Sterbefällen in Rheindorf. Die natürliche Bevölkerungsbilanz ist mit einem Überhang von 49 Sterbefällen negativ. Die Wanderungsbilanz der Stadt Leverkusen ist im Jahr 2005 positiv (+138). In Rheindorf (Süd und Nord) ist die Wanderungsbilanz ebenfalls positiv (+36), mit 621 Zuzügen und 585 Fortzügen im Gesamtstadtteil Rheindorf. Die Daten können noch nicht nach Quartieren (Q17, Q18, Q19) differenziert ausgewertet werden. So ist zu vermuten, dass die Wanderungsbilanz in Rheindorf-Nord weniger positiv ausfällt. Stützen lässt sich diese These nach Aussagen der Wohnungsunternehmen dadurch, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen im Nordquartier bei der Neuvermietung in den letzten Jahren nachgelassen hat⁹.

Deutsche und Ausländer

Die städtische Bevölkerungsstatistik aus dem Jahr 2005 der Stadt Leverkusen zeigt folgendes Profil von Rheindorf-Nord. Der Bereich Elbestr. / Solinger Str. und Baumberger Straße / Monheimer Str. (Q17) weist mit 15,2% und 13,7% (Q19) einen deutlich höheren Anteil ausländischer Bewohner auf als letztere Bereiche mit 4,7% (Q18) wobei hier die Spätaussiedlerhaushalte statistisch nicht berücksichtigt sind. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung gestiegen. Die Daten zu den Spätaussiedlerhaushalten konnten später dargestellt werden (s. Sonderauswertung).

⁹ Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle; Stichtag 31.12.2005

Tab. 8: Bevölkerung nach Nationalität in Rheindorf-Nord

Quartier	Bevölkerung nach Nationalität		
	insgesamt	Deutsche	Ausländer
Q17 - Elbestr./Solinger Str.	7.365 (100%)	6.247 (84,8%)	1.118 (15,2%)
Q18 - Butterheide	405 (100%)	386 (95,3%)	19 (4,7%)
Q19 - Baumberger Str./Monheimer Str.	1.768 (100%)	1.525 (86,3%)	243 (13,7%)
Stadt Leverkusen insgesamt	162.063 (100%)	142.955 (88,2%)	19.108 (11,8%)

Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle Städtische Bevölkerungsstatistik 31.12.2005, eigene Ergänzungen

Bei der Darstellung des Datenmaterials fehlen die Daten zu Spätaussiedlern und Migranten mit deutschem Pass. Beide Fälle sind in der Kategorie „Deutsche“ erfasst und geben somit keine Hinweise auf migrationsspezifische Ist-Situation (Cluster) im Quartier und der Gesamtstadt. Die WGL verfügt über eigene Erkenntnisse der Nationalitäten der Mieter in ihren Mietwohnungsbeständen. So haben rund 24% der WGL-Mieter einen Migrationshintergrund (WGL GmbH 2004). In den anderen drei Wohnungsunternehmen liegen hierzu leider keine Daten vor.

Bewohner und Bewohnerinnen mit Migrationshintergrund

Laut amtlicher Statistik der Stadt Leverkusen sind 88,7% der Bevölkerung in Rheindorf-Nord Deutsche und 11,3% Migranten (31.12.2004). Der Anteil der Migranten liegt offiziell nur gering unter dem städtischen Durchschnitt (11,9%). Die Statistik täuscht hier über die Fakten hinweg, denn sie bildet nicht den Migrationshintergrund der Spätaussiedler und der Migranten mit deutschem Pass ab.

- In der Elbestr. / Solinger Str. (Q17) liegt der Anteil der Ausländer bei 14,7%,
- in der Baumberger Str. / Monheimer Str. (Q19) bei 13,3%,
- in der Butterheide (Q18) liegt der Anteil nur bei 5,9%.

Die Tabelle zeigt die größten Zuwanderergruppen im Quartier. Zahlreiche Herkunftsnationen sind hier nicht abgebildet.

Tab. 9 : Hauptherkunftsnationen der ausländischen Bevölkerung in Rheindorf-Nord

Quartier	Türkei	Mazedonien	Italien	Serben /	Polen
----------	--------	------------	---------	----------	-------

				Montenegriner	
Q17 - Elbestr. / Solinger Str.	276	193	79	61	75
Q18 - Butterheide	4	-	15	-	-
Q19 - Baumberger Str. / Monheimer Str.	69	24	15	21	-
Rheindorf-Nord insg.	349	217	109	82	75
Rheindorf-Süd	113	76	83	61	57
Stadt Leverkusen	4.264	1.753	2.635	1.136	947

Quelle: Stadt Leverkusen / Statistikstelle: Berichte zur Stadtforschung H. 61 – Strukturdaten der Quartiere in Leverkusen, 2005; Stichtag 31.12.2004

Aus der Dokumentation des Fachbereichs Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusens zur Veranstaltung „Zuwanderung und Wohnen in Leverkusen“ (Stadt Leverkusen: Zuwanderung und Wohnen in Leverkusen 2004, S. 15-28) und dem Bericht zur Stadtforschung aus dem Jahr 2004 (vgl. Heft 61) ist zu entnehmen, dass in Rheindorf-Nord im Vergleich zu anderen Leverkusener Quartieren nicht überdurchschnittlich viele Migranten leben. Es leben vergleichsweise wenige türkischstämmige Bewohner in Rheindorf-Nord, diese wohnen primär im Bereich der Elbestraße (Q17), neben der Gruppe der Mazedonier, Italiener und Polen. Allerdings wurden die Wohnorte der Spätaussiedler nicht gesondert ausgewertet. Viele Migranten in Rheindorf-Nord sind unter 18 Jahren, wie die Abbildung zeigt.

Nach Aussage des Caritas-Migrationsdienstes e.V. Leverkusen ist der Anteil der Spätaussiedlerfamilien in einigen Wohnbereichen in Rheindorf-Nord überdurchschnittlich hoch. Diese Aussagen werden auch von anderen Schlüsselpersonen bestätigt (laut Experteninterviews; vgl. Merten 2005). Im Bereich der Baumberger Straße / Monheimer Straße (Q19) wohnen überdurchschnittlich viele russlanddeutsche Personen. Auch die Sonderauswertung des Fachbereichs Soziales der Stadt Leverkusen im Jahr 2005 belegt die These. Dies muss in einer Belegungsstrategie Berücksichtigung erfahren und eine ausgewogener Verteilung über das gesamte Stadtgebiet stattfinden. Dies könnte zum Beispiel über den Tausch von Belegungsrechten innerhalb des Stadtgebiets erfolgen. Dabei könnten in städtischen Quartieren mit einer höheren Sozialstruktur, Wohneinheiten für benachteiligte Haushalte getauscht werden und durch eine qualitative Aufwertung Rheindorf-Nords auch wieder Mittelschicht Haushalte für das Nordquartier gewonnen werden.

Erste Wohnorte von Spätaussiedlern in Leverkusen

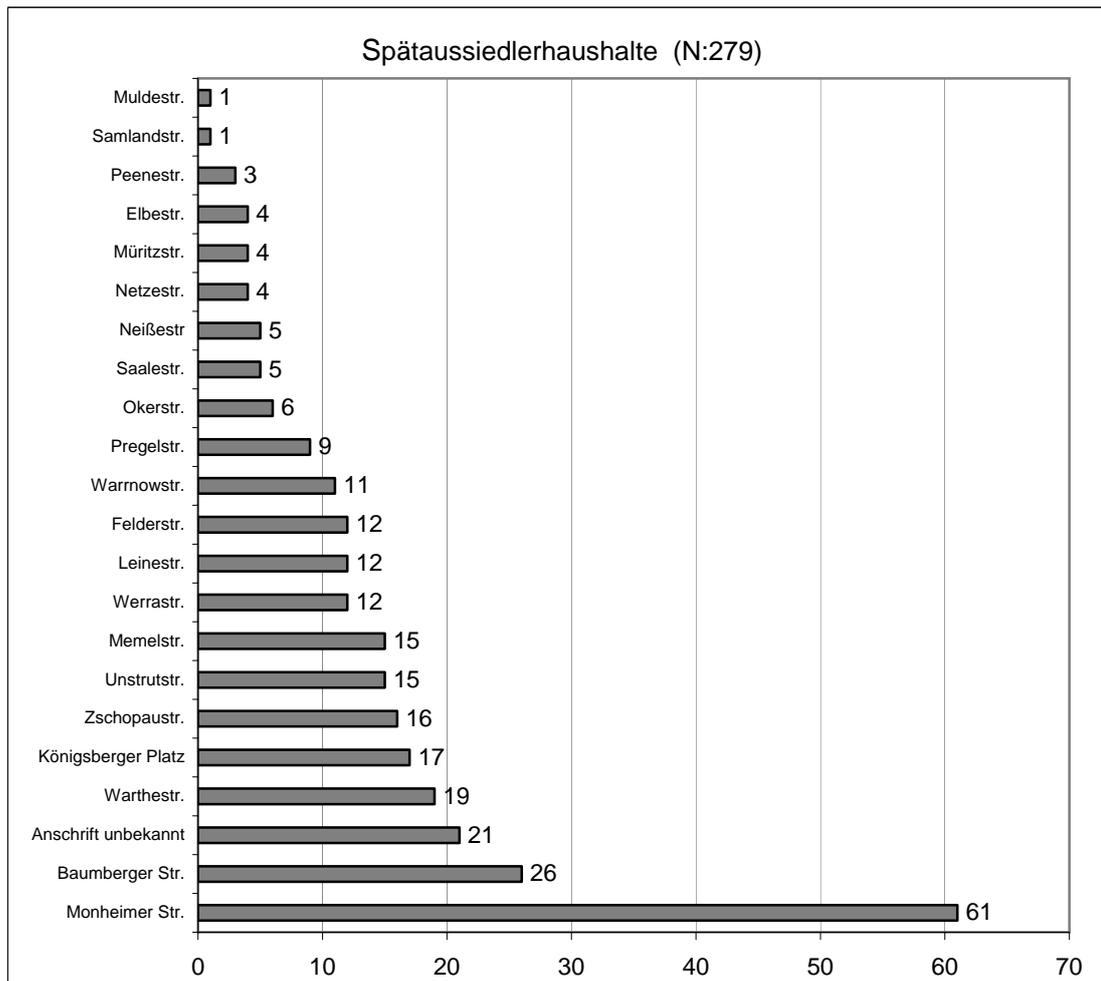
Die Auswertung zeigt, dass in Rheindorf (Gesamtstadtteil Nord und Süd) überdurchschnittlich viele Spätaussiedlerhaushalte leben. Berechnet man den Sollwert nach dem Anteil der Einwohnerzahl eines statistischen Stadtteils an der Gesamtstadt, zeigen sich Abweichungen nach oben bzw. unten. Die Wohnorte der Spätaussiedlerhaushalte sollten sich bei einer optimalen Verteilung nach einem Berechnungsschlüssel proportional an der Einwohnerzahl des Stadtteils zur Gesamtstadt Leverkusen aufteilen, um eine gleiche Verteilung in der Bevölkerung zu garantieren und ethnischen „Inseln“ in der Stadt zu vermeiden, die eine sowohl integrationshemmende als auch ausgrenzende Wirkung erzeugen können.

Dieser Befund deutet auf eine ungleiche Belegung städtischer Wohnquartiere hin. Für Rheindorf-Nord lässt sich sicher ableiten, dass in den öffentlich geförderten Mietwohnungen überproportional viele Migrantenhaushalte und Haushalte mit einem geringen Haushaltseinkommen bei der WGL Wohnraum finden, was sich durch die Mietwohnungsmarktstruktur und dem öffentlich gebundenen Wohnungsangebot (Wohnberechtigungsschein) erklären lässt. Damit wird die besondere soziale Aufgabe des kommunalen Wohnungsunternehmens deutlich, das mit öffentlich gefördertem Wohnraum in der Pflicht und Lage ist, Migrantenhaushalte als Mieter am segmentierten Wohnungsmarkt zu akzeptieren. Andererseits wird auch deutlich, dass die bestehende Segmentierung des Wohnungsmarktes nach Sozial-, Einkommensstruktur und geographischer Herkunft in Leverkusen im Rahmen des Programms der Sozialen Stadt in der Stadtentwicklung thematisiert werden muss¹⁰.

In der folgenden Darstellung wurde die Verteilung der Wohnstraßen der Aussiedlerhaushalte in Rheindorf-Nord aus den Datenbeständen des Fachbereichs Soziales ausgewertet. Dabei zeigt sich eine deutliche Konzentration der Aussiedlerhaushalte in der Baumberger- und Monheimer Straße.

¹⁰ Quelle: Stadt Leverkusen, Fachbereich Soziales, 04.10.2005

Abb. 3: Wohnorte der Spätaussiedlerhaushalte in Rheindorf-Nord



Quelle: Stadt Leverkusen / Sozialamt, Datenabfrage 04.10.2005, eigene Darstellung

Die Grafik belegt die Vermutung, dass in der Monheimer- und Baumberger Straße eine erhöhte Wohnungsbelegung mit Spätaussiedlerhaushalten stattgefunden hat und folglich auch die Konflikte im nahe gelegenen Sozialraum an der Felderstraße, im Bereich Haltestelle und städtisches Jugendzentrum mit Heranwachsenden allein durch die Nähe zur Wohnung zu erklären ist. Auch in der Arbeit von Merten 2005 wurden die Wohnorte der Familien der russlanddeutschen Jugendlichen in diesem Bereich belegt.

2. Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe

Arbeitslosigkeit

Mit 18,5% lag die Arbeitslosenquote für Rheindorf (Gesamtstadtteil Süd und Nord) im Jahr 2005 über dem städtischen Durchschnitt von Leverkusen (14,6%). Damit liegt Rheindorf in Leverkusen nach Wiesdorf-West an zweiter Stelle. Für Rheindorf-Nord liegen keine differenzierbaren Daten vor, sodass hypothetisch von einer deutlich höheren Arbeitslosenquote in einigen Teilbereichen des Nordquartiers ausgegangen werden kann. Von den 1.313 arbeitslos gemeldeten Personen, waren 658 Männer und 665 (50,6%) Frauen. 317 Personen sind Ausländer. 517 Personen sind Langzeitarbeitslos (39,3%)¹¹.

Tab. 10: Daten zur Arbeitslosigkeit in Rheindorf im Dezember 2005

	insgesamt	Arbeitslosen- quote	unter 25 Jahre	20 bis unter 25 Jahre	55 Jahre und älter	Langzeit- arbeitslose
Rheindorf	1.313	18,5%	156	120	150	517
Leverkusen	10.634	14,6%	1.276	1.002	1.497	4.130

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2005

In Rheindorf sind verglichen mit Gesamt – Leverkusen und einigen ausgewählten anderen statistischen Bezirken folgende Werte erhöht:

- a) Bemerkenswert ist die hohe Zahl junger Arbeitsloser (unter 25 Jährige sowie 20 bis 25 Jährige), ebenso die hohe Zahl von Langzeitarbeitslosen in Rheindorf, sowie die strukturbedingte Langzeitarbeitslosigkeit, durch einen monostrukturierten Arbeitsmarkt in Industriestädten¹².

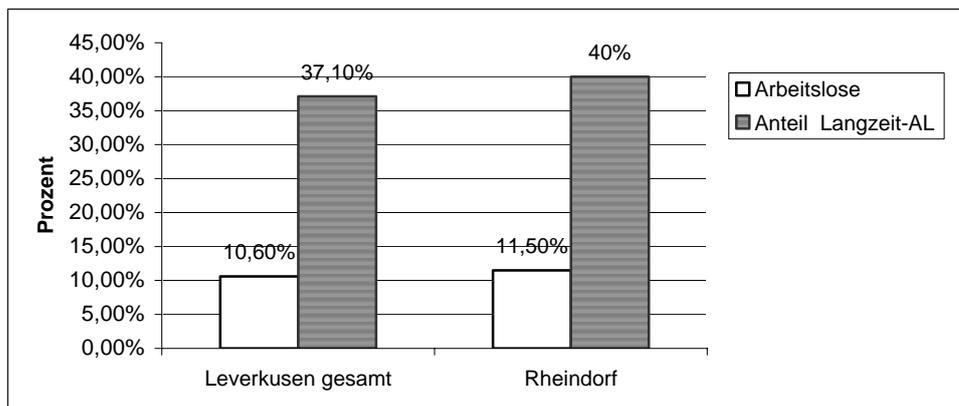
¹¹ Stadt Leverkusen / Statistik Stelle: Statistische Auskunftsdienst der Stadt Leverkusen; Datenquelle Bundesagentur für Arbeit Stand 2005

¹² Bayerstadt Leverkusen

- b) Der prozentuale Anteil der Arbeitslosen an der Gesamt-Arbeitslosenzahl; hier wird Rheindorf noch von Wiesdorf und Manfort übertroffen.
- c) Der Anteil der Frauen an den Erwerbslosen ist überall überdurchschnittlich hoch, Rheindorf bildet dort keine Ausnahme.
- d) Die Arbeitslosigkeit unter den Nicht-Deutschen nimmt ebenfalls keinen Spitzenplatz ein, ist aber wieder im oberen Bereich zu finden (Tendenz: Dort, wo viele Migranten wohnen, ist die Arbeitslosigkeit höher).
- e) Die Arbeitslosen zahlen können für Rheindorf differenziert werden, unter den 1.313 Arbeitslosen sind:
 - 658 Männer und 665 gemeldete Frauen, davon sind,
 - 517 langzeitarbeitslos,
 - 156 Personen unter 25 Jahre,
 - 120 Personen 20 bis unter 25 Jahre,
 - 150 Personen 55 Jahre und älter,
 - 317 Arbeitslose sind Ausländer.

Da die neuen Datenstrukturen der Agentur für Arbeit statistische Fragen offen lassen, werden im Vergleich und zur besseren Verdeutlichung der Situation in Rheindorf Daten aus den Jahren 2002 beibehalten (vor der Reform durch Hartz IV).

Abb. 4: Arbeitslose und Langzeitarbeitslose in Leverkusen und Rheindorf 2002



Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Stichtag 31.12.2002, eigene Darstellung

Die folgende Tabelle zeigt den überdurchschnittlichen Anteil der unter 18-Jährigen Sozialhilfeempfänger 2002.

Tab. 11: Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe in Leverkusen und Rheindorf-Nord im Vergleich 2002

	Arbeitslose	darunter Anteil Langzeit-Arbeitslose	Sozialhilfeempfänger	darunter Anteil Sozialhilfeempfänger unter 18 Jahre	darunter Anteil Sozialhilfeempfänger nicht deutsch
Rheindorf Gesamt	11,5 %	40 %	5 %	43,5 %	24,7 %
Leverkusen gesamt	10,6 %	37,1%	3,5 %	37,7 %	29,7 %

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, Stichtag 31.12.2002, eigene Darstellung

Sozialhilfe 2002

Als Sozialhilfeempfänger wurden 2002 Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt nach Bundessozialhilfegesetz (BSHG), ohne Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, außerhalb von Einrichtungen, verstanden. In Leverkusen war nur die Stadt Leverkusen Träger der örtlichen Sozialhilfe (Fachbereich Gesundheit und Soziales 2003). In Leverkusen bezogen 5.681 Personen im Jahr 2002 Sozialhilfe. Davon lebten 823 (14,5%) in Rheindorf. Im Vergleich der Sozialhilfedichten lag Rheindorf (Gesamtstadtteil Nord und Süd) nach Manfort und Wiesdorf-West an dritter Stelle (Stadt Leverkusen: Sozialbericht 2003). Auffallend hoch war der Anteil der unter 18-jährigen mit 358 (43,5%) und 100 (12,2%) der 18 bis unter 27-jährigen. Die ist ein Hinweis auf eine Benachteiligung von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen in den Haushalten.

Maßnahmen für das Integrierte Handlungskonzept:

- Frühe Maßnahmen zur Förderung und Unterstützung der schulischen Leistungen,
- Maßnahmen zum besseren Berufsstart in den 1. Arbeitsmarkt Jugendlicher,
- Maßnahmen zur Überwindung von Arbeitslosigkeit vor Ort durch Coaching,
- Angebote zur Förderung von Basisqualifikationen (Soft Skills, Sprachkompetenz, Mathe, Deutsch, EDV, Umgangsformen, soziale Kompetenz, etc.),
- Einrichtung einer Lehrstellenoffensive Rheindorf,

- Maßnahmen zur Verbesserung der beruflichen Mobilität junger Menschen,
- Beschäftigungsmaßnahmen vor Ort (s. auch Maßnahmen im Freiraum).

Es wird nicht davon ausgegangen das eine sehr viel positivere Entwicklung in Rheindorf-Nord eingetreten ist. Begründung: Weitere hohe strukturbedingte Langzeitarbeitslosigkeit, hohe Jugendarbeitslosigkeit in NRW und besonders in Industriestädten, wie Leverkusen.

Sozialhilfe: Dieser Anteil liegt in Rheindorf deutlich über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Genauere Daten lassen sich derzeit leider nicht für Rheindorf-Nord darstellen. Aufgrund des hohen Anteils an Sozialwohnungen liegt der Anteil der Sozialhilfeempfänger im Siedlungsteil Rheindorf-Nord wahrscheinlich höher als im deutlich älteren Siedlungsteil in Rheindorf-Süd. 203 (24,7%) aller Sozialhilfeempfänger sind nicht deutsch (Leverkusen 29,4%). Hin-gegen sind 620 Deutsche Sozialhilfeempfänger. Das sind 75,3% der Sozialhilfeempfänger. Lediglich 12 Personen bezogen Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Der Anteil der unter 18-jährigen Deutschen unter den Sozialhilfeempfängern ist stark erhöht, während die Nicht-Deutschen-Sozialhilfeempfänger bis 18 Jahren unter dem Leverkusener Gesamtwert liegen.

Tab. 12: Sozialhilfeempfänger insgesamt, unter 18 Jahre und Nicht-Deutsch im Vergleich 2002

Sozialhilfeempfänger-anteil	in Prozent	davon Anteil Sozialhilfe unter 18 Jahre	davon Anteil Sozialhilfe Nicht-Deutsch
Rheindorf	5,00%	43,00%	24,70%
Leverkusen gesamt	3,50%	37,70%	29,70%

Quelle: Stadt Leverkusen: Bundesanstalt für Arbeit 31.12.2002, eigene Darstellung

Ein weiteres Indiz für einen erhöhten Anteil benachteiligter Bewohner in Rheindorf-Nord: Am 12.01.2004 erhielten 148 Erwachsene und Kinder bereits Unterstützung von der Leverkusener Tafel e.V.

3. Weitere kommunale Daten

3.1 Ergebnisse der Schuleingangsuntersuchung

Die jährlich stattfindende Schuleingangsuntersuchung in Leverkusen beinhaltet flächen-deckende Daten zum Gesundheitszustand der Kinder vor der Einschulung. Die Daten der Schuleingangsuntersuchungen sind die einzigen gesamtstädtischen Daten, die den gesundheitlichen Ist-Zustand der Kinder eines kompletten Jahrgangs aufzeigen. Die Untersuchung erreicht sämtliche Kinder eines Jahrgangs in Leverkusen. Jedes Kind wird währenddessen in einem Screening-Verfahren auf seinen schulrelevanten Gesundheitszustand und seine Fähigkeiten untersucht. Somit können bestehende physiologische und psychische Beeinträchtigung erkannt und durch gezielte Maßnahmen gefördert werden. Bei der Einschulungsuntersuchung wird folgende Anamnese erhoben:

- Prüfung Impf- und Vorsorgeheft,
- Seh- und Hörtest,
- Untersuchung Motorik und Koordination,
- Sprachtest,
- Test visuelle Wahrnehmung,
- Untersuchung sozi-emotionale Entwicklung.

Der Fachbereich Gesundheit und Soziales hat bei der Einschulungsuntersuchung 2002 und 2005 (SENS 2005) für den Stadtteil bezogene Auswertung relevante Ergebnisse festgehalten. Dem Bericht liegen auch ausgearbeitete Handlungsempfehlungen bei. Die Schuleingangsuntersuchungen umfassen folgende Untersuchungsschritte:

- der Motorik und der Ernährungssituation,
- der Sprachfähigkeit,
- des Impfstatus,
- der Versorgung in Diagnostik und Therapie bei verhaltensauffälligen Kindern,
- der Zahngesundheit.

Der Vorteil dieser Untersuchung ist, dass auch die Kinder erreicht werden, die bisher selten oder gar nicht an den Früherkennungsuntersuchungen der niedergelassenen Ärztinnen und Ärzte teilgenommen haben. Die Praxis zeigt, dass meistens diese Kinder dringend ärztliche Behandlung bzw. Therapien benötigen. Aus benachteiligten Quartieren ist bekannt (z.B. Dortmunder-Nordstadt; Castrop-Rauxel-Deininghausen; Gelsenkirchen-Bismarck), dass ein hoher Anteil von benachteiligten Kindern nicht frühzeitig und regelmäßig die ärztliche Vorsorgeuntersuchung und erforderlichen Therapien erhalten, die für ihre physische und psychische Entwicklung erforderlich wären. Gleichzeitig ist das Risiko größer, dass sie in ihrer familiären Umgebung nicht die optimalen Bedingungen für eine gesunde Lebensführung und Entwicklung vorfinden. Dazu zählen die häufiger vorkommenden schlechten Ernährungsgewohnheiten bei geringer Nahrungsmittelqualität (Weißmehlprodukte, minderwertige Fette, hoher Zuckeranteil) mangelnde motorische Förderung und geringe Sprachförderung in den meist bildungsfernen Familien.

Der Bericht der Arbeitsgruppe Gesundheit von Kindern und Jugendlichen in Leverkusen zeigt deutlich, dass der Anteil der übergewichtigen Kinder bei der Einschulung in Rheindorf mit 22% deutlich über dem Landesdurchschnitt liegt (NRW 2001:11% / Leverkusener Durchschnitt 2002: 14,1%).

Weiteres Augenmerk wird auf die Grobmotorik und Feinmotorik in einem standardisierten Untersuchungsverfahren gelegt. In den meisten Fällen liegt bei diesem Manko Bewegungsmangel bei den Kindern als Ursache vor. In Rheindorf (Gesamt) haben 34,7 %, der Kinder gesundheitliche Defizite. Zum Vergleich haben 28,8% aller untersuchten Kinder aus Leverkusen solche Defizite. Besonders viele auffällige Kinder sind in noch in den folgenden Stadtteilen: Alkenrath 46,2%, Schlebusch 40,5%, Steinbüchel 37%, Manfort 35,1% und Rheindorf 34,7%¹³.

¹³ vgl. Stadt Leverkusen, Fachbereich Gesundheit und Soziales (Hg) (2003): Bericht der Arbeitsgruppe Gesundheit von Kindern und Jugendlichen in Leverkusen. Leverkusen, Fortschreibung der Daten SENS 2005

3.2 Meldungen der Schulübergänge zu weiterführenden Schulen

Bei der Bewertung der sozialen Ist-Situation in Rheindorf-Nord wurde die aktuelle Bildungssituation der Grundschüler in Betracht gezogen. Daten über den Bildungs- und Berufsstatus der Bevölkerung liegen derzeit noch nicht für die Quartiersebene vor. Daher wurden die Meldungen der weiterführenden Schulen in Leverkusen vom 15.10.2003 für das Schuljahr ausgewertet.¹⁴ Bei der Meldung der Übergänge zu weiterführenden Schulen fällt in Rheindorf-Nord im Vergleich zu Rheindorf-Süd deutlich auf, dass nur wenige Schüler und Schülerinnen ein Gymnasium besuchen. Die meisten Übergänge finden auf die Rheindorfer Gesamtschule statt.

Das Bildungsniveau lässt sich anhand der Daten der Übergänge zu den weiterführenden Schulen (Daten Schuljahr 2003/04) nachvollziehen. Jedoch ist der Trend, zunächst die nächste wohnortnahe Schule zu besuchen - dies gilt für alle Schulformen - zu berücksichtigen.

Gymnasien: In Rheindorf-Nord ist der Anteil der Grundschüler, die auf ein Gymnasium wechseln, im Vergleich zu anderen Stadtteilen am geringsten, zusätzlich besteht ein deutliches Gefälle zwischen Rheindorf-Süd und Rheindorf-Nord.

Realschulen: Wieder zeigt sich ein deutlicher Unterschied beim Wechsel der Grundschüler auf die Realschule zwischen Rheindorf-Süd und Rheindorf-Nord. Gemessen an der Schülerzahl im stadtweiten Vergleich wechseln verhältnismäßig wenig Grundschüler aus Rheindorf-Nord auf eine Realschule.

Gesamtschule: In Rheindorf-Nord wechseln 60% bis 70% der Grundschüler zur Käthe-Kollwitz Gesamtschule (Rheindorf-Süd), die die am nächsten gelegene weiterführende Schule in Rheindorf-Nord ist (das Gebäude für die Jahrgänge 5. und 6 liegt mitten im Wohngebiet an der Elbestraße).

Nur wenige Schüler aus Rheindorf-Nord verlassen zum Besuch einer weiterführenden Schule den Stadtteil. Dies bewirkt eine geringe Mobilität. Rheindorf stellt ihren alltäglichen Lebensmittelpunkt dar, was Vor- und Nachteile hat. Als wohnortnaher und schulnaher Lernort bietet dies unzählige Chancen für Konzepte des sozialraumnahen Lernens (Biologie-Ökologie, Geographie, Sport, Kunst, Geschichte, Sozialkunde, etc) in vielen

¹⁴ Datenquelle: Fachbereich Schulen der Stadt Leverkusen, Schulentwicklung/Übergänge 2003/(zu weiterführenden Schulen), als Exceldatei / Fachbereich 40/400/03.1

schulischen Fächern. Auf der anderen Seite wird durch die geringe abverlangte Mobilität auch Wahrnehmungen anderer Stadträume als mögliche Potenzialräume minimiert und eine geringe räumliche Mobilitätserfahrung vermittelt. Diese trifft auch auf die Freizeitmobilität der Kinder und Jugendlichen zu.

Aufgaben bei der Umsetzung des Handlungskonzepts:

Die Schulen werden ein wichtiger Partner im integrierten Handlungskonzept. Die qualitative Weiterentwicklung und Unterstützung der Rheindorfer Kindergärten (frühe Sprachförderung der Kinder und Mütter, etc), Grundschulen und der Gesamtschule (Rheindorf-Süd) ist für das Integrierte Handlungskonzept von großer Bedeutung, wenn bessere Bildungsergebnisse erreicht werden sollen. Sprachförderung, neue pädagogische Lernkonzepte, musische und künstlerische Erziehung, sozialraumnahe Lernorte im Quartier, Schulgärten, Prävention Sport und Bewegung sind im Programm vor Ort zu entwickeln und zu integrieren. Sucht- und Gewaltprävention (z.B. Schülermediation in Saarlouis und Ausweitung der pädagogischen Schulsozialarbeit) sind zu fördern. Des Weiteren ist die Mobilität der Schüler und Schülerinnen in andere Stadtteile zu unterstützen.

4. Zusammenfassung der kommunalen Daten

Die Auswertung der Bevölkerungs- und Sozialstrukturdaten zeigt für Rheindorf-Nord das folgende statistische Quartiersprofil, dass die Haushaltsgröße Rheindorfs über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von Leverkusen liegt. Auch der Anteil der unter 18 Jährigen Bevölkerung und der Migranten unter 18 Jahren liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Gleichzeitig ist der Anteil der über 60 Jährigen in der Bevölkerung überdurchschnittlich hoch. In den öffentlich geförderten Mietwohnungen wohnen überdurchschnittlich große Haushalte mit Kindern. Der Anteil der Migranten liegt nur gering über dem städtischen Durchschnitt, wobei aber der Anteil der Spätaussiedlerhaushalte im Bereich Baumberger- / Monheimer Str. (Q19) stark erhöht ist. Im Bereich Elbestraße / Solinger Straße (Q17) ist der Ausländeranteil im Nord Quartier am höchsten. Die Arbeitslosenquote (Daten von 2002) liegt in Rheindorf-Nord leicht über dem städtischen Durchschnitt. Nach Wiesdorf-West, Manfort und Opladen steht Rheindorf neben Quettingen an vierter Stelle bei der Arbeitslosenquote in Leverkusen. Insbesondere sind junge Menschen (Personen unter 25 Jahren) von Arbeitslosigkeit betroffen. Eine deutliche erhöhte Tendenz kann bei dem Anteil der Langzeitarbeitslosen festgestellt werden.

Mit dem Anteil der Sozialhilfeempfänger (Statistik vor 01.01.2004) lag Rheindorf in Leverkusen an dritter Stelle. Manfort und Wiesdorf-West liegen noch vor Rheindorf und über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Bei den absoluten Zahlen liegt Rheindorf (823; 14,6%) an zweiter Stelle hinter Opladen (976; 17,2%; Stichtag 31.12.2002). Der Anteil der Nicht-Deutschen-Sozialhilfeempfänger liegt dabei jedoch unter dem städtischen Durchschnitt. Hingegen ist der überdurchschnittliche Anteil der unter 18 Jährigen mit 358 Personen auffällig erhöht und muss bei der Entwicklung von Maßnahmen zur Integration in den 1. und 2. Arbeitsmarkt im Handlungskonzept besondere Beachtung erfahren.

Bereits bei der Schuleingangsuntersuchung fallen typische Merkmale bei den Kindern von Benachteiligung auf. Bei der schulischen Bildung lassen sich deutliche Tendenzen einer früh belegbare Bildungsnachteile der Kinder und Jugendlichen in Rheindorf aufzeigen, so erreichen nur wenige Schüler einen Realschulabschluss, die Fachhochschulreife oder die Allgemeine Hochschulreife. Die Maßnahmen sollen eine verstärkte Unterstützung und Einbindung der Schulen und ihrer Ressourcen zur Förderung von Schülern und Schülerinnen berücksichtigen. Es liegen in Leverkusen keine Daten zu den Themen Schulabschlüsse, Ausbildungsabschlüsse, und Berufsstatus der Bevölkerung vor. Deutliche Aussagen trifft der kommunale Gesundheitsbericht. Er stützt die Hypothese, dass Armut und Benachteiligung besonders die Kinder und jüngeren Bewohner und Bewohnerinnen in Rheindorf-Nord betreffen. Besonders verstärkte Berücksichtigung muss daher auf junge Familien und Alleinerziehende gelegt werden, die in der überwiegenden Zahl in den Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus leben.

Bedingt durch das Alter der Großsiedlung ist der Anteil der Seniorenhaushalte im Rentenalter (viele Erstmieter) deutlich erhöht, wie auch aus der Bewohnerbefragung und Sozialraumanalyse 2004 hervorgeht. In den Einfamilienhäusern ist der Anteil der Senioren überdurchschnittlich hoch.

Strukturelle Unterschiede in den Quartieren von Rheindorf

Die räumliche Differenzierung in Quartiersebene (Q) ist für die Untersuchung, Bewertung und Weiterentwicklung das Quartier Rheindorf von großer Bedeutung, da sich diese Bereiche in ihrer gebauten Siedlungs- und Sozialstruktur erheblich unterscheiden und Verzerrungen der statistischen Werte durch zu große statistische Raumeinheiten reduzieren lassen. So ist zum Beispiel die Butterheide (Q18) eine in der Vergangenheit gewachsene Siedlung, bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, die vielfach im Eigentum der Bewohner sind und sozial stabil ist. Das Quartier Baumberger Straße / Monheimer Straße (Q19) ist demgegenüber geprägt durch die Siedlungs- und Eigentumsstrukturen der Nachkriegsbebauung. Mehrgeschossige Mietshäuser im Eigentum großer Wohnungs-

unternehmen prägen hier den Siedlungsraum. Hier leben überdurchschnittlich viele Spätaussiedlerhaushalte. In den Nebenstraßen wird diese Struktur durch zeitgleich gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser ergänzt, was wiederum zur Folge hat, dass hier zum Teil erhebliche Unterschiede in der Sozialstruktur in der Nachbarschaft bestehen. Ähnliches gilt für das Quartier Elbestraße / Solinger Straße (Q17 / Q19) mit der überwiegend mehrgeschossigen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern weisen im Gegensatz zu den Quartieren Q18 und Q20, die mehrheitlich mit Einfamilienhäusern und einigen wenigen Mehrfamilienhäusern bebaut sind, einen höheren Anteil Migranten auf. Bedingt ist dies durch den hohen Anteil an Mietwohnungen und der geringen Eigenheimbildung in Migrantenhaushalten.

Das Quartier Rheindorf-Süd (Q20) verdeutlicht bei der statistischen Betrachtung, dass eine differenzierte kleinräumige Datenauswertung für Stadtteile zukünftig sinnvoll und erforderlich ist, wenn eine Ziel gerichtete Bedarfsanalyse von Handlungsfeldern in Quartieren erfolgen soll, um eine möglichst fokussierte integrierte städtebauliche Förderung von defizitären städtischen Teilräumen und passgenauem strategischem und sozialem Kommunal- und Wohnungsmanagement einzuleiten. Die fehlenden Daten der Agentur für Arbeit Nürnberg zu ALG I und ALG II sind für eine soziale Quartiersentwicklung eher ein hinderlicher Zustand, um die Probleme nachhaltig zu lösen. Diese Daten werden für ein Stadt- und Stadtteilmonitoring unverzichtbar.

5. Das Quartier aus Sicht der lokalen Akteure

Laut Aussage vieler Experten¹⁵ ist das Image von Rheindorf-Nord schlecht. Ursächlich sei das bereits beim Neubau der Siedlung nach dem Krieg begründet und die Situation habe sich nie verbessert. Der massive Zuzug von Flüchtlingen nach dem 2. Weltkrieg und der bis heute anhaltende Zuzug von deutschen Familien aus Polen und Russland, erhalten zwischen Rheindorf-Süd und Nord eine Kluft von Alteingesessenen und Fremden. Diese soziale Kluft wird durch die städtebaulichen Planungen und Bauten noch verstärkt. So bildet nicht nur die Verbindungsstraße zur Autobahn A59 mit seinem Lärmschutzwand und Fußgängerbrücke eine scharfe Grenze zwischen Alt und Neu. Der gesamte nördliche Siedlungsteil ist als Insellage zu beschreiben, die ein räumliches Zusammenwachsen des Stadtteils auf Dauer räumlich nicht zulässt. Seitens der befragten Experten gibt es ambivalente Aussagen über das Quartier. So wird der hohe Anteil an Grünflächen häufig im Zusammenhang als Wohnortqualität bewertet. Auch die zahlreichen verwandtschaftlichen Beziehungen im Quartier werden als intakte soziale Strukturen gedeutet. Ob das ein

¹⁵ Leitfaden gestützte Expertengespräche 2004 / 2005

Zeichen für soziale Stabilität sein muss, ist an dieser Stelle zu hinterfragen (Hinweis auf Sozialhilfetraditionen und Armutsfalle in Familien).

Einige Plätze und Orte sind in Rheindorf gekennzeichnet durch die Präsenz von Trinkern, Dealern, Junkies und Obdachlosen, so auch der Königsberger Platz und der Friedenspark. Im Bereich der Sparkasse werden in den Abendstunden besonders Jugendliche mit ihrem dominanten und zum Teil aggressiven Verhalten als Bedrohung von Passanten wahrgenommen. Besonders die schwierige Situation der jungen Spätaussiedler und ihrer Familien und die daraus resultierenden Konflikte sind ein primäres Handlungsfeld für die soziale Präventionsarbeit.

Die Expertengespräche bestätigen die quantitativen gewonnenen Erkenntnisse über die Ausgangssituation in Rheindorf-Nord. Die nachweisliche Verbesserung der Lebenslagen von Kindern junger Familien (u. a. Alleinerziehender) wird als besonders relevantes Handlungsfeld benannt. Dies wiederum vor dem Hintergrund der Überalterung der Bewohner im Quartier.

Die unter anderem migrationsbedingten Entwicklungsdefizite bei Bildung und die speziellen Problemlagen Familien werden in allen Gesprächen erörtert. Ein in sich stimmiges Integrationskonzept soll die Entwicklungschancen deutscher und ausländischer Familien aufgreifen.

Gewalt- und Kriminalprävention:

Nachbarschaftliche Konflikte, antisoziales Verhalten und Gewalt unter Kindern und Jugendlichen, sind in der Arbeit mit Kindern, Jugendlichen, Schülern und Eltern mehr zu thematisieren. Auch die Gesundheitsprävention ist ein wichtiges Handlungsfeld (z.B. Prävention ab der Geburt, wie in Essen; im Sinne eines sozialen Frühwarnsystems; etc). Neben einer städtebaulichen und wohnungsbaulichen Aufwertung sollen nachhaltige soziale Maßnahmen bei der zukünftigen Bestandsentwicklung und Belegung Berücksichtigung erfahren, die die Stigmatisierung und Marginalisierung der Bevölkerung mindern und die Lebensqualität und das Image deutlich verbessern.

Die Vielzahl der Risikobiographien begründet die Intervention durch ein integriertes Handlungskonzept in den nächsten Jahren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Leverkusen im Haushalt langfristige Einsparungen erzielen muss. Die Folgekosten der familiären und gesellschaftlichen Benachteiligung von Kindern und Jugendlichen schlagen sich u. a. auf die sozialen und gesundheitlichen Ausgaben und zukünftigen ökonomischen Erfolgskriterien der Stadt nieder (s. beispielsweise niedrige Einkommenssteuer).

III. Wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation

Im Jahr 2004 wurden im Rahmen der Expertenbefragungen, die vier Wohnungsunternehmen aufgesucht und mittels Interviewleitfäden zur Situation in Rheindorf-Nord befragt. Im Rahmen der Experteninterviews mit Schlüsselpersonen aus den vier Wohnungsunternehmen wurden die unternehmensspezifischen Daten zu den Wohnungsbeständen im Mietwohnungsbau in Rheindorf-Nord erhoben. Diese umfassen das Spektrum lokaler Wohnungsmarkt, Wohnungsbestand, Vermietungssituation, Belegungssituation und soziale Mieterstruktur, Fluktuation, Leerstände, Nachbarschaftskonflikte und Potentiale. Zudem wurde nach den Erfahrungen und dem Einsatz des sozialen Wohnungsmanagements gefragt (Kommunikation, Hausmeisterdienste, Beschwerde- und Belegungsmanagement, Nachbarschaftsmanagement, Imageförderung, Sicherheitsmanagement; Wohnen in der Zukunft, etc). Dabei wurde auch die Erfahrung mit Aspekten der integrierten städtebaulichen Kriminalprävention in den Beständen und in den lokalen Netzwerkstrukturen erfragt (vgl. Wohnungsmanagement 2000 / GdW).

Bei der Befragung zeigte sich, dass die Mieterdaten in den Unternehmen unterschiedlich erfasst werden und in unterschiedlicher Qualität vorliegen, sodass der statistische Vergleich der Unternehmensdaten bezüglich der Mieter kaum möglich ist. Standortrelevante Analysen und Auswertungen liegen in den Unternehmen nicht vor. Erkenntnisse zu Ordnungs- und Sicherheitsproblemen in den Beständen sind nur im Falle von eine Reparatur auslösenden Vandalismusschäden nachvollziehbar, jedoch bisher nicht systematisch erhoben. Die Polizeieinsätze, Ordnungsstörungen und Straftaten in den eigenen Wohnungsbeständen sind auf Grund der anonymen Verwaltungsstrukturen (zentral!) nicht bekannt. In den Leitfaden gestützten Gesprächen mit Mitarbeitern der Wohnungsunternehmen konnten die fehlenden Daten über die wohnungswirtschaftliche Ausgangssituation am Wohnstandort zum Teil mündlich erhoben werden, zeigen damit jedoch erste Defizite bei der Planung im sozialen Wohnungsmanagement auf.

1. Lokaler Wohnungsmarkt und Mieterstruktur

Alle vier Wohnungsunternehmen haben zurzeit noch einen hohen Erstmieteranteil in ihren Wohnungsbeständen in Rheindorf-Nord, viele dieser Mieter sind bereits im Rentenalter (vgl.

Kapitel Altersstruktur). Bemerkenswert für Rheindorf-Nord ist, dass es sich einem großen Teil der Bewohner noch um die Erstmieter handelt. Die Auswertung der internen Mieterlisten des Jahres 2004 weist als Einzugszeitraum Anfang bis Mitte der 60er Jahre auf. So verwundert es nicht, dass die häufigsten Gründe für den Auszug dieser Altersgruppe der Wechsel ins Pflegeheim, Umzug zu Verwandten oder der Tod des Mieters sind. Auffällig ist die Fluktuation in der Gruppe der 25- bis 35-Jährigen, die das Quartier verlassen, weil sie „Besseres“ finden, ein Eigenheim erwerben oder auch wegen Mietschulden die Wohnung verlieren und ausziehen (Expertengespräche 2004). Dies ließ sich auch in der Haushaltsbefragung abbilden. Dieser Sachverhalt deutet darauf hin, dass es in den kommenden Jahren vermehrt zum altersbedingten Mieterwechsel durch Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim bzw. durch Tod der Mieter kommen wird. Die freien Wohnungen werden am lokalen Wohnungsmarkt vor allem von jüngeren Haushalten, meist mit Kindern nachgefragt. Dabei lässt sich heute nur prognostizieren, dass das Wohnungsangebot die Wohnungsnachfrage, ohne erkennbare Aufwertungen der Wohnsubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung, des Wohnumfeldes und des Images, übertreffen und es zu einer rückläufigen kleinräumigen Wohnungsnachfrage kommen könnte. Die Tendenz deutet sich heute bei der Wohnungsnachfrage an, wobei mehr einkommensschwache Haushalte Wohnungen in Rheindorf-Nord nachfragen, dazu zählen auch vielfach Haushalte mit Migrationshintergrund. Die Erfassung der Fluktuations- und Leerstandsdaten erfolgt in keinem Unternehmen bisher systematisch.

2. Aktuelle Wohnungsnachfrage

Alle befragten Akteure der Wohnungsunternehmen sagen aus, dass die Wohnungsnachfrage in Rheindorf-Nord derzeit stagnierend bis rückläufig sei. Bei den ehemals industrieverbundenen Wohnungsbeständen, ist der Nachfragerückgang u. a. durch den massiven Stellenabbau beim ehemaligen Bayerwerk eine Ursache, bei den weiteren Wohnungsbeständen kann davon ausgegangen werden, dass durch das schlechte Image des Wohnstandorts, Standortentscheidungen von Mietern für andere Leverkusener Stadtteile gefällt werden. Primär betrifft die geringe Mieternachfrage die Hochhäuser im Gebiet. Des Weiteren werden belegungsgebundene Wohnungen nur an Mieterhaushalte mit Wohnberechtigungsschein vergeben. Dies trifft besonders für große Wohnungen mit 3 und 4 Zimmern zu. Die Vermietung der Wohnungen wird mit der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude tendenziell schwieriger. Überdurchschnittlich viele Erstmieter wohnen noch in den Beständen. Laut Aussagen von der Wilhelm-Sander-Stiftung, ist die Neuvermietung der 2

Zimmer Wohnungen im Scheibenhochhaus in der letzten Zeit schwierig. Dies liegt an den relativ hohen Mieten und ungünstigen Grundrissen der Wohnungen, die dazu noch 73qm Wohnfläche besitzen.

Bis 1994 gab es in Rheindorf-Nord eine große Wohnungsnachfrage durch die ehemalige Belegschaft von Bayer. Mit den ökonomischen Veränderungen und internationalen Umstrukturierungsprozessen im Bayerkonzern und dem Abbau von vielen Arbeitsplätzen, sinkt auch die Wohnungsnachfrage der zahlungsfähigen Facharbeiterhaushalte. Die traditionelle Nachfragergruppe der Industriearbeiterfamilien verliert dabei am lokalen Wohnungsmarkt zunehmend an Bedeutung. Derzeit ist der Anteil der ehemaligen Bayerangestellten im Wohnungsbestand noch hoch. Viele von ihnen sind aber bereits im Rentenalter. Da das Image von Rheindorf-Nord nicht gut ist, ist die Vermietung am freien Markt schwierig und auch die Zahl der Mietrückstände und Mietschulden steige an. Die Zahl der Leerstände ist bisher gering, wie auch die Berichte zur kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung verdeutlichen. Bei der Belegung der Wohnungen bei der Neuvermietung, betonte der Geschäftsführer des Unternehmens, könnte man derzeit nicht sehr wählerisch sein“. Bei der Neuvermietung achtet die WSS auf die finanzielle Situation der Neumieter, durch Anfrage bei der SCHUFA. Bei Sozialhilfemietern gäbe es die Mietgarantie durch das Sozialamt (Stand 2004). Die Vandalismusschäden seien nicht höher als in der Vergangenheit, werden allerdings auch nicht systematisch erfasst.

3. Fluktuation und Leerstände

Alle vier befragten Wohnungsunternehmen haben nach eigenen Angaben bisher eine sehr niedrige Leerstandsquote am Wohnstandort, im Durchschnitt liegt diese laut Aussagen der Wohnungsvermieter im Quartier unter 2% und damit noch unter der Mobilitätsreserve am Wohnungsmarkt. Die Stadt Leverkusen ermittelt in ihrer Wohnungsmarktbeobachtung für das Jahr 2003 für Rheindorf (Nord und Süd) eine Leerstandsquote von 0,7%. Damit hat Gesamtstadtteil Rheindorf die niedrigste Leerstandsquote von Leverkusen. Allerdings gibt es Hinweise aus den Gesprächen, dass diese Situation in einzelnen Wohngebäuden stark zu differenzieren ist. So besteht beispielsweise in den Hochhäusern eine höhere Leerstandsquote. Die Mitarbeiterinnen der GAGFAH berichten, dass beispielsweise im Jahr 2003 im Punkthochhaus in der Baumberger Straße Hausnummer 50 Leerstände bis 12,5% verzeichnet wurden. Eine Vermietung der Wohneinheiten ab der 6. Etage ist hier schwer. Auch bei der WSS beobachtet man im Scheibenhochhaus, ab der 7. Etage eine schwere Ver-

mietbarkeit der Wohnungen. Aus den Gesprächen geht hervor, dass die Vermietung der Wohnungen in den Hochhäusern sich in den letzten Jahren schwerer gestaltet, als im Vergleich zu den angrenzenden Zeilenhäusern, mit weniger Geschossen und Wohneinheiten. Die Anzahl der Nachfragen von Neumieter ist bei allen vier Unternehmen (WGL GmbH, GAGFAH, Wilhelm-Sander-Stiftung, Baywoqe GmbH) am Rheindorfer Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Befragung stagnierend. Der Wohnungsmarkt in Rheindorf-Nord gestaltet sich im Vergleich zu anderen Mietwohnungsmarksegmenten der Unternehmen als vergleichsweise schwerfällig. Die Wohnungsnachfrage käme zudem auch häufiger aus Mietergruppen, die nicht unbedingt das nachbarschaftliche Zusammenleben verbessern würden. Bei der GAGFAH fragen viele Mieter mit Wohnberechtigungsschein nach freiem Wohnraum an. Als großes Problem werden die wachsenden Mietschulden vieler jüngerer Mieterhaushalte wahrgenommen. Auch hier gibt es wahrnehmbare Unterschiede in den Mietobjekten. Zusammengefasst heißt das, dass eher potenziell Problemmieter den Wohnstandort nachfragen, als die ökonomisch erwünschten, stabilen Mittelschicht-Mieterhaushalte.

Ein anderer nicht zu unterschätzender Effekt für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung ist die Tatsache, dass früher vorrangig die Belegschaft des ehemaligen Bayerkonzerns mit Wohnraum versorgt wurde. Diese industrieverbundene Wohnungsversorgung von Facharbeitern wird durch die jüngsten Umstrukturierungsprozesse und Arbeitsplatzverluste bei der Lanxess AG und den Töchtern des Bayerkonzerns zwangsläufig eine rückläufige Nachfrage der beschäftigten Mitarbeiter erzeugen und somit langfristig auch eine Veränderung der Mieterstruktur zur Folge haben (s. dazu ehemals werkgebundene Siedlungen im Ruhrgebiet, z.B. ehem. Veba Wohnen / Viterra). Weitere angekündigte Entlassungen begründen die These. Die geringe Nachfrage nach Wohnraum wird aber auch durch bestehende Modernisierungsrückstände, dem überholten Ausstattungsstandard vieler Wohnungen (Bäder) und das negative Außenimage am Leverkusener Wohnungsmarkt verstärkt. Die Grundrisse der Wohnungen spielen dabei kaum eine Rolle, laut Aussagen der Vermieter und Mieter selbst. Ausnahme ist das Scheibenhochhauses in der Okerstraße Nummer 30 (Eigentümerin: Wilhelm-Sander Stiftung). Im Scheibenhochhaus sind die Grundrisse problematisch, da es sich hier z. T. um großflächige 2-Zimmer Wohnungen (73qm), zu relativ hohen Mietpreisen handelt. Auch sind es die 40 Jahren alten Bäder und die hohen Nebenkosten (Heizung), die die Wohnungen unattraktiv machen. Die Bäder im Scheibenhochhaus werden aus diesem Grund 2006 modernisiert. Auch das negative Außenimage von Rheindorf-Nord spielt eine Rolle bei der Neuvermietung. Nach Aussagen aus dem Wohnungsunternehmen könne man bei der Vermietung derzeit die Mieter nicht aussuchen und die Belegung daher nicht steuern.

Geringe Wohnungsnachfrage in Hochhäusern

Problematisch gestaltet sich die Neuvermietung in allen Hochhäusern im Quartier, auch die Fluktuation ist hier, nach Aussagen der Mitarbeiter der Wohnungsunternehmen, im Vergleich zu den Zeilenhäusern höher, als in den niedrig geschossigen Wohngebäuden. Bei der GAGFAH können in einigen Bereichen bis zu 12,5% Leerstand verzeichnet werden (Punkthochhäuser Baumberger Straße).

Bei der kleinräumigen Analyse müssen die Bestände nach Wohngebäuden und Wohnblöcken differenziert betrachtet werden. Hierzu liegen nach eigenen Aussagen der Befragten bisher keine systematischen Auswertungen und Aufzeichnungen in den Wohnungsunternehmen vor, sodass bisher aus Erfahrung und Beobachtung der Mitarbeiter vor Ort Rückschlüsse auf kleinräumige Entwicklungen in den Beständen gezogen werden müssen.

Wilhelm-Sander-Stiftung: Überdurchschnittlich viele Erstmieter wohnen noch in den Beständen. Laut Aussagen bei der WSS ist die Neuvermietung der 2 Zimmer Wohnungen im Scheibenhochhaus in der letzten Zeit schwierig. Dies liegt an den relativ hohen Mieten und ungünstigen Grundrissen der Wohnungen.

Filtering up am Wohnungsmarkt

Abwanderung von Mietern der Mittelschicht und Verbleib einkommensschwacher Mieter im Wohnbestand. Die Mitarbeiterinnen der GAGFAH beobachten eine Abwanderung der 25 bis ca. 35 jährigen deutschen Mittelschichtmieter aus dem Quartier, in andere Stadtteile Leverkusens. Die Lebenslagen der verbleibenden Mieter werden als schlecht bezeichnet. Gleichzeitig ist eine wachsende Tendenz zu Mietverschuldung in der Altersgruppe erkennbar. In den Punkthochhäusern in der Baumberger Straße besteht ein erheblicher Modernisierungsbedarf, Fassaden, Hauseingangs- und Treppenhausbereiche sind sichtbar in die Jahre gekommen und wirken verwahrlost. Aus der aktuellen Unternehmenssituation, den Verkauf an einen US-Immobilienfonds, sowie anderer interner Prioritätensetzung, lässt sich mittelfristig nicht absehen, ob hier Investitionen getätigt werden, die die Wohnimmobilien und das Wohnumfeld deutlich aufwerten.

4. Strategisches Belegungsmanagement

Ein strategisches Belegungsmanagement nach einem Quotierungsverfahren¹⁶ der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, wobei die Wohnungsvergabe im Wohnhaus nach Kriterien, wie Alter, Familienstatus, Nationalität vergeben wird, um die Überforderung der Nachbarschaftsbeziehungen und Konflikte zu vermeiden, wird nach Auskunft der vier Wohnungsunternehmen, bisher nicht praktiziert. Alle Wohnungsunternehmen können ihre Wohnungen ohne Einfluss von Belegungsrechten der Stadt Leverkusen selbst bestimmt vermieten. Daher ist es erstaunlich, dass es keine Belegungsstrategie im Wohngebiet gibt. Bisher findet noch kein Tausch von Belegungsrechten innerhalb des Stadtgebiets statt, der eine soziale Mischung unterschiedlicher Bevölkerungs- und Sozialstrukturen in den Stadtteilen begünstigen kann. Der Tausch von Wohnungen mit Belegungsrechten soll der Entstehung von reinen „Armutsquartieren“ entgegenwirken. Eine Durchmischung aus Wohnraum für Haushalte mit geringen Einkommen und Haushalten besser situierter Haushalte ist Ziel der sozialen Stadt.

Die Wohnungsverwalterin der Baywoge gab an, sich bei der Neuvermietung vermehrt um Seniorenhaushalte in den Wohnungen am Königsberger Platz zu bemühen, um langfristig stabilere Nachbarschaften und Mieterstrukturen zu erzielen. Dabei zählten für die Seniorenhaushalte als Hauptargument bei der Wohnungswahl die kurzen und barrierefreien Wege und die Ausstattung mit Fahrstühlen sowie die Nähe zur bestehenden Infrastruktur am Königsberger Platz. Als besonders positives Vermietungsargument erweist sich das Angebot für Senioren der Arbeiterwohlfahrt am Platz für die Neuvermietung. Bei der Arbeiterwohlfahrt können Senioren zu Mittag essen und an unterschiedlichen Freizeitaktivitäten teilnehmen. An einigen Tagen gibt es auch ein offenes Seniorencafé.

Da drei der vier Wohnungsunternehmen keine Informationen über den Migrationshintergrund der Mieterhaushalte dokumentieren, können quantitativ derzeit keine konkreten ethnischen „Verinselungen“ in den Wohnblöcken nachgewiesen werden. Die WGL verfügt über eine Auflistung der Nationalitäten ihrer Mieter. Aus der Liste lassen sich erste Rückschlüsse für die Bestände ziehen. Auch gibt es Hinweise in der Kommunalstatistik auf derartige Belegungstendenzen im Quartier, wie z.B. in der Monheimer Straße und Baumberger Straße, wo viele Spätaussiedler wohnen. Bestimmte Straßenabschnitte und Häuser erscheinen stärker von Mietern mit Migrationshintergrund (statistischer Bereich Elbestr. / Solinger Str.) oder Spätaussiedlerhaushalten belegt zu sein.

¹⁶ Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW (Hg.) (2004): Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung. Dokumentation des Fachgesprächs am 11.12.2003, in Dortmund. Dortmund

Nach Aussagen der vier Wohnungsunternehmen gibt es in keinem der Unternehmen eine gezielte Belegungsstrategie bei der Neuvermietung der Wohnungen. Dies lässt den Rückschluss zu, dass es bisher keine gezielte Steuerung der Bewohnerstruktur seitens der Vermieter gibt, die eine sensible und nachbarschaftsverträgliche Belegung in den Wohnhäusern anstrebt. Ein Vergabekriterium ist bei der Vorauswahl der Mieter die positive Schufa-Auskunft, um die Mietschulden und Mietausfälle in den Unternehmen zu minimieren. Bei der GAGFAH gibt es laut Auskunft der Mitarbeiterinnen in den Hochhäusern der Baumberger Straße eine geringe Nachfrage nach Wohnungen bei der Neuvermietung. Lediglich Sozialwohnungen, die mit Wohnberechtigungsschein vergeben werden, werden noch stark nachgefragt. Junge Familien der Mittelschicht ziehen aus der Beobachtung heraus, eher aus dem Gebiet fort. Bei der WGL existiert keine gezielte Wohnungsbelegung in den Wohnhäusern. Bei der Auswertung der vorliegenden Daten zeigt sich jedoch eine überdurchschnittliche Belegung mit Haushalten mit Migrationshintergrund in einigen Häusern. Begründet ist dies unter anderem mit dem Sozialwohnungsangebot der WGL, das von diesen Mietergruppen verstärkt nachgefragt wird.

Eine gezielte Belegungsmischung für eine stabile Nachbarschaft wird folglich unter der nachlassenden Wohnungsnachfrage schwieriger, ist aber durch ein strategisch durchdachtes integriertes Handlungskonzept auf allen Handlungsebenen für das Quartier noch möglich. Neben Investitionen in den Wohnungsbestand, sind dabei auch Investitionen in den öffentlichen Raum erforderlich (Beleuchtung, Freiraumkonzept, Entwicklungskonzept, Platzumgestaltung, Soziales, Integration). Daneben muss dringend eine Neuausrichtung auf eine gezielte soziale Strategie bei der Stadt Leverkusen, den Wohnungsunternehmen und den lokalen Akteuren erfolgen. Die sozialen Präventions- und Repressionsmaßnahmen erfordern in den nächsten Jahren ein finanzielles Budget im kommunalen Haushalt, da ansonsten die Folgekosten deutlich höher ausfallen werden, als die Investitionen in soziale und städtebaulichen Maßnahmen (Folgekosten: Sozialhilfe, Jugendhilfe, fehlende Steuereinnahmen, Abwanderung, Werteverfall Wohnungen, etc).

5. Soziales Wohnungsmanagement

Im Rahmen der Expertengespräche wurden zentrale Aspekte des sozialen Wohnungsmanagements erfragt (vgl. dazu InWIS / GdW 1995).

Hausmeisterdienste:

Es gibt nur sporadisch anwesende Hausmeister in Rheindorf-Nord. Die Hausmeister der GAGFAH sind dienstags und donnerstags in den Beständen und wohnen außerhalb des Gebiets. Bei der WGL waren bis zum Sommer 2005, 33 nebenberufliche Hauswarte beschäftigt – meist Rentner auf 400-Euro-Basis - die in der Regel nur wenige Stunden in der Woche in den Beständen tätig waren. Die Hausmeister verfügen meistens über eine gute handwerklich-technisch Qualifikation, jedoch nicht über nachweisbare Qualifikationen zur Kundenorientierung und Kommunikationstechniken (durch Personalentwicklung sog. soft skills und soziale Kompetenz). Die WGL hat im Sommer 2005 zwei weitere Hausmeister mit Vollzeitstellen eingestellt.

Beschwerdemanagement und Kommunikationsstrukturen

Die Beschwerden der Mieter werden zentral, in den Verwaltungen der vier Wohnungsunternehmen entgegengenommen. Ordentliche, juristisch korrekte Beschwerden, müssen in den Unternehmen telefonisch und in der Regel schriftlich eingereicht werden, damit sie im Fall einer gerichtlichen Klage Bestand haben. Dabei werden die Beschwerden unterteilt in technische und kaufmännische Aufgabenbereiche. Viele Mieter beabsichtigen nicht zu klagen, sondern haben ein Anliegen. Ausdrucksschwache Mieter oder Mieter mit schlechten Sprachkenntnissen haben es bei der schriftlichen Formulierung ihrer Beschwerde daher schwer, ihr Anliegen zu formulieren. Das gängige Beschwerdeverfahren stellt so für einige Mieter eine Kommunikationsbarriere dar und ist keinesfalls als kundenfreundlich zu bewerten. Laut Aussagen der GAGFAH werden pro Kundenbetreuer 1.000 Wohneinheiten verwaltet. Die Beschwerden werden in der Zentrale in Essen-Rüttenscheid telefonisch und schriftlich angenommen. Dabei würden Beschwerden wegen Lärmbelästigung und Vandalismus und der gelben Säcke besonders ins Gewicht fallen (s. Nachbarschaftskonflikte u. Müllproblematik in anderen Kapiteln). Ebenfalls seien Verschmutzungen im Treppenhaus und im Wohnumfeld häufiger Anlass für Beschwerden. In der Oderstraße, am Glascontainer, sei ein Treffpunkt von Jugendlichen, die Lärm verursachen und Gegenstände zerstören. Hier gab es seitens der GAGFAH Mitarbeiterin mehrmals Versuche die Probleme der älteren Mieter mit den Jugendlichen zu lösen. Die GAGFAH äußert hier den Wunsch, dass die Jugendarbeit in Rheindorf-Nord ansetzen könnte, um die Jugendlichen sinnvoll zu beschäftigen und die Konflikte mit älteren Anwohnern zu reduzieren. Bei der Wilhelm-Sander-Stiftung werden die Beschwerden telefonisch und schriftlich entgegengenommen. Beschwerden seitens der Mieter gibt es primär im Bezug auf die Treppenhausreinigung und Verstöße gegen die Hausordnung.

Öffentlichkeitsarbeit

Lediglich die WGL verfügt über eine stadtweite Mieterzeitung. Diese erscheint vierteljährlich und beinhaltet Berichte über die verschiedenen Wohnstandorte. Bei der WGL fördert und unterstützt man seit zwei Jahren Mieterfeste in Rheindorf. Auch die Sander-Stiftung sponsert eine Mieterinitiative bei ihrem Sommerfest in der Okerstraße. Weitere öffentlichkeitswirksame Aktivitäten für Mieter sind nicht bekannt geworden.

Wohnungsmarketing

Lediglich die WGL betreibt ein aktives Marketing.

Beteiligung der Mieter

Bisher gibt es keine Erfahrung mit Beteiligungsverfahren zur Erhöhung der Identifikation der Mieter mit dem Wohnumfeld in den vier Wohnungsunternehmen. Weder liegen Erfahrungen bei der Modernisierung des Wohnumfeldes (Gärten, Spielplätze, etc), noch bei der Modernisierung der Wohnungsbestände vor.

Imageprobleme und soziales Wohnungsmanagement

Das negative Image von Rheindorf-Nord in Leverkusen ist für die Unternehmen ein zentrales Thema, in diesem Zusammenhang wird die erforderliche Verbesserung der Gestaltung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes seitens der Wohnungsunternehmen thematisiert. Dabei ist neben der Verbesserung des Wohnungsstandards, die Senkung der zweiten Miete ein strategisches Aufgabenfeld der Zukunft. Die mangelnde Identifikation der Mieter mit dem Quartier und dem Unternehmen, soll in Zukunft stärker in die Marketingbemühungen der Wohnungsunternehmen einfließen. Die Wohnungsunternehmen fordern neben ihren investiven Planungen in ihren Beständen und dem Wohnumfeld auch von der Stadt eine verstärkte Mitwirkung der Politik und Stadt an der Problemlösung. Dies betrifft besonders die Verbesserung der Beleuchtung der öffentlichen Wege, der Umgestaltung und Aufwertung öffentlichen Plätze und Grünflächen.

In den überforderten Nachbarschaften erhoffen sich Wohnungsunternehmen eine positive Zusammenarbeit bzw. Ergänzung bei einzelnen erforderlichen sozialen Maßnahmen mit den sozialen Institutionen im Quartier. Einige Ergebnisse wurden bereits nach den ersten Workshops 2005 aufgegriffen, so dass erste positive Impulse erkennbar sind, die durch ein qualifiziertes Quartiersmanagement gefördert und weiter gesteuert werden können. Solche wichtigen Handlungsfelder können nach heutigem Kenntnisstand sein:

- Mehr direkte Kommunikation mit den Mieter,
- Verbesserung der Annahme von Beratungs- und Hilfsangeboten für Bewohner in Notlagen,
- Unterstützung bei sozialen Projekten in der Nachbarschaft,
- Belegungs- und Einzugsmanagement (z.B. Bekannt machen der Nachbarn, etc),
- Fachliche Unterstützung zur Förderung guter Nachbarschaften (Mietergärten, Mediation, etc),
- Gemeinsame Förderung von Integrationsmaßnahmen zwischen Alt und Jung und Neu und Alteingesessenen in der Nachbarschaft im Haus,
- Kooperation bei Einzelmaßnahmen im Quartier (Quartiersebene, z.B. Quartiersfest),
- Unterstützung bei der Beschaffung von Räumen für soziale Maßnahmen,
- Imagekampagne für Gesamtquartier (Internet, TV, Plakate, Pressearbeit, etc).

GAGFAH: Aufgrund des Verkaufs des Unternehmens ist heute noch nicht absehbar, ob und wie viel in die Sanierung und Modernisierung der Bestände investiert wird. Ob eine bessere Bindung der Mieter durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen stattfinden wird, bleibt daher fraglich. Die Defizite in den problematischen Punkthochhäusern könnten durch integrierte bauliche und soziale Maßnahmen des Wohnungsmanagements abgebaut werden und somit ein Werterhalt und eine Werterhöhung der Bestände erzielt werden. Der Vandalismus in den Hochhäusern ist ein zentrales Problem. Dies betrifft die Fahrstühle und die Treppenhäuser. Die Reduktion des Vandalismusaufkommens und der damit verbundenen Kosten, ist für die GAGFAH Mitarbeiter ein wichtiges Handlungsfeld.

Die bessere Lösung der Probleme von Kindern und Jugendlichen in schlechten Lebenslagen und der Konflikte zwischen Alt und Jung, Deutschen und Nichtdeutschen sind Aufgaben, die besser von der Stadt erbracht werden müssen. Hier werden eine verbesserte Kommunikation und Abstimmungen der Maßnahmen angestrebt.

Wilhelm-Sander-Stiftung: Die Zeilenhäuser sind derzeit noch unproblematisch. Das Scheibenhochhaus verursacht schwierige bauliche und technische Herausforderungen. Die beiden Hauseingangsbereiche wurden erst vor kurzer Zeit erneuert. Die anonymen Treppenhäuser sind kaum kontrollierbar und daher ständig verdreckt und beschmiert. Die Einhaltung der Hausordnung durch die Mieter, insbesondere bei der Treppenhausreinigung ist ein häufiger Beschwerdegrund. Die hohen Kosten der Müllentsorgung stellen einen weiteren Arbeitsaspekt dar.

Wohnzufriedenheitsanalysen

Außer bei der WGL liegen keine regelmäßigen Wohnzufriedenheitsanalysen vor. Bei der WGL liegt für ausgewählte Quartiere in Leverkusen eine Studie des Büros logos aus

München vor¹⁷. Darin enthalten sind auch Antworten zum Wohnstandort Rheindorf-Nord. Bei der schriftlichen Kündigung des Mietvertrags werden die Kündigungsgründe der Mieter durch die Unternehmen nicht systematisch nachgefragt.

GAGFAH: Kündigungsgründe der Mieter sind derzeit meist der Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim. Ernst zu nehmen sind die Kündigungsgründe bei den jüngeren Mietern. Hier zeichnet sich ab, dass der niedrige Wohnungsstandard und die schlechte Qualität des Wohnumfeldes neuerdings durchaus ein Kündigungsgrund sind, dies betrifft besonders die Mittelschichtorientierten Mieterhaushalte. Bedenklich stimmt die in den Unternehmen wahrnehmbare Tendenz einer zunehmenden heterogenen Sozialstruktur, von einkommensschwachen Haushalten und Haushalten mit Migrationshintergrund. Damit verbunden ist auch die Abwanderung der jüngeren, deutschen Mittelschicht Haushalte (25-35 Jährige) in andere Stadtteile. In diesem Zusammenhang wurde seitens der GAGFAH beklagt, dass eine Zunahme der Zahlungsschwierigkeiten und Mietschulden in den jüngeren Haushalten (25-35 Jährige) auffällig sei, diese Entwicklung variere im Wohngebiet allerdings Gebäudeweise. In diesem Zusammenhang wurden die Lebenslagen vieler Kinder und Jugendlichen als schlecht bewertet. Bei der WGL und der GAGFAH wurden die nachbarschaftlichen Konflikte zwischen ausländischen und deutschen Mietern in einigen Wohngebäuden benannt.

Die Hilflosigkeit der Stadt Leverkusen gegenüber den problematischen Jugendlichen wird kritisch gesehen. Eine weitere Abwälzung der Zuständigkeiten wird als wenig lösungsorientiert für die zukünftige Zusammenarbeit gesehen. Die Freiraum- und Freizeitsituation der Jugendlichen, die im Straßenraum herumhängen und dort durch ihr Verhalten (Lärm und Vandalismus) auffallen, wird besonders von den Mitarbeiterinnen der GAGFAH angesprochen. Bei der Nachfrage, ob in der Vergangenheit zur Lösung der akuten Probleme der Kontakt zwischen der Jugendhilfe bzw. zur Polizei und den Wohnungsunternehmen aufgenommen wurde, wurde seitens der Wohnungsunternehmen verneint. Auch die Zusammenarbeit mit der Stadt Leverkusen fand bisher kaum statt. Die Kontakte zu den Fachbereichen der Stadtverwaltung sind sehr unterschiedlich ausgeprägt (Soziales, Stadtentwicklung, Ordnung, Jugendhilfe, Stadtgrün, Tiefbau) und sollten im Rahmen der Bemühungen um die zukünftige Stadtteilentwicklung noch effektiver ausgebaut werden.

¹⁷ Logos, München: Mieterbefragung im Auftrag der WGL GmbH, Leverkusen

Integrierte städtebauliche und bauliche Kriminalprävention¹⁸

Aspekte der städtebaulichen Kriminalprävention (E-DOCA; CPTED) bei der Wohngebäude- und Wohnumfeldgestaltung sind in den befragten Unternehmen bisher kein Bestandteil des Wohnungsmanagements gewesen. Die Begrifflichkeiten und Aspekte sind als solche nicht bekannt. Das Thema Sicherheit wurde vormals nicht explizit als Problem benannt und bei Wohnungssanierungen und Wohnumfeldmaßnahmen abgearbeitet, obwohl aus einzelnen Aussagen zu entnehmen ist, dass Sicherheitsfragen und Aufgaben der Vandalismusvermeidung eine zunehmende Rolle im Wohnungsmanagement spielen. Diese Aufgaben beziehen sich im Bewusstsein der Vermieter jedoch mehr auch die Hausordnung, Konflikte in der Nachbarschaft, Müllvorkommen und Wohnumfeldgestaltung. Technische Sicherheitsaspekte (Balkontüren, Wohnungstüren, Zugang zu Wohnhäusern) sind nur partiell bei Sanierungen unter anderen technischen Gesichtspunkten gelöst worden. Eine Checkliste zur Erhöhung der technischen Sicherheit der Wohngebäude wird bisher nicht bewusst in den Wohnungsbeständen verwendet. Auch berät die Polizei die Unternehmen bisher nicht bei Neubau oder Sanierungsvorhaben.

Bei baulich-technischen Maßnahmen fällt kaum ein Augenmerk auf eine präventive Strategie zur Gestaltung der Wohngebäude und des Wohnumfeldes. Der situative Ansatz wurde bisher in keinem der Unternehmen umgesetzt. Lediglich das Thema Vandalismus im Zusammenhang mit Jugendlichen wird bei der GAGFAH angesprochen. In der Bamberger Straße werden die Knöpfe und Türen der Aufzüge besonders häufig durch Vandalismus zerstört. Bei der WGL wurden im Rahmen von Modernisierungen einige Aspekte im Rahmen der Gebäudeaufwertung reguliert (Eingangssituationen, Beleuchtung, außen liegende Briefkästen).

6. Handlungsfelder aus Sicht der Wohnungsunternehmen:

Für die Wohnungsunternehmen ist die Verbesserung des Images von Rheindorf-Nord von zentraler Bedeutung für die zukünftige Vermietbarkeit und erfolgreiche Bewirtschaftung der Wohnungsbestände. In der lokalen Presse und im Internet sollten zukünftig mehr positive Berichte über Rheindorf-Nord erscheinen. Der Werterhalt und die Vermietbarkeit der Wohnungsbestände in naher Zukunft, insbesondere die demografischen Tendenzen in der

¹⁸ Hinweis Dokumentation: s. Ergebnisse der Planungswerkstatt zum Thema im Januar 2006

Mieterschaft macht die positive Bestands- und Imageentwicklung dringend erforderlich. Zudem wird der massive Stellenabbau beim ehemaligen Bayerkonzern zu weiteren Nachfragerückgängen am lokalen Wohnungsmarkt, in den ehemals werksverbundenen Wohnungsbeständen führen. Modernisierung ist ein wichtiges Thema der nächsten Jahre. Da neben wird der Neubau im Bestand und der Abriss unwirtschaftlicher Immobilien bereits heute praktiziert (Weichselstraße). Neue finanzierbare Wohnungsangebote des sozialen Wohnungsmarktes und neue Wohnformen sollen umgesetzt werden, um eine soziale und wirtschaftliche ausgeglichene Standortentwicklung in Rheindorf zu erzielen. Neben der Förderung des Verbleibs von Senioren, soll qualitativer und preiswerter Wohnraum für Familien und Alleinstehende gefördert werden, der das Zusammenleben verschiedener Generationen fördert.

Ein weiteres Thema ist die Erzielung einer hohen Wohnzufriedenheit der Mieter¹⁹. Die Vermieter wünschen sich in Zukunft Strategien für eine leichtere und bessere Vermietung der frei werdenden Mietwohnungen. Der Rückgang der Mietschuldner in den jüngeren Haushalten ist ein zentrales wohnungswirtschaftliches Ziel.

Auch das Vandalismusaufkommen variiert in den Wohnhäusern und Straßen. Demnach verzeichnet die GAGFAH in der Baumberger Straße den meisten Vandalismus. Die Situation der Jugendlichen und der sich zum Teil aus dem provokanten und destruktiven Verhalten ergebenden Konflikte mit älteren Nachbarn sind für die GAGFAH ein wichtiger Aspekt zukünftiger Lösungen. Aus ihrer Sicht fehlen Plätze und Orte für die unterschiedlichen Gruppierungen.

- Qualität des Wohnumfeldes und der Gesamtgestaltung der Grün- und Freiflächen sollten besser sein.
- Optische und hygienische Verbesserung der Müllstandorte.
- Reduktion der Kosten bei der Müllbeseitigung (schlechtes Trennverhalten der Mieter).

Die Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsunternehmen bezeichnet die Geschäftsführung der Wilhelm-Sander-Stiftung als gut. Eine Zusammenarbeit zwischen der Stadtverwaltung findet bisher kaum statt und muss zukünftig verbessert werden.

¹⁹ vgl. dazu die Workshopergebnisse „Soziales Miteinander in Rheindorf-Nord“ im Mai 2006 (in Veröffentlichung)

IV. Daten der Leverkusener Polizei

1. Auswertung der Polizeieinsätze nach Einsatzdaten

Zur Darstellung der Störungen und Konfliktlagen in Nachbarschaften gehören auch die Häufigkeit von Regelverletzungen, Ordnungsstörungen und Polizeieinsätze. In Rheindorf-Nord wurden die Einsatzdaten der Polizei Leverkusen dazu herangezogen. Die Daten liegen für den Zeitraum vom 01.01.2003 bis 31.12.2003 in einer selektiven Sonderauswertung der Straßenzüge vor. Die Straßen Königsberger Platz, Elbestraße, Baumberger Straße, Monheimer Straße und Unstrutstraße in Rheindorf-Nord sind laut Aussagen der Polizei Leverkusen Ziel der Einsatzfahrten und dabei am häufigsten von Ruhestörungen und Ordnungsverletzungen betroffen. Um siedlungsgeographische Aussagen über sicherheitsrelevante Phänomene und Straftaten für den Wohnungs- und Städtebau machen zu können, fehlen hier genauere Ortsangaben bei der Dokumentation im Einsatzprotokoll. Derzeit sind im Polizeipräsidium Leverkusen nur ungefähre Ortsangaben und Anschriften dokumentiert, ohne eine genaue geografische Angabe von Koordinaten.

2. Einsatzfahrten in überforderten Nachbarschaften

Die Auswertung der Einsatzdaten nach Störungen mit Polizeieinsatz im direkten Wohnumfeld und in den Wohngebäuden, verdeutlicht Folgendes: Rund ein Drittel der Einsatzfahrten fand in der Zeit von 0.00 Uhr bis 8.00 Uhr morgens statt, ein Großteil der Einsätze nach 20.00 Uhr. Zum größten Teil handelt es sich um Bagatelleinsätze, die jedoch mit Störungen der nächtlichen Ruhezeiten, die in der Regel durch erhebliche Lärmstörungen in den Treppenhäusern und Wohnungen gekennzeichnet sind. Wohnqualität wird dadurch auch gemindert, wenn häufiger die Polizei vor der Wohnungstür der Nachbarn auftauchen muss. Denn verhaltensauffällige Nachbarn (z.B. aggressive Trinker) und gewalttätige Familienstreitereien (Fälle von häuslicher Gewalt) stellen eine massive Beeinträchtigung und Störgröße für Familien und die Nachbarschaft dar. Für heutige Vermieter sind das Alarmsignale, denn dies führt in einigen Wohnhäusern zu überforderten Nachbarschaften (s. GdW: Empirica Studie „Überforderte Nachbarschaften“). Bei der genaueren Analyse nach Anlässen und Hausnummern fallen vielfach Gebäude mit einer sozial benachteiligten Mieterstruktur, durch nächtliche Randalierer, Ruhestörungen

und Sachbeschädigung auf. Die hier benannten auffälligen Gebäudenummern mit einer Häufung von Einsatzfahrten sind nur eine Momentaufnahme und kein eindeutiger Beleg für eine überforderte Nachbarschaft in den Häusern, dieser Beweis kann nur durch eine Zeitreihenuntersuchung belegt werden, wobei die Wohnungseinheiten pro Gebäude berücksichtigt werden und die Ortsangaben präzise dokumentiert werden. Auch in anderen Häusern kam es vereinzelt zu Störungen und polizeilichen Einsätzen. Die Analyse von Beschwerdeprotokollen (in Kategorien / Datenbankformat) von Beschwerden in den Wohnungsunternehmen hilfreiche Erkenntnisse liefern, sofern diese im Rahmen eines sozialen Wohnungsmanagement erfasst werden.

Ein Abgleich mit den Erkenntnissen über Beschwerden in den Wohnungsunternehmen könnte hier weitere konkrete Rückschlüsse auf überforderte Nachbarschaften und Anhaltspunkte für die Art und den Handlungsbedarf (z.B. sozialpädagogische Arbeit; Vermittlung von Hilfe) in den Wohngebäuden definieren. Soziale Gegenstrategien sind dort erforderlich, wo die Mittelschicht bereits abwandert. Die Mehrzahl der friedlichen Nachbarn hat ein Recht vor antisozialen Verhalten geschützt zu werden (Wohnqualität). Opfer häuslicher Gewalt haben dieses Recht auch (z.B. durch Wohnungsverweis des Aggressors).

Weitere Erkenntnisse zu situativen Tatgelegenheiten

Lediglich im Fall der Sicherheit auf Parkplätzen und Garagenanlagen können die Ergebnisse der Polizeilichen Eingangstatistik mit den Ergebnissen der städtebaulichen Analysen in Bezug gestellt und daraus Hypothesen aufgestellt werden. Exemplarisch wurden dazu jeweils vergleichend Parkplatzsituationen und öffentliche Räume untersucht.

In der Leinestraße und in der Weichselstraße wird laut Polizeilicher Eingangstatistik eine erhöhte Anzahl an Kfz-Diebstählen verzeichnet. Die Deliktdaten in den Garagenhöfen und den öffentlichen Stellplätzen dieser Straßen wurden deshalb vergleichend denen privater, hausnaher Stellplätze in Einfamilienhaus-Gebieten (zum Beispiel in der Insterstraße) gegenübergestellt, wo es kaum Kfz-Diebstähle gab.

Dabei hat sich gezeigt, dass verschiedene Kriterien die Diebstahlgelegenheit auf großen, öffentlichen, in unbewohnten Bereichen oder Gebieten mit Zeilenbebauung angesiedelten Stellplätzen begünstigen. So gibt es hier mehrere freie Zugänge und damit Fluchtgelegenheiten, während die hausnahen Stellplätze meistens nur über einen Zugang und oft eine Abtrennung wie Zäune oder Tore verfügen. Die privaten Stellplätze befinden sich oft in direkter Sichtweite der Bewohnerschaft, nahe an den Häusern gelegen. Sie sind somit nicht nur gut beobachtbar, auch ist die Zuordnung der PKW zu den Wohnungen und Häusern meist klar geregelt, was Verantwortlichkeit und Übersichtlichkeit schafft. Zudem sind in der

Regel die privaten Stellplatzflächen, zumindest durch Straßenlaternen, gut beleuchtet. Demgegenüber sind die öffentlichen Stellplätze oft durch Garagen, Mauern, Grünwuchs und Straßen abgegrenzt und somit schlecht oder gar nicht von außen einsichtig. Eine Zuordnung der Stellplätze und Autos zu den Besitzern ist kaum möglich (Anonymität). Zudem ist oftmals die Beleuchtung, so vorhanden, ebenfalls schlecht.

An diesem exemplarischen Vergleich von Delikten auf Stellplätzen wird deutlich, dass bestimmte Gestaltungskriterien zur Vermeidung von Tatgelegenheiten durch Grünschnitt, Beleuchtung, Transparenz oder Zuwege begünstigend zu Vermeidung von Diebstählen oder Sachbeschädigungen wirken (soziale Kontrolle). Ein gute Beleuchtung, Ein- und Übersicht durch die Anwohner, die soziale Kontrolle ermöglichen und eine Zuordenbarkeit der PKW zu bestimmten Häusern erhöhen die Hemmschwelle zu Straftaten.

3. Zusammenfassung

Rheindorf-Nord ist ein Stadtteil mit einer hohen Bevölkerungsdichte, einem hohen Anteil von Kindern- und Jugendlichen und einem wachsendem Anteil von Familien mit Migrationshintergrund, dennoch müssen hier vorab Fehlinterpretationen der Kriminalitätsdaten ausgeschlossen werden. Es kann nicht darum gehen Quartiere und ihre Bewohner zu kriminalisieren und stigmatisieren, sondern es muss ein ehrlicher Umgang mit Daten zur Lebenssituationen der Bevölkerung stattfinden (wie z.B. PISA-Studie; hohe Kinderarmut in Deutschland; Gewalt an Schulen; illegale Einwanderung). Nur so können soziale Entwicklungszusammenhänge aufgedeckt werden und positiv Lösungen gesucht werden. Die Polizei Leverkusen betont im Gespräch lediglich, dass Rheindorf-Nord, wie vergleichbare Wohnmilieus kein guter Ort für Kinder und Jugendliche ist, was aber mit der Entwicklung der sozialen Lebenslagen und der räumlichen Konzentration und der infrastrukturellen Ausstattung des Quartiers zusammenhängt und folglich eine gesellschaftliche Erfahrung mit Ausgrenzungen der Bewohner und Risikoanfälligkeit (Armut, Gesundheit, Bildung, Arbeitsmarkt, Partizipation, Recht, Sicherheit) wahrscheinlicher macht. Das bestimmte Deliktgruppen hier eher auftauchen werden, als bei Kindern und Jugendlichen aus wohlbehüteten Mittelschicht Haushalten (laut einer Untersuchung der Frankfurter Uni haben sie spezifische Delikte) ist nachvollziehbar. Dass in Lebensumständen, wie in Bereichen Rheindorf-Nord, schlechte Startbedingungen für junge Menschen existieren, ist in zahlreichen Untersuchungen und den Erkenntnissen des Bund-Länder Programms der Sozialen Stadt Programm hinreichend belegt.

4. Handlungsempfehlung

Im Sinne einer Entlastung und Harmonisierung der belasteten Nachbarschaften und des Wohnumfeldes und der Prävention wäre eine bessere Kooperation zwischen der Polizei Wohnungsunternehmen, der Stadt Leverkusen und den sozialen Akteuren sinnvoll. Hierbei sollen geeignete Lösungsschritte und Konzepte entwickelt werden.

- Streitschlichtung, z.B. durch den Einsatz von Mediation bei Nachbarschaftskonflikten,
- Schutz von Familienmitgliedern vor Gewalt (z.B. spezielle Zufluchtorte; Zufluchtwohnung),
- Begleitung: Hilfsangebote für Opfer und Täter auf verschiedenen Ebenen,
- frühzeitige intensive Arbeit und Einbindung von verhaltensauffälligen Kindern und Jugendlichen (Frühwarnsystem),
- Notfalls Umzugsangebot für unsoziale Mieter (aggressive, gewalttätige Störer, z. B. Hamburg SAGA).
- Präventionsprogramm wie in Flensburg-Engelsby; Arbeit mit gefährdeten Jugendlichen; interessante Freizeitaktivitäten und Mediation zwischen Gewalttätern, Deeskalation von Streitereien mit Gewaltanwendung im Vorfeld mit Jugendlichen und Heranwachsenden üben.

6. Verkehrsunfallzahlen der Polizei

Sehr genaue räumliche Bezüge von Verkehrsunfällen liegen im Polizeipräsidiums Leverkusen in der Unfalltypensteckkarte vor, zurzeit noch auf klassischer Kartengrundlage. Diese Methode hat sich in den letzten Jahren bereits für die Nachuntersuchung von verkehrstechnischen Maßnahmen zur Unfallreduktion mit Personenschäden im Wohnumfeld (Wohnumfelduntersuchung des ILS NRW) bewährt und hat Vorbildfunktion für die Verortung von Tatorten.

Die Unfalltypen und Unfallorte werden bei dieser Methode bisher aus den Unfallprotokollen entnommen und mit Nadeln auf Gebietskarten gesteckt. Aktuell findet die Umstellung auf eine elektronische Erfassung und Auswertung der Verkehrsunfalldaten statt und damit wird die Verkehrssicherheitsarbeit mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems effektiver gestaltet. Dazu wird EUSKA eingeführt. EUSKA ist ein Erfassungs- und Analysesystem für Verkehrsunfälle. Die Unfalldaten werden über eine im System hinterlegte digitale Straßenkarte lokalisiert. Aufgrund der georeferenzierten Unfalldatenbank bieten sich Auswertemöglichkeiten, die über konventionelle Unfalltypensteckkarten hinausgehen. Im Gegensatz zur

Eingangsstatisik der Straftaten lassen sich hier zukünftig Aussagen über die Geopositionen standortgenau machen und sind damit für die Verkehrsprävention und Verkehrsplanung auswertbar.

Die Verkehrsunfallsteckkarte zeigt, dass es in Rheindorf-Nord im Beobachtungszeitraum der letzten zwei Jahre keine auffälligen Verkehrsdelikte in den Wohnbereichen vorgekommen sind, auch wurden keine schweren Unfallschwerpunkte vermerkt. Die Gefahrenpunkte befinden sich, wie zu erwarten war, in den Bereichen der Hauptverkehrsstraßen (Solinger Straße). Aber auch diese Unfallorte, fallen laut Aussagen der Polizei im Vergleich zur Gesamtstadt nicht übermäßig ins Gewicht. Die Geschwindigkeitsüberschreitungen an den Schulen, wie in Tempo-30-Zonen, sind zu benennen und zu reduzieren.

Handlungsempfehlung:

- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Maßnahmen für die Einhaltung von Tempo 30 an den Schulen und Kindergärten, sowie auf den Schulwegen (u. a. Netzstraße).

V. Zusammenfassung

Die dargestellten Auswertungen verdeutlichen in Rheindorf-Nord eine deutlich erkennbare Tendenz zum Filtering down des Wohnungsbestands und der parallel einhergehenden sozialen Fehlentwicklung, einhergehend mit einem erhöhten Anteil sozialer Risikomilieus (Armut, geringe Bildung, familiäre Problemlagen, Migration, Desintegration, geringes Partizipationsniveau) in dem peripher gelegenen Siedlungsraum. Neben den städtebaulichen, baulichen und gestalterischen Defiziten der Großsiedlung, weisen die Indikatoren zu Alter, Bildung, Arbeitslosigkeit, und Migration auf eine bereits fortschreitende soziale Segregation in den Teilräumen (Q17; Q19) des Quartiers auf. Dabei kommt es vor allem in den nicht modernisierten Wohnblöcken auf Grund von fortschreitenden Qualitätsverlusten im Bestand und öffentlichem Raum zum so genannten Filtering down Prozess im Quartier. Die Folge ist die stetig zunehmende Tendenz zu homogenen Sozialstrukturen in den Mietwohnungen bei der gleichzeitigen Überalterung der Bewohnerstruktur in den Einfamilienhäusern. Wohnungsleerstände sind bisher noch kein Problem. Dies lässt sich mit dem stark nachgefragten Wohnungsmarkt in der Region Düsseldorf-Köln begründen. Dabei sind die Wohnungen bereits mangels Wohnumfeldqualitäten heute kaum nachgefragt. Die ist besonders relevant für den Geschosswohnungsbau (je höher, desto schwieriger zu vermieten). Zuzugshemmnisse durch das negative Image weisen auf eine deutliche

Abgrenzung des Quartiers in der Meinung der Leverkusener Bevölkerung hin. Die hohe Konzentration von Sozialwohnungen begünstigt eine einseitige Ausbildung der Sozialstruktur, wie zum Beispiel durch Hartz IV Bezieher, die an anderen Wohnungsteilmärkten keine Chance haben eine finanzierungsfähige Wohnung zu finden. Dies kann zukünftig durch ein gesamtstädtisches Belegungsverfahren (z. B. durch Tausch von Belegungsrechten der Wohnungsunternehmen) und einer heterogenen Wohnungsmarktangebot in den Quartieren deutlich verbessert werden. Die stabilisierende Entwicklung kann durch den Erhalt und Neubau von preiswerten Wohnungen im Bestand, durch sozial geförderte und freifinanzierte Wohnungen mit geringen Nebenkosten noch unterstützt werden, zumal es eine Nachfrage für preiswerten Wohnraum gibt. Dieser Prozess muss gesamtstädtisch als Aufgabe der Stadtentwicklung und Wohnungsbaupolitik initiiert werden.

Durch den erhöhten Zuzug junger, meist einkommensschwacher Haushalte und dem Fortzug junger Mittelschicht Haushalte wird der negative Prozess derzeit eher noch verstärkt. Parallel verbleiben immer mehr junge Menschen ohne berufliche Perspektiven im Quartier, so dass eine Verstärkung der negativen sozialen Quartiersentwicklung stattfindet (Familientradition „Sozialhilfe“; fehlende soziale und räumliche Mobilität). Negativ wirken sich die Kriterien bei der Wohnungsvergabe aus, die durch eine Einkommensobergrenze und die davon abhängige Berechtigung zum Erhalt eines Wohnberechtigungsscheins, für die Neumieter erforderlich machen. Derzeit findet noch kein Tausch von Belegungen im Stadtgebiet statt. Der Zuzug von Mittelschicht (Milieus), die eine höherwertige Wohn- und Standortqualität (Urbanität) nachfragen unterbleibt dabei völlig, da diese Mietergruppen sich an anderen, qualitativ höherwertigen Wohnungsmärkten in Leverkusen und der Umgebung versorgen können bzw. erst gar keinen Zugang zu den Wohnungen im Quartier erhalten (WBS). Eine neuer erhöhter Zuzug ergibt sich aus den Rahmenbedingungen der Hartz IV Umsetzung (SGB), wobei Empfängern nur eine bestimmte Wohnungsgröße und Kaltmiete zusteht und sie umziehen müssen und zum Teil so in benachteiligte Stadtteile, wie Rheindorf-Nord gelangen bzw. ein verstärkter Zuzug in unattraktive Teilwohnungsmärkte entsteht (entgegen Belegungsmischung und soziale Stadtentwicklung). Eine Verstärkung der negativen Segregationsprozesse ist für Rheindorf-Nord nicht tragbar. Im Rahmen der Sozialen Stadt soll über ein gesamtstädtisches Belegungsmodell nachgedacht werden, welches den Zuzug von benachteiligten Haushalten in möglichst viele städtische Wohnungsmärkte eröffnet, so dass eine Polarisierung unterschiedlicher sozialer Milieus zukünftig gegengesteuert wird. Dies könnte z. B. durch den Tausch von Wohnungsbindungen über das Stadtgebiet geschehen. Hartz IV Bezieher müssten so nicht

in bereits stigmatisierte Quartiere umsiedeln, wenn sie preiswerten bezahlbaren Wohnraum in besseren Quartieren hätten und dies gesamtstädtisch unterstützt wird.

1. Begründung für die Antragstellung

Sowohl aus der städtebaulichen und baulichen, als auch aus der ökonomischen und sozialen Ausgangssituation in Rheindorf-Nord ergibt sich ein ausreichend begründeter und erkennbarer Handlungsbedarf für eine Antragstellung durch den Rat der Stadt Leverkusen zur Aufnahme in die soziale Stadt bei der Bezirksregierung Köln. Die Gutachten der Enquetekommission des Landes NRW „Zukunft der Städte in NRW“ unterstreicht die Handlungsnotwendigkeit in Rheindorf-Nord. Auf Grund der günstigen Ausgangssituation durch die Bereitschaft der Wohnungswirtschaft (WGL GmbH; WSS und GAGFAH) kann nur zu diesem Antrag und Verfahren aus fachlicher Sicht in den nächsten Jahren empfohlen werden, da der Stadt kooperationsbereite Partner mit privater Investitionsbereitschaft zur Seite stehen. Dies ist in vielen Kommunen des Landes bereits nicht mehr der Fall, da internationale Investmentfonds große Wohnungsbestände erworben haben und leider immer öfter wenig Interesse an der Bestandspflege und dem Erhalt der Bestände aufbringen. Wie solche Wohnquartiere sich zurückentwickeln kann im Land an verschiedenen Stellen heute schon aufgezeigt werden (Zerfall, „Amerikanisierung der Städte“). Die Stadtteilqualität entspricht dort nicht mehr dem ökonomischen, baulichen und sozialen Grundverständnis der auf sozialen Ausgleich ausgerichteten Stadtentwicklung in deutschen Städten (vgl. Grundgesetz; Baurecht).

Besonders die Bereitschaft der Wohnungsunternehmen sich mit Kapital und sozialem Engagement in die Bestände einzubringen, muss als Chance gesehen werden, die sozialen und baulichen Veränderungserfordernisse in den nächsten Jahren zu bewältigen. Die negativen Folgekosten, die aus dem Vermeiden, Nichthandeln und Sparen am falschen Ende (ausbleibende Investition; zu geringe Investitionen in Humankapital) für die Stadt und die Steuerzahler entstehen sind um ein Vielfaches höher, als die Kosten in den nächsten Jahren. Eine Aufwertung der baulichen Substanz (Modernisierung, Abriss, Neubau) und der Förderung der benachteiligten Bewohner der Chancen für Bildung, Gesundheitsvorsorge, Sicherheit und Prävention und Integration zahlen sich bekanntermaßen nach Jahrzehnten in Einkommen, Innovation, Steuereinnahmen und städtische Lebensqualität aus.

Ohne die Zuschüsse aus Bundes- und Landesmitteln wird es der Stadt Leverkusen nicht möglich sein, in den nächsten Jahren zusätzliche Aufgaben zu übernehmen. Bereits die

Rückstellung der Eigenmittel für den Eigenanteil ist schwierig, vor dem Hintergrund der kommunalen Haushaltssituation. Dennoch sollte auf Grund der positiven Entwicklung der Kooperationsbestrebungen im Quartier über eine Bereitstellung der Haushaltsmittel in den nächsten 5 Jahren der Modernisierungsprozess in Rheindorf-Nord unternommen werden, um weitere Fehlentwicklungen und die öffentlichen und privaten Kosten durch Nichthandeln minimal zu halten. Die Chance sollte nicht ausgelassen werden, zumal mindestens zwei Wohnungsunternehmen mit der Stadt Leverkusen ihre Kooperation anbieten.

2. Abgrenzung des Fördergebiets

Das Fördergebiet wird wie folgt abgegrenzt. Im Nordosten grenzt das Quartier an die Stadtgrenze zu Langenfeld (Kreis Mettmann). Im Westen wird die Siedlung durch die Bundesautobahn A 59, im Norden durch die Bahntrasse Leverkusen-Düsseldorf. Im Osten schließt unmittelbar die Uferzone der Wupper an. Die Grenze zwischen Rheindorf-Süd, dem ursprünglichen Fischerdorf und der Großsiedlung, wird die Grenze durch die Yitzhak-Rabin Straße (L293) gebildet. Sie bildet eine markante räumliche Grenze zwischen dem alten Siedlungsteil Rheindorf-Süd und dem neueren Siedlungsteilen des Nordquartiers. Die folgende Karte zeigt die als sinnvoll erachtete Abgrenzung des Fördergebiets.

Abb. 5: Abgrenzung des Fördergebiets Rheindorf-Nord



Quelle: Stadt Leverkusen, Stadtbauamt 2006

3. Kooperationspartner

Neben vielen vor Ort aktiven Institutionen und Akteuren werden als neue wichtige Kooperationspartner folgende Wohnungsunternehmen den Erneuerungsprozess im Falle einer positiven Bescheids zur Aufnahme in das Soziale Stadt Programm aktiv und finanziell unterstützen (s. Anlage Kooperationsvereinbarung). Weitere Akteure und Institutionen aus dem Quartier werden aktiv in das Konzept eingebunden.

- WGL GmbH,
- Wilhelm-Sander-Stiftung,
- GAGFAH,
- angefragt: Baywoqe GmbH,
- weitere lokale Akteure, Vereine, Institutionen, Unternehmen.

VI. Handlungskonzept und Maßnahmenkatalog

Im folgenden Teil werden die entwickelten Maßnahmen und Kosten für das Jahr 2007 und die weiteren Maßnahmen der Folgejahre skizziert. Im Jahr 2007 sollen die Arbeitsbedingungen vor Ort durch den Aufbau des Quartiersmanagements und der grundlegenden organisatorischen Arbeitsstrukturen aufgebaut werden. Die ersten Beteiligungsprozesse sollen zur Vorbereitung der unterschiedlichen Maßnahmen vorbereitet und mit den Zielgruppen (Akteure, Bewohner/innen) durchgeführt werden.

- s. im **Anhang**: Zeit- und Kostenplan

A. Quartiersmanagement

1. Maßnahme: Einrichtung des Quartiersmanagements

In Rheindorf-Nord gab es bisher noch keine gezielten Aktivitäten einer integrierten städtebaulichen und sozialen Neuorganisation und Sanierung des Quartiers. Die Aktivitäten im

Nordquartier beschränkten sich bisher auf parallel arbeitende Ressortstrukturen, die bisher wenige Vernetzungen untereinander aufwiesen. Anfangs wird es mit Hilfe eines hauptamtlichen Quartiersmanagers um den Aufbau und Vernetzung der verschiedenen Akteure vor Ort gehen, so dass trag- und handlungsfähige Arbeitsstrukturen effektiv zu Veränderungen im Quartier führen.

Zum Verfahren

Die Themen der sozialen Quartiersentwicklung, sollen inhaltlich mit den Akteuren vor Ort weiter entwickelt werden. Die im Handlungskonzept enthaltenen Handlungsempfehlungen sollen beteiligungsorientiert zu finanzierbaren und machbaren Lösungen fortgeschrieben werden. Dabei wird auf die Potenziale der Akteure vor Ort und der Bewohner gesetzt, damit nach einer positiven Aufbruchstimmung endogene Fähigkeiten aktiviert werden. Während des Erneuerungsprozesses ist es von großer Bedeutung, dass die Gesamtstadt Leverkusen unterstützend hinter den Veränderungen steht, um das Quartier auch von außen aufzuwerten.

Die im folgendem Teil aufgezählten Handlungsansätze und ersten konkreten Maßnahmen, sollen im Rahmen der Fortschreibung und Vertiefung des integrierten Handlungskonzepts mit den Kooperationspartnern und Bewohnern ab 2007 bearbeitet und fortgeschrieben werden, damit passgenaue aufeinander abgestimmte Lösungs- und Handlungsmodule umgesetzt werden können. Erste positive Ergebnisse haben die Workshops 2006 zu den Themen Städtebau und Soziales gezeigt.

- Einstellung des/der hauptamtlichen Quartiersmanager/in²⁰,
- Einrichtung eines zentral gelegenen Quartiersbüros vor Ort,
- Netzwerk der Akteure einbeziehen und verdichten,
- Arbeitsstrukturen im Quartier abstimmen, aufbauen und vertiefen,
- Aufgaben abstimmen, Zuständigkeiten mit Akteuren definieren,
- Bewohner und Bewohnerinnen informieren, einbeziehen und partizipieren lassen,
- Beteiligungsprozesse einleiten,
- Kommunikation und Abstimmung mit Verwaltung und Politik gewährleisten,
- u. a. Fortschreibung des prozessorientierten Quartiersmanagements.

Beispielhafte Aufgaben des Quartiersmanagers:

- unabhängiges Bindeglied zwischen Bürgern, Verwaltung und Institutionen vor Ort,
- Ansprechpartner vor Ort (Einrichtung eines Quartiersbüro),

²⁰ Berufsgruppen: Soziales und Entwicklungsplanung/Planung mit Qualifikation zur Moderation und Organisation von Gruppenprozessen und Beteiligungsverfahren

- Vernetzung und Moderation vor Ort,
- Verbindliche Organisation, Koordination der Gremien und Aktivitäten vor Ort,
- fachliche Betreuung des Vorhabens,
- Teilnahme an landesweiter Arbeitsgruppe zwecks Information und Austausch,
- Unterstützung und Fortschreibung des integrierten Handlungskonzepts.

Der Quartiersmanager wird seitens der Stadtverwaltung von den benannten Ansprechpartnern in den Dezernaten und ihren Fachbereichen unterstützt. Diese Personen sind zu benennen und unterstützen den Prozess in der Stadtverwaltung. Eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe (Projektgruppe Rheindorf-Nord) ist dazu verbindlich einzurichten. Diese unterstützt das Projekt von außen.

- Zeitraum: ab 2007

2. Maßnahme: Einrichtung der Stadtteilkonferenz Rheindorf-Nord

Die Stadtteilkonferenz dient als Gremium aller Multiplikatoren im Quartier. Hier sollen die Handlungsfelder des Quartiers durch engagierte Menschen aus dem Quartier weiterentwickelt werden. Hier werden Maßnahmen, Aktivitäten und Projekte regelmäßig vorgeschlagen, diskutiert und verbindlich abgestimmt. Die Handlungen sollen hier transparent vereinbart und koordiniert werden (Arbeitsteilung unter den Akteuren), um Parallelstrukturen und Effizienzverluste zu vermeiden. Der Quartiersmanager unterstützt dieses Gremium. Die Zusammenkünfte werden vorab strukturiert und moderiert.

- Zeitraum: ab 2007

3. Maßnahme: Imagekampagne

Das Image von Rheindorf-Nord ist auf Grund seiner baulichen und sozialen Struktur in einigen Baublöcken seit dem Neubau der Siedlung überwiegend negativ belegt. Als positive Aspekte werden von den Bewohnern selbst genannt:

- die Grünflächen (Abstandsgrün, Parkflächen),
- die Anbindung an die Autobahn A59,
- der S-Bahnanschluss und das ÖPNV-Angebot,
- die eigene Wohnung der Befragten.

Eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit und peppige Imagekampagne nach innen (in den Stadtteil) und nach außen (in die Stadt Leverkusen) muss während der gesamten baulichen und sozialen Verbesserungsprozesse durchgeführt werden, um langfristig die negativen Zuschreibungen auszugleichen. Positiv ist, dass sich einige Mieter mehr Zusammenarbeit mit ihrem Wohnungsunternehmen wünschen. Hier ist viel kreative Eigenleistung gefragt und erforderlich. Die Medien müssen über die Ziele frühzeitig informiert und aktiv einbezogen werden.

- Mieterinformation (viel mündlich),
- Beteiligungsmaßnahmen,
- Plakataktionen,
- Mieterfeste; Quartiersfest, etc.,
- Lokale Pressearbeit (Pressestammtisch) und positive Fernsehberichte (über gute Projekte),
- etc.

Akteure Wohnungsunternehmen, lokale Unternehmen, Akteure vor Ort, Bewohner, lokale Experten, Schulen

Antrag Pauschale: Budget für Öffentlichkeitsarbeit und Umsetzung

- Zeitraum: ab 2007

Anpassung und Rückkopplung aller Ziele, und Maßnahmen durch Evaluation

Überprüfung der Handlungswirkung durch Jahresauswertung und fortlaufender und korrigierender Evaluation.

B. Städtebau und Stadtteilentwicklung

1. Städtebauliches Entwicklungskonzept und städtebauliche Rahmenplanung

(s. auch Anhang Zeit- und Kostenplan)

In Rheindorf-Nord hat es seit dem Neubau der Siedlung kaum Veränderungen und Fortschreibungen des Bebauungsplans gegeben. Für die zukünftige Quartiersentwicklung ist

die Erstellung eines neuen, zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und städtebaulichen Rahmensplans als Maßnahme im Rahmen des integrierten Handlungskonzepts geplant. Ziel ist es, das Quartier weiter zu entwickeln und durch eine nachhaltige Veränderung eine messbare Verbesserung der Leben- und Aufenthaltsqualität zu erzeugen. Das Entwicklungskonzept soll mit Beteiligung aller Institutionen und Bevölkerungsgruppen vor Ort partizipativ entwickelt werden. Ziel ist die Revitalisierung und Weiterentwicklung des Quartiers, die Imageverbesserung und städtebauliche und soziale Aufwertung Rheindorf-Nords in den nächsten Jahren. Dabei sollen zukünftige Entwicklungen des Quartiers intensiv vor Ort erarbeitet werden. Neben der städtebaulichen Aufwertung, der sinnvollen Ergänzung, dem Umbau, sollen auch Rückbau- und Neubaumaßnahmen im Bestand auf Nachhaltigkeit geprüft werden.

- Umbau, Rückbau, Neubau
- Zeitraum: wenn möglich Beginn in 2007

2. Maßnahme: Neugestaltung Friedenspark am Wasserwerk

Mit den Erkenntnissen der Bewohnerbefragung und der Sicherheitsbegehungen (Städtebauliches Sicherheitsaudit 2005) lassen sich fundierte Erkenntnisse über unsicherere Orte aufzeigen. Wie bereits in der allgemeinen Bevölkerungsbefragung der Leverkusener Polizei im Jahr 2003 festgestellt wurde, existieren in Rheindorf-Nord zahlreiche Bereiche, die von den Bewohnern als unsichere Orte mit unterschiedlicher Priorität benannt werden:

- Park I: Friedenspark am Königsberger Platz,
- Königsberger Platz (Geschäftszentrum und Wochenmarkt),
- Park II: Festplatz, an der Felderstraße und das Umfeld,
- öffentliche und private Parkplätze sowie Zuwege zu den Häusern,
- fast alle Bushaltestellen (insbesondere Endstation / Elbestr.; Netzstraße, Felderstraße),
- S-Bahnstation Rheindorf, sowie die Zuwege und die P & R Parkplätze.

Allgemeine Maßnahmen:

- Verbesserung der Freiraumqualität,

- Ab- und Umbau von unsicheren Orten durch positive Gestaltung und Aneignung,
- Einsatz ausreichender Beleuchtungskörper orientiert am Bedarf der Nutzer,
- Rückschnitt von Sträuchern und Bäumen, zum Teil Entfernung von Sträuchern unter den Baumgruppen,
- Aktivierung von Kindern und Jugendlichen in Schulen, Kindergärten, Jugendeinrichtungen,
- Qualitative Schulweg- und Wegeverbesserung.

Der Friedenspark ist von zentraler Bedeutung für die Bewohner. Der Park ist ein von subjektiver Angstwahrnehmung, Ordnungsstörungen und Kleinkriminalität (Drogengeschäfte) geprägter Park. Viele Bewohner meiden den Park aus diesem Grund größtenteils in den Morgen- und Abendstunden. Der Schulweg der Grundschüler ist ebenfalls problematisch, da hier viele Grundschüler Angst vor Jugendlichen haben. Die Erkenntnisse über die subjektive und objektive Sicherheit in diesem weitläufigen Bereich macht Handeln erforderlich. Die reichhaltigen Potenziale der Grünfläche sind nicht voll entwickelt und werden durch die negativen Nutzungen überschattet. Eine Veränderung der Grünflächen, zugunsten der ursprünglichen Baumbestände, mit geringer Strauchvegetation und eine effektive Beleuchtung der Fußwege scheint anlässlich der Haushaltslage der Stadt Leverkusen schwierig, sollte aber dennoch vorangetrieben werden, zumal der Park zentrale Fußwegerschließung (u. a. Schulweg) in die Siedlungsbereiche hat. Eine landschaftsplanerische Aufwertung, durch eine zielgruppengerechte Zonierung und Gestaltung für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse, wie auch den angrenzenden Kindergärten und Schulen soll realisiert werden, um die subjektive Sicherheit und Image des Freiraums zu erhöhen. Ein gutes Beispiel dafür ist der neue Stadtteilpark für Kinder und Jugendliche in Flensburg-Engelsby (ausgezeichnet mit dem Deutschen Spielraumpreis; Beispiele aus der Stadt Herten) geschehen, wo durch Beteiligung der problematischen Altersgruppen, neue Freiraumpotenziale für den Stadtteil erschlossen wurden und eine positive Trendwende stattgefunden hat. Dabei wurden an vielen Stellen Bewegungsangebote und aktivierende Spielflächen errichtet, die gleichzeitig von der Schule mit genutzt werden können. Für Spaziergänger gibt es dort genügend Bänke in einer überschaubaren Landschaftsgestaltung, ohne Angsträume. Die Aufwertung der Wege durch einen u. a. beleuchteten Laufweg für Langläufer, Jogger und Nordic-Walker würde die Attraktivität der Parkanlage weiter steigern, damit könnte außerdem eine stärkere Belebung durch unterschiedliche Nutzer erzielt werden.

- Zeitraum: ab 2008

3. Maßnahme: Anbindung des Quartiers an das Laufwegenetz „Grüner Fächer Leverkusen“

Die Anbindung Rheindorf-Nords an das Laufwegenetz soll die Freizeit- und Naherholungsqualität erhöhen und zudem die eigenverantwortliche Gesundheitsvorsorge der Bewohner fördern. Durch eine entsprechende Wegegestaltung, die Gestaltung der Verbindungsbrücke Hitdorf-Rheindorf und eine Beschilderung soll Rheindorf-Nord Bestandteil eines attraktiven Wegenetzes für Leverkusen werden und somit eine positive Imagewirkung erzeugen. Bei Fertigstellung wird ein Auftaktfest mit den Sportvereinen und den Bürgern Leverkusen und Rheindorf-Nord geplant. Die Aktivierung der Bewohner ist über die Schulen und Sportvereine möglich.

- Zeitraum: 2008

4. Maßnahme: Aufwertung und Umgestaltung des Königsberger Platz und Umfeld

Der Königsberger Platz und angrenzende fußläufige Wegeverbindungen der Einkaufspassage bedürfen einer Aufwertung. Besonders der südliche Teil des Königsberger Platzes (Wochenmarkt bzw. Parkplatz) bedarf der Umgestaltung, durch Rückschnitt oder Neubepflanzung durch kleinwüchsige Pflanzen in den Randbereichen und auf den Wegen. Zudem ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Sitzgelegenheiten zu erzielen (Außenbestuhlung und öffentliche Stadtmöbel), um mehr Passanten zur Nutzung und zum Verweilen zu motivieren. Nutzungskonflikte sind durch Zonierung der Flächen und ausreichend Aneignungsmöglichkeiten sowie Maßnahmen in angrenzenden Bereichen zu reduzieren (z. B. Konflikte zwischen Jugendlichen und Senioren). Die Beleuchtung ist so zu verbessern, dass eine ausreichende Ausleuchtung erzielt wird und Angsträume vermieden werden. Die Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen und die Baywoge sind mit ihren Platzbereichen von Anfang an ein zu beziehen. Anlieger, Bewohner, Gewerbetreibende, Marktbesteller, sonstige Nutzer und die Senioren des Altenheims und der Begegnungsstätte sind neben den Jugendlichen zu beteiligen, um eine hohe Akzeptanz und Identifikation zu bewirken. Hierzu gibt es in NRW und in anderen Bundesländern bereits zahlreiche positive Beispiele in Großsiedlungen und anderen städtischen Bereichen.

- Zeitraum ab 2009

5. Maßnahme: Gestaltung des Festplatzes (Parks II), Felderstraße

Die heutige Problematik des Parks am Jugendhaus in der Felderstraße, ist durch die Umgestaltung und Aufwertung an den kritischen Stellen zu reduzieren. Hier ist eine gestalterische Integration und Öffnung des städtischen Jugendzentrums und der neuen evangelischen Kirchengemeinde in den Park ratsam. Auch der lange schon angekündigte und notwendige Neubau eines städtischen Jugendzentrums (s. Alters- und Sozialstruktur) soll in die Landschaftsplanung einbezogen werden, um neue, positive Raumpotenziale in diesem Bereich für die Bewohner und Jugendlichen zu schaffen. Dazu sollte die Bevölkerung einbezogen werden. Die öffentlichen Bewegungsflächen sind ebenfalls partizipativ mit den Nutzern zu entwickeln und wie zum Beispiel in anderen Kommunen mit Patenschaften zu betrauen (Gelsenkirchen Schalke-Nord; Herten Prokids).

- Zeitraum: ab 2010

C. Soziale Maßnahmen der Fachbereiche Gesundheit und Soziales und Kinder und Jugendliche

(s. Zeit- und Kostenplan im Anhang)

1. Maßnahme: Einrichtung des Rheindorfer Ladens

Am zentral gelegenen Königsberger Platz soll ein leicht erreichbarer Treffpunkt als Anlaufstelle und Identifikationsort für die unterschiedlichen Bewohner eingerichtet werden. Dort sollen verschiedene niedrighschwellige Angebote in einem Ladenlokal bereitgestellt werden.

- Bürgertreff,
- für Beratung,
- Informationen,
- zur Vermittlung von Hilfen,
- zur Stärkung und Unterstützung der Vernetzung von Akteuren,
- zur fachlichen Unterstützung und Stärkung der Selbsthilfepotentiale der Bewohner.

- Zeitraum: ab 2008

2. Maßnahme: Neues Wohnen im Alter

Rheindorf-Nord befindet sich im demografischen Wandel. Viele ältere Bewohner und Bewohnerinnen möchten bis zu ihrem Lebensende in ihrer vertrauten Umgebung leben. Um dies zu ermöglichen, sind unterschiedliche Maßnahmen zum Verbleib im Quartier und der Wohnung erforderlich. Dies betrifft die baulichen Rahmenbedingungen in den Wohnungen und den Wohngebäuden, die Verpflegung, medizinische Versorgung, Mobilität, Freizeit, Soziales, Infrastruktur und wohnungsnahen Dienstleistungen. Auch die ersten Migranten sind im Seniorenalter und sollen konzeptionell integriert werden. Fach- und institutionsübergreifend soll in Rheindorf-Nord modellhaft für Leverkusen nach neuen Wohnformen im Alter gesucht werden, die das Zusammenleben von allen Generationen im Bestand und bei Neubauvorhaben fördern.

- Förderung von Wohnungsumbau, Wohnungstausch, Wohngemeinschaften,
- Neue, bezahlbare Wohnformen für alle Gruppen entwickeln,
- Berücksichtigung bei Neubaumaßnahmen „Wohnen für alle“ (barrierefrei),
- Infrastruktur und soziale Dienste im Wohnumfeld anpassen,
- Service von Jungen für Alte im Bestand,
- Integration der Kulturen und Generationen dabei fördern.
- Zeitraum: ab 2009

3. Gesundheitsprojekte

Für das Quartier sollen unterschiedliche Gesundheitsprojekte (z.B. im Bereich Ernährung, Bewegung, Vorsorgeuntersuchungen, Impfungen, Sucht) zur Verbesserung des Gesundheitsstatus und der Gesundheit unterschiedlicher Zielgruppen (wie Kinder, Mütter, Familien, etc) umgesetzt werden. Die Stadt Leverkusen, vertreten durch den Fachbereich Gesundheit und Soziales, wird in enger Kooperation mit unterschiedlichen lokalen Institutionen und Akteuren an einem Gesamtkonzept zur Erhöhung der Gesundheit der Bevölkerung arbeiten.

Kooperationspartner:

- Ärzte,
- Kindergärten,
- Schulen, Schulamt,
- Sportvereinen, Suchthilfe,
- Landesinstitut für den öffentlichen Gesundheitsdienst (abgekürzt: lögd),
- Krankenkassen,
- ab 2008.

4. Maßnahmen zur Integration von Migranten

Im Quartier soll zukünftig verstärkt auf verschiedenen Ebenen der Aufbau nachbarschaftlicher Kontakte und sozialer Netzwerke gefördert werden. Ein wichtiger Bestandteil werden dabei integrationsfördernde Projekte und Prozesse zwischen Bewohner und Bewohnerinnen mit Migrationshintergrund und Deutschen haben.

Besonders wichtige Themen sind dabei die Gesundheitsprävention und die Sprachförderung, aber auch niedrigschwellige Maßnahmen im Bereich der Wohnhäuser in den Nachbarschaften. Die Stadt Leverkusen ist dabei auf die Kooperation Dritter angewiesen.

- Kooperationspartner: Caritas Migrationsdienst, WGL GmbH, Wilhelm-Sander-Stiftung, GAGFAH,
- Weitere: Kindergärten, Schulen, AWO, Sportvereine, etc
- Zeitraum: 2008

5. Maßnahmen: Bildungsangebote für alle

Einen stärkeren Quartiersbezug von Bildungsangeboten für alle Zielgruppen soll ab 2008 in Rheindorf-Nord angeboten werden (Seminare, Kurse). Ziel ist es die Bildung von bildungsfernen Bevölkerungsgruppen sowie unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen durch ein breit gefächertes Bildungsangebot zu stärken und die Integration auf diesen Weg zu verbessern.

- Stadt Leverkusen und Bildungsträger
- ab 2008

6. Projekte für arbeitslose Jugendliche im Stadtteil

Es sollen im Quartier mehr junge Arbeitslose eine Chance auf eine sinnvolle Tätigkeit bekommen und so möglichst schnell in den Arbeitsmarkt kommen. Während der Qualifizierung sollen sie fachlich angeleitet werden und eine hochwertige persönliche Förderung und ein berufsvorbereitendes Coaching erhalten.

- Potenzielle Maßnahmen zur Beschäftigungsförderung: z.B. Grünpflege im Park, Spielplatzerneuerung, Baumaßnahmen im öffentlichen Raum),
- Coaching, Training von Basisqualifikationen, sozialer Kompetenz,
- FB 51, in Kooperation mit: AGL, JSL, Träger der Jugendberufshilfe.
- wenn möglich Start ab 2007

7. Ersatzbau für ein abgängiges Jugendhaus

Seit längerem wird über den Neubau der abgängigen Immobilie des städtischen Jugendhauses an der Felderstraße in der Stadt Leverkusen nachgedacht. Da die finanzielle Haushaltssituation der Kommune angespannt ist, soll in diesem Rahmen modellhaft für Leverkusen über neue Lösungsansätze zur Finanzierung und Bewirtschaftung in nachgedacht werden (z.B. durch Public Private Partnership; Bürgerstiftung für Jugendliche). Im Rahmen der Gesamterneuerung des Quartiers soll die Planung und der Neubau des

städtischen Jugendhauses nun umgesetzt werden, da ein wertneutrales Angebot der Kinder- und Jugendarbeit für unterschiedliche jugendliche Gruppen erforderlich ist, wie die Voruntersuchung zeigt. Es kann nicht davon ausgegangen werden das alle Jugendliche mit den begrenzten kirchlichen Jugendeinrichtungen versorgt werden können. Es soll ein neues Nutzungskonzept entwickelt werden. Mit diesem Schritt soll ein weiteres Standbein zur Modernisierung und Fortentwicklung des Quartiers zur familienfreundlichen Siedlung realisiert werden.

- Stadt Leverkusen,
- mit Beteiligungsverfahren der Jugendlichen,
- Weitere Kooperationspartner, wie z.B. die Wohnungsunternehmen, wie der WGL GmbH
- Zeitraum: 2010

8. Weitere geplante Maßnahmen

Weitere Maßnahmen und eine bedarfsgerechte Vertiefungen des Handlungskonzepts für die Jahre 2008 bis 2011, werden ab 2007 vor Ort jährlich konkret benannt, erarbeitet und fortgeschrieben. Dies soll mit möglichst breiter Beteiligung der Bevölkerung geschehen und sich an den Bedürfnissen der Zielgruppen orientieren (Kinder, Schüler/innen; Jugendliche, Frauen, Migranten, Senioren, etc.).

- *Siehe Anhang Zeit- und Kostenplan*

1. Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
CPTED	Crime Prevention Trough Environmental Design
EDOCA	European Designing Out Crime Association
etc	et cetera
MIV	Motorisierter Individualverkehr (PKW, Motorräder, etc.)
Tab.	Tabelle
u.	und
u. a.	unter anderem
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheiten, Bezeichnung für Wohnungen
WGL	Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH
WSS	Wilhelm-Sander-Stiftung (Wohnungsunternehmen)
WU	Wohnungsunternehmen

2. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gebäude mit Wohnungen in Rheindorf-Nord am 31.12.2002	21
Tab. 2.: Wohnungen in Gebäuden in Rheindorf-Nord am 31.12.2002	21
Tab. 3: Wohnungen nach Raumzahl bei der WGL GmbH im Jahr 2004	25
Tab. 4: Wohnungen der GAGFAH nach Raumgrößen	27
Tab. 5: Bevölkerung, Flächen und Bevölkerungsdichte in den Quartieren am 31.12.2004	49
Tab. 6: Die Bevölkerung in den Quartieren von Rheindorf-Nord am 31.12.2005	50
Tab. 7: Bevölkerung nach Altersgruppen in den Quartieren am 31.12.2005	50
Tab. 8: Bevölkerung nach Nationalität in Rheindorf-Nord	52
Tab. 9 : Hauptherkunftsnationen der ausländischen Bevölkerung in Rheindorf-Nord	52
Tab. 10: Daten zur Arbeitslosigkeit in Rheindorf im Dezember 2005	57
Tab. 11: Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe in Leverkusen und Rheindorf-Nord im Vergleich 2002	59
Tab. 12: Sozialhilfeempfänger insgesamt, unter 18 Jahre und Nicht-Deutsch im Vergleich 2002	60

3. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Prozentualer Anteil der Wohnungsbestände der vier Wohnungsunternehmen im Quartier ..	24
Abb. 2: Rheindorf-Nord mit statistischen Quartiersabgrenzungen (Q17, Q18, Q19).....	47
Abb. 3: Wohnorte der Spätaussiedlerhaushalte in Rheindorf-Nord.....	56
Abb. 4: Arbeitslose und Langzeitarbeitslose in Leverkusen und Rheindorf 2002.....	58
Abb. 5: Abgrenzung des Fördergebiets Rheindorf-Nord.....	89

4. Quellen- und Literaturverzeichnis

Arbeitskreis Frauenräume: Treske, Monika; Oswald, Karin; Klamp, Heike; Hünlein, Ute; Bock, Stephanie (Hg.): Frauen Angst Räume. Katalog zur Fotodokumentation, Frankfurt a. M. 1990

Arbeitskreis Vorbeugung und Sicherheit. Kriminalpräventiver Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf, Geschäftsführung Büro Beigeordneter Leonardt; Projektgruppe Sicheres Wohnen, EKHK Kurt-Peter Schnabel, Polizeipräsidium Düsseldorf, Kriminalkommissariat Vorbeugung (Hg.): Sicherheit einplanen. Kriminalpräventive Aspekte berücksichtigen; Düsseldorf, (o. J.)

Arbeitsgemeinschaft „Mobilitätsverhalten“ an der Ruhr-Universität Bochum (Hg.): Personenbezogene Untersuchung zum geschlechtsspezifischen Mobilitätsverhalten – einschließlich Freizeitverkehr – in Bochum. Schlussbericht, Bochum 1999

Baugesetzbuch. In: Beck-Texte. 36. Auflage, München 2004

Bayerisches Landeskriminalamt/ Kriminologische Forschungsgruppe der Bayerischen Polizei (Hg.): Kriminologische Regionalanalyse. Beispiel Rosenheim; München 1998

Becker, Ruth: Riskante Sicherheiten: Von gefährlichen Orten und sicheren Räumen. In: Thabe, Sabine (Hg.): Raum und Sicherheit, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 106. Blaue Reihe, Dortmund 2001

Behn, Sabine; Koch, Reinhard: Gewaltbereite Jugendkulturen. Theorie und Praxis sozialpädagogischer Gewaltarbeit. Weinheim und Basel 1997

Behn, Sabine; de Vries, Heinz J., Camino – Werkstatt für Fortbildung, Praxisbegleitung und Forschung im sozialen Bereich gGmbH (Hg.): Der Rollerbergkiez in Neukölln; Berlin 1999

Bertels, Lothar Bertels: Sicherheit in öffentlichen Räumen – integrative Prävention durch Audits zur Verkehrsgestaltung. Die neue Polizei, Heft 2, 2003

Bertelsmann Stiftung; Hans-Böckler-Stiftung (Hg.): Junge Kommune – Strategien für eine zukunftsfähige Stadtgesellschaft. In: Netzwerk, Kommunen der Zukunft; Essen (o. J.)

Böttger, Andreas: Gewalt und Biographie. Eine qualitative Analyse rekonstruierter Lebensgeschichten von 100 Jugendlichen; Baden-Baden 1998

Bürgerbüro Stadtentwicklung (Hg.): Neues Leben für hannoversche Plätze. Hannover 2005

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg): Großsiedlungsbericht 1994; Bonn Bad Godesberg 1994

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hg): Städtebauliche Entwicklung großer Neubaugebiete in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost; Bonn-Bad Godesberg 1996

Camino – Werkstatt für Fortbildung, Praxisbegleitung und Forschung im sozialen Bereich gGmbH (Hg): Der Kiez um den Traveplatz (Sabine Behn und Heinz J. de Vries); Berlin 1999

Cholin, Jochen; Richter, Christina; Seitenbecher, Britta: Sozialraumanalyse – Erkundung städtischer Lebensräume – am Beispiel einer qualitativen Jugendbefragung im Stadtteil Leverkusen, Rheindorf-Nord. Hausarbeit Fachhochschule Köln / Fachbereich Sozialpädagogik; Köln 2005

Crime Prevention Agency; Crime Concern (Hg.): Reducing Neighbourhood Crime. A manual for action, London o.J., S.123 ff.

DEMO (Hg): Leeren Raum mit Leben füllen; Heft 11/2003

Deutsche Kinderhilfswerk e.V. (Hg.): „Stadtumbau nur mit uns“. Dokumentation zum Wettbewerb um den Sonderpreis für Kinder- und Jugendbeteiligung im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Stadtumbau Ost“; Berlin 2003

Eichner, Volker; Pawlak, Tobias: Stadtqualität in der Düsseldorfer Altstadt. Ergebnisse einer Befragung von rund 300 Bewohnerinnen und Bewohnern, Geschäftsleuten und Menschen, die auf der Straße leben. Fachhochschule Düsseldorf; Düsseldorf 2003

Eickhoff, Antje; Kaldun, Sabine; Nüß, Sandra; Schubert, Herbert: Forschungs- und Entwicklungsschwerpunkt „Management von Planung und sozialer Arbeit im Sozialraum“ am Beispiel des Stadtteils Leverkusen Rheindorf-Nord, Forschungsbericht Fachhochschule Köln / SRM, Köln im Dezember 2005

Europäisches Komitee für Normung (Hg.): DIN ENV 14383-2; 2003

Feltes, Thomas: Vandalismus und Sicherheit im öffentlichen Personennahverkehr – Zusammenhänge und Lösungsansätze; Bochum o. J.

Fopa e.V. (Hg.): Sicherheit im öffentlichen Raum. Städtebauliche und planerische Maßnahmen zur Verminderung von Gewalt; Zürich, Dortmund 1991

Frauenreferat der Stadt Frankfurt am Main (Hg.): Vergleichende Darstellung von lokalen Konzepten aus dem In- und Ausland zur Erhöhung der Sicherheit und Bewegungsfreiheit von BürgerInnen im öffentlichen Raum (Susanne Rauscher); Frankfurt am Main 1997

GdW e.V. (Hg.): Überforderte Nachbarschaften. Zwei sozialwissenschaftliche Studien über Wohnquartiere in den alten und den neuen Bundesländern im Auftrag des GdW. In: GdW Schriften Bd. 48. 2. Auflage; Berlin 1998

GdW (Hg.): Sichere Nachbarschaften. Konzepte – Praxis – Beispiele. Ein Leitfaden für Wohnungsunternehmen. Hamburg 2005

Hamacher, Gerd; Kaldun, Sabine, Kriege, Andreas; Schubert, Herbert; Teloh, Rolf: Dokumentation Planungswerkstatt „Sicherheit im Bestand und Quartier“ am Beispiel des Stadtteils Leverkusen Rheindorf-Nord am 23. und 24.01.2006. Fachhochschule Köln / SRM, Arbeitspapier 22, Köln 2006

Hanhörster, Heike. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) (Hg.): Integration von Migrantinnen und Migranten im Wohnbereich; Dortmund 2001

Hangarter, Ekkehard: Bauleitplanung. Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungsplan. 4., neubearb. und erweiterte Auflage, Düsseldorf 1999

Held, Thomas; Kaldun, Sabine: Küppersbusch Siedlung - Gelsenkirchen Feldmark - nach der IBA. In: Die Wohnungswirtschaft, 54. Jg., Nr. 11/12 2000

Held, Thomas / Kaldun, Sabine: Von der Herdmöbelfabrik zur Öko-Siedlung. Die Küppersbusch-Siedlung in Gelsenkirchen. In: Vor Ort im Ruhrgebiet. Geographisches Institut, Kommunalverband Ruhrgebiet (Hg.), 2. Aufl.; Essen 2002

Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung (Hg.): Bauleitplanung aus Frauensicht. Ein Leitfaden; Wiesbaden 1996

Holzapfel, Helmut; Klamp, Heike (Hg.): Gewalt ein Thema für die Stadt- und Landschaftsplanung? In Arbeitsbericht Heft 116 der Universität Gesamthochschule Kassel; Kassel 1995

Ingold, Günther / Kaldun, Sabine: Expertentagung „Sichere Kommune“ beim DFK. In: forum kriminalprävention Nr. 1/2001

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (Hg.): Kriminalprävention in Stadtteilen. Kriminalverhütung durch Interaktion; Kiel 2003

InWIS (Hg.): Wohnungsmanagement 2000. Neue Anforderungen an Management und Führungsqualifikationen angesichts neuer Geschäftsfelder und Dienstleistungsfunktionen in der Wohnungswirtschaft. Wissenschaftliche Studie. In: InWIS-Berichte Nr. 2/1995 S. 128-150; Bochum 1995,

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) Forschungsbereich Stadt- und Infrastrukturentwicklung (Hg.): Ziele und Indikatoren in der integrierten Stadtteilerneuerung Dokumentation des Workshops am 15. Juli 2002 in Dortmund; Dortmund 2003

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) Fachbereich Stadtentwicklung und Gesellschaft (Hg.): Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung, Dokumentation des Fachgesprächs am 11. Dezember 2003 in Dortmund; Dortmund 2004

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hg.): Die Mietergärten im Berliner Viertel in Monheim am Rhein. Eine Studie im Rahmen des Europäischen Forschungsprojektes NEHOM; Dortmund 2001

- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) Forschungsbereich Stadt- und Infrastrukturentwicklung (Hg.):
Raumbeobachtungssysteme als Instrumente der integrierten Stadt(teil-)entwicklung
Zusammenstellung der Referate zum Fachgespräch am 29. November 2001 im ILS in Dortmund;
Dortmund 2003
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hg.): Wohnumfeldverbesserung aus Sicht der Bewohner. Wirkungsanalyse gebietsbezogener Wohnumfeldprogramme. Teil 1. In ILS-Schriften Bd. 51; Dortmund 1990
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hg.): Für eine Stadt ohne Angsträume. Planungsleitfaden für mehr Sicherheit im öffentlichen Raum. In: Bausteine für die Planungspraxis in Nordrhein-Westfalen Bd. 20, 1. Auflage; Dortmund 1995
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hg.): Integration von Migrantinnen und Migranten im Wohnbereich; Dortmund 2001
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hg.): Im Mittelpunkt der Städte – Sicherheit und Aufenthaltsqualität – Strategien für den Erfolg urbaner Zentren; Dortmund 2003
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen - Forschungsbereich Stadt- und Infrastrukturentwicklung (Hg): Ziele und Indikatoren in der integrierten Stadtteilerneuerung Dokumentation des Workshops am 15. Juli 2002 in Dortmund, Dortmund 2003
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW) (Hg): Runderlass zur Förderung von baulichen Maßnahmen in hochverdichteten Sozialwohnungsbeständen der 60er und 70er Jahre in Verbindung mit integrierten Bewirtschaftungskonzepten (IV A 3 –322-521/02) vom 27.05.2002 Journal, Ausgabe 2/04
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg):
Raumbeobachtungssysteme als Instrumente der integrierten
- Stadt(teil-)entwicklung. Zusammenstellung der Referate zum Fachgespräch am 29. November 2001 im ILS in Dortmund, Dortmund 2003
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) Fachbereich Stadtentwicklung und Gesellschaft (Hg.): Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung, Dokumentation des Fachgesprächs am 11. Dezember 2003 in Dortmund, Dortmund 2004
- Jäger, Joachim: Kommunale Kriminalpolitik. In: Polizei-Führungsakademie (Hg.): Gewalt in unseren Städten als Beispiel für Aufgaben der Kommunalen Kriminalpolitik. Internationales Kolloquium 26.-30.09.1988; Münster, 1988, S. 65-72
- Kaldun, Sabine: Gewalt in der Stadt. Lösungsansätze zur kommunalen Kriminalitätsprophylaxe. Diplomarbeit Geographisches Institut der Ruhr-Universität Bochum; Bochum 1995
- Kaldun, Sabine: Sicherheitsmanagement. In: GdW (Hg.): Wohnungsmanagement 2000. Bd. 45, Köln 1995
- Kaldun, Sabine: Neue Aspekte der Partizipation von Kindern und Jugendlichen in der Stadtplanung. Ein Baustein zur Gewaltprävention. In. Pro Jugend – Ausgabe Bayern und Schleswig-Holstein H. 4/97
- Kaldun, Sabine: Gewalt- und Kriminalprävention – Lösungsansätze mit Kindern und Jugendlichen (Teil 1+2). In: Die Wohnungswirtschaft, 52. Jg., H. 4/5 1999
- Kaldun, Sabine: Gewaltprävention in der Stadtplanung. In: Gemeinschaftsaktion Schleswig-Holstein Land für Kinder beim Ministerium für Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau des Landes Schleswig-Holstein (Hg.): Dokumentation der Fachtagung Kinderfreundliche Stadtentwicklung, Kiel 1999
- Kaldun, Sabine: Frauen wollen eine sichere Stadt. Angsträume im öffentlichen Raum. In: Ruberta, Ruhr-Universität Bochum. Bochum 11/2000
- Kaldun, Sabine / Ude, Albert-Louis: Der Federico-Garcia-Lorca-Platz. Ein Bürgerexperiment. In: Multikultureller Stadtführer Gelsenkirchen. Stadt Gelsenkirchen 2001
- Kaldun, Sabine: Sicher Wohnen am neuen Clarenberg. In: forum kriminalprävention Nr. 3/2002

- Kaldun, Sabine: Beste Praxis Beispiel: Ein nachhaltiges Stadtteilentwicklungskonzept im Altbauquartier. In: forum kriminalprävention Nr.4 / 2002
- Kaldun, Sabine: „Frauen gehen los“ Auftakt zur Beteiligung von Mirgantinnen in Gelsenkirchen. In Agenda-Transfer / Stadtgespräche Heft 42/2004, Bonn 2004
- Kaldun, Sabine: Sicherheit durch Stadtgestaltung, in: Sécuriser les espaces public. Syndicat des Villes et Communes Luxembourgeoises, Luxemburg 2005
- Kaldun, Sabine: Unwirtliche Orte fördern Kriminalität. In: Städte- und Gemeinderat. Thema Sicherheit, H.1-2, Düsseldorf 2006
- Kaldun, Sabine; Neugebauer, Karin, Schubert, Herbert: Dokumentation Workshop „Soziales Miteinander in Leverkusen, Rheindorf-Nord, am 23.05.2006. Fachhochschule Köln / SRM, Arbeitspapier 24, Köln 2006 (in Veröffentlichung)
- Kerner, Hans Jürgen, Marks, Erich (Hg) im Auftrag der Deutschen Stiftung für Verbrechensverhütung und Straffälligenhilfe, Christian Weicht: Kriminalprävention durch Umweltgestaltung – Europäische Erfahrungen in Städtebau und Architektur; (o. J.)
- Kerner, Hans Jürgen, Marks, Erich (Hg) im Auftrag der Deutschen Stiftung für Verbrechensverhütung und Straffälligenhilfe, Antje Flade: Die sichere Stadt; (o. J)
- Kramer, Caroline; Mischau, N. (1994): Sicherheitsempfinden und Angst-Räume von Frauen. Das Beispiel der Stadt Heidelberg. In: Standort - Zeitschrift für Angewandte Geographie Heft 2 / 94; Bonn 1994, S.17-25
- Kube, Edwin; Schneider, Hans; Stock; Jürgen (Hg.): Vereint gegen Kriminalität – Wege der kommunalen Kriminalprävention in Deutschland S. 231ff.; Lübeck, Berlin, Essen, Wiesbaden 1996
- Ladoé, Jessica: „Ausländerkriminalität“ – Delinquenz und Devianz türkischstämmiger Jugendlicher und Heranwachsender in Rheindorf-Nord. Diplomarbeit Fachhochschule Köln / Fachbereich Sozialpädagogik; Köln 2005
- Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung NRW (Hg.): Verbesserung von Großsiedlungen der 60/70er Jahre. Ergebnisse zum fachlichen Erfahrungsaustausch mit dänischer, französischer und niederländischer Beteiligung vom 26. bis 28.10.1994. Aachen 1995
- Landeskriminalamt Baden-Württemberg (Hg.): Handbuch zur Planung und Durchführung von Bevölkerungsbefragungen im Rahmen der kommunalen Kriminalprävention; Stuttgart 2000
- Landeskriminalamt Baden- Württemberg (Hg): Städtebauliche Kriminalprävention; Nürtingen 2004
- Landeskriminalamt Nordrhein-Westfalen (Hg.): Städtebauliche Kriminalprävention. Ratgeber für die polizeiliche Beratungspraxis; Düsseldorf 2000
- Landeskriminalamt Rheinland Pfalz (Hg): Städtebau und Kriminalprävention; Mainz 2002
- Landespräventionsrat Nordrhein- Westfalen (Hg): Kommunale Kriminalprävention –Ein Leitfaden zur Planung, Durchführung und Evaluation kriminalpräventiver Projekte; Düsseldorf 2004
- Landespräventionsrat Nordrhein- Westfalen (Hg): Tätigkeitsbericht 2002 und 2003; Düsseldorf 2004
- LEG Landesentwicklungsgesellschaft NRW mbH und Ruhr- Lippe Wohnungsgesellschaft mbH (Hg): Informieren, Beteiligen, Aktivieren –Bewohnerbeteiligung bei der Erneuerung der Wohnanlage Clarenberg in Dortmund-Hörde; Dortmund 2004
- Lichtenberger, Elisabeth: Stadtgeographie. Begriffe, Konzepte, Modelle, Prozesse. Stuttgart 1998
- logos Unternehmenskommunikation (Hg.): Auswertung der Kundenzufriedenheitsanalyse für die Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH; (o. J.)
- Marcuse, Peter: Wohnen in New York: Segregation und fortgeschrittene Obdachlosigkeit in einer viergeteilten Stadt. In: Häußermann, H.; Siebel, W. (Hg.): New York. Strukturen einer Metropole; Frankfurt a. M., 1993, S. 222-226
- Meisner, Hans Günther: Marketing für gemeinnützige Wohnungsunternehmen; Stuttgart 1987
- Merten, Maria: Junge russlanddeutsche Heranwachsende im Sozialraum – Untersuchung in Leverkusen, Rheindorf-Nord. Diplomarbeit Fachhochschule Köln / Fachbereich Sozialpädagogik; Köln 2005

- Ministerium für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.): Soziales Frühwarnsystem in NRW – Ergebnisse und Perspektiven eines Modellprojekts; Düsseldorf 2005
- Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat für Presse und Öffentlichkeit (Hg.): Bauen mit sozialem Verstand; Düsseldorf 2001
- Newman, Oscar: Defensible Space, Crime Prevention through Urban Design; New York 1973
- Newman, Oscar: Design Guidelines for Creating Defensible Space; Washington 1976
- Normenausschuss Bauwesen (NABau) (Hg): Europäische Vornorm. ENV 14383-2; 2003
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (Hg): Sicherheit planen und gestalten -Realisierung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Kriminalprävention durch Leitbilder und Verfahren -Dokumentation eines Werkstattgesprächs am 11. Februar 2004; Hannover 2004
- Niedersächsisches Innenministerium, Referat für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (Hg.): Sicheres Wohnquartier - Gute Nachbarschaft; Hannover 2002
- Papadopoulos, Birgit: Lebenslagen von jungen Menschen in Leverkusen Rheindorf-Nord. Bestandsaufnahme und Sozialpädagogische Konsequenzen. Band 1 und 2. Diplomarbeit Fachhochschule Köln / Fachbereich Sozialpädagogik; Köln 2005
- Pohlmann-Rohr, Birgit: Berücksichtigung von Sicherheitskriterien in der kommunalen Bauplanung. Sichere Stadträume – auch für Frauen. In: Wege der kommunalen Kriminalprävention in Deutschland, S. 231ff; Lübeck, Berlin, Essen, Wiesbaden 1996
- Polizeidirektion Hannover; Landeshauptstadt Hannover (Hg.): Abschlussbericht der Arbeitsgruppe Lagebild. Gilde Carre, Hannover Linden. Hannover 2004
- Poyner, Barry: Design against Crime: Beyond defensible space; London, Boston, Durban, Sydney, u.a. 1983
- Poyner, Barry; Barry Webb: Crime free Housing; Oxford, London, Boston, u.a. 1991
- Pro Jugend (Hg): Neue Aspekte der Partizipation von Kindern und Jugendlichen in der Stadtplanung –Ein Baustein zur Gewaltprävention (Sabine Kaldun); 4/97
- Rat für Kriminalitätsverhütung des Landes Schleswig-Holstein (Hg.): Kriminalprävention in Stadtteilen. Kriminalitätsverhütung durch Interaktion. Konzeption, Institutionalisierung, Beispiele; Kiel 2003
- Reichhardt, Eva: Die Jugendkriminalitätsanalyse als Teil primär-präventiver Maßnahmen. Dargestellt am Beispiel ausgewählter Stadtteile von Frankfurt am Main. In: Rhein-Mainische Forschungen; Heft 117; Frankfurt a. M. 1998
- Reiss, Albert; Tonry, Michael: Communities and Crime. Chicago 1986
- Rother: Leverkusen Stadtgeographische Untersuchung einer jungen Industriestadt. In: Beiträge zur Stadtforschung. Amt für Statistik und Wahlen Leverkusen No. 5, Leverkusen, 1968
- Schubert, Herbert; Kaldun, Sabine: Gestaltungsmuster und Verfahrenswege für eine Stadt ohne Angsträume. In: Sicherheit durch Gestaltung der Städte. Tagungsdokumentation vom 10.03.2005, Landespräventionsrat NRW 2005 Düsseldorf 2005
- Siemonsen, Kerstin; Zauke, Gabriele: Sicherheit im öffentlichen Raum. Städtebauliche und planerische Maßnahmen zur Verminderung von Gewalt, Zürich 1991
- Seiler, Kerstin: Sicherheit im öffentlichen Raum. Von der Angst, und den Versuchen, sie zu bekämpfen. Was machst Sicher; Frankfurt a. M. 2004
- Stadt Dortmund; Frauenbüro (Hg.): Angsträume in Dortmund. Stadt zum Leben – Ein Beitrag zur Verbesserung von Mobilitätschancen für Frauen in öffentlichen Räumen, Dortmund 1990
- Stadt Dortmund; Ministerium für Arbeit und Soziales, Qualifikation und Technologie des Landes Nordrhein-Westfalen; Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg): Konfliktmanagement in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf, Dortmund 2002

Stadt Gelsenkirchen, Fachbereich Kinder, Jugend und Familie (Hg.): Neue Wege im Ortsteil- Im Ortsteil neue Wege; Gelsenkirchen 2003

Stadt Heidelberg (Hg.): Der Heidelberger Kriminalitätsatlas. Kleinräumige Kriminalitätsentwicklung 2000/2001. In: Schriften zur Stadtentwicklung; Heidelberg 2002

Stadt Leverkusen (Hg.): Strukturdaten der Quartiere in Leverkusen am 31.12.2003. In Berichte zur Stadtforschung Heft 58; Leverkusen 2004

Stadt Leverkusen (Hg.): Strukturdaten der Quartiere in Leverkusen am 31.12.2005. In Berichte zur Stadtforschung Heft 61; Leverkusen 2006

Stadt Leverkusen (Hg.): Zuwanderung und Wohnen in Leverkusen. Dokumentation der Tagung im November 2004; Leverkusen 2004

Stadt Leverkusen, Fachbereich Gesundheit und Soziales (Hg.): Bericht der Arbeitsgruppe Gesundheit von Kindern und Jugendlichen in Leverkusen; Leverkusen 2003; Fortschreibung der Daten 2005

Stadt Leverkusen: Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2003. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung. Leverkusen; Juni 2003

Stadt Leverkusen: Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2004. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung; Leverkusen 2004

Stadt Leverkusen: Leverkusener Wohnungsmarktbericht 2005. Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung; Leverkusen 2005

Stadt Leverkusen (Hg.): Statistische Kurzberichte, September 2004; Leverkusen 2004

Stadt Leverkusen (Hg.): Leitbild Leverkusen 2015 S. 5; S. 25; Leverkusen 2004

Stadt Zürich (Hg.): Plan Lumière Zürich; Zürich 2004

Standing Conference on Crime Prevention (Hg.): Safer Communities –The Local Delivery of Crime Prevention Through The Partnership Approach; 1991

Statens Byggeforskningsinstitut (Hg.): Forebyggelse af kriminalitet. En undersogelse af seks boligomrader i Kobenhavens omegn. In: SBI-Byplanlaegning 72, Kopenhagen 1996

Stein, Stefan: Feldaktive Kriminalprävention. Theorie, Praxis, Evaluation, Projektmanagement; Berlin 2005

U.S. Department of Housing and Urban Development Office of Policy Development and Research (Hg), Oscar Newman (Institute for Community Design Analysis): Creating Defensible Space; (o.J.)

Verkehrstechnisches Institut der Deutschen Versicherer; Polizei Führungsakademie (Hg.): Sicherheit im Straßenraum. Raumgestaltung und Kriminalprävention; Berlin, Münster 2004

Wellemsen, Martina: Cliquesportrait der Jugendlichen in Rheindorf-Nord. Hausarbeit im Rahmen des Seminars „Sozialraumanalyse – Erkundungen städtischer Lebensräume, bei Prof. Dr. Herbert Schubert, Fachhochschule Köln WS 2004/05; Köln 2005.

Zentrale Geschäftsstelle Polizeiliche Kriminalprävention der Länder und des Bundes (Hg.): Städtebau und Kriminalprävention. Ein Leitfaden für die Polizeiliche Praxis; Stuttgart o. J.

Internetfundstellen

PKS Leverkusen 2004: www.polizei.nrw.de/leverkusen/seite/gs/kriminalstatistik2004.pdf

www.landtag.de: Bericht der Enquetekommission des Landtags NRW „Zukunft der Städte“.

www.soziale-stadt.de

www.soziale-stadt.nrw.de

www.cpted.net

www.e-doca.net

Verwendete Dateien

Stadt Leverkusen / Statistikstelle Leverkusen: Daten der Bundesagentur für Arbeit, Stand Dezember 2005

Stadt Leverkusen: Fachbereich Schulen der Stadt Leverkusen, Schulentwicklung / Übergänge 2003 / zu weiterführenden Schulen, Fachbereich 40/400/03.1

Stadt Leverkusen / Fachbereich Soziales: Sonderauswertung der Aussiedlerwohnsitze, 2005

Anhang

1. Maßnahmen der Stadt Leverkusen

2.) Maßnahmen der WGL, Wohnungsbaugesellschaft Leverkusen

3.) Maßnahmen der Wilhelm Sander Stiftung

Ratsbeschluss Stadt Leverkusen

Kooperationsvereinbarung der Wohnungsunternehmen

Gesamtplan Leverkusen

