

Integriertes Handlungskonzept für das Viehplätzchen-Viertel in Euskirchen

Stand 21.05.2010



HEINZ JAHNEN PFLÜGER

Impressum

Auftraggeber **Stadt Euskirchen**

Auftragnehmer **HJPplaner Aachen**
H. Heinz, F. Pflüger, M. Frey, T. Pörsel, C. Rodrigues, J. Rücker

Stand **Mai 2010**

Inhalt

1	Kurzfassung	7
2	Ausgangslage, Aufgabe, Ziele	11
2.1	Ausgangslage	11
2.2	Aufgabe des IHK	11
2.3	Ziele des IHK	13
2.4	Bisheriges Verfahren zur Erarbeitung des IHK	13
3	Viehplätzchen 2015: die Vision	15
4	Sanierungsziele	19
4.1	Abbau der städtebaulichen Missstände	19
4.2	Verbesserung der Verkehrssituation	21
4.3	Verbesserung der Gestalt der öffentlichen Räume	23
4.4	Förderung des Gemeinwesens im Quartier	23
4.5	Stabilisierung der Einwohnerstruktur	25
5	Soziale Stadt	27
5.1	Alter und Serviceeinrichtungen	29
5.2	Herkunft und Integration	35
5.3	Beruf, Beschäftigung und Ausbildung	39
5.4	Sozialverhalten und Verantwortlichkeit	43
5.5	Lokale Ökonomie	51
5.6	Wohnsituation	55
5.7	Information und Engagement	59

6	Verbesserungen von Gebäuden und Freiflächen	63
6.1	Verringerung des Energiebedarfs	63
6.2	Verbesserung des Kleinklimas	63
6.3	Verbesserung des Stadtbildes	63
7	Ordnungsmaßnahmen	65
7.1	Östliche Kommerner Straße („Rüdesheimer Platz“)	65
7.2	Viehplätzchen	67
7.3	Grünfläche „Rüdesheimer Wallanlage“ und Freilegung Stadtmauer	69
7.4	Verbindungsgasse zwischen Rüdesheimer Torwall und Bischofstraße	71
7.5	Umgestaltung Bischofstraße	71
7.6	Verbindungsgasse zwischen Bischofstraße und Kapellenstraße	73
7.7	Umgestaltung Kapellenstraße	73
7.8	Grünfläche an der Bleigasse	75
7.9	Wolfsgasse	75
7.10	Verbindung Rüdesheimer Platz - südliche Wallanlage	77
7.11	Auswirkungen auf die Bewohnerschaft	79
8	Initiierung privater Neubauten	81
8.1	Bereich zwischen Bischofstraße und Kapellenstraße	81
8.2	Bleigasse/Entenpfuhl	81
8.3	Weitere private Neubauten	81
9	Abgrenzung des Sanierungsgebiets	83
10	Art des Sanierungsverfahrens	87
10.1	Vereinfachtes Verfahren	87
10.2	Anwendung des § 144	89

11	Wege zum Viehplätzchen 2015	91
11.1	Einrichtung eines Stadtteilbüros	91
11.2	Anpassung des Verkehrs- und Stellplatzkonzepts	91
11.3	Gründung eines Sanierungsbeirats	95
11.4	Eigentümer-Gespräche	95
11.5	Diskussionen mit Vertretern der Migranten	95
11.6	Nachbarschafts-Workshops	97
11.7	Evaluation und Monitoring	97
12	Kosten- und Finanzierungsübersicht	99
	Abbildungsverzeichnis	101

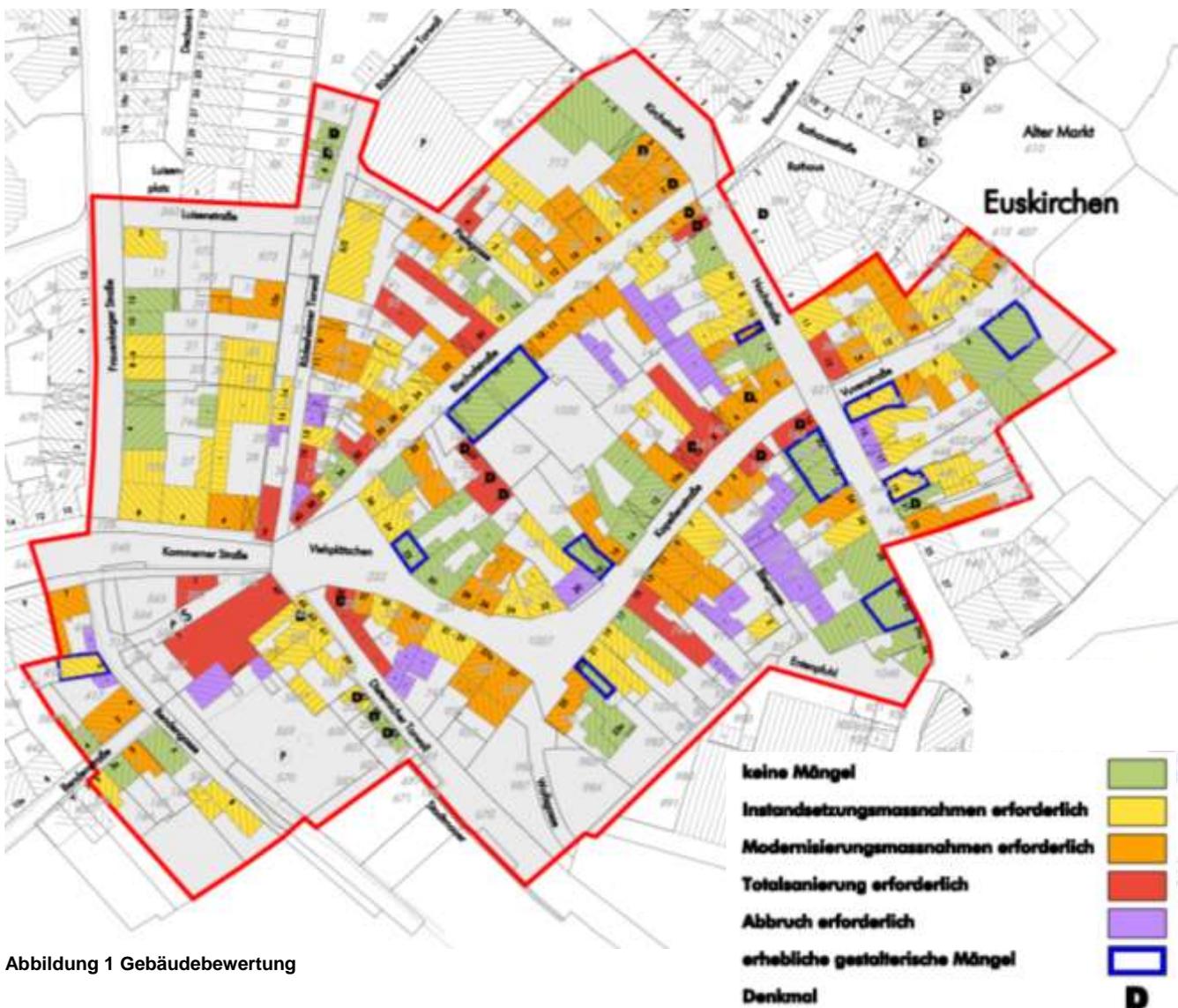


Abbildung 1 Gebäudebewertung

1

KURZFASSUNG

Das ca. 5 ha große Viehplätzchen-Viertel ist Teil der historischen Innenstadt Euskirchens, es liegt am Rand des zentralen Einkaufsbereichs, unweit des zentralen Platzes „Alter Markt“. Das von historischer Bebauung geprägte Viertel stellt innerhalb des Stadtgefüges eine Insel dar, die sich räumlich und funktional von ihrer Umgebung abgrenzt.

Wesentliche Kenngrößen des Gebiets sind:

- im Gebiet leben 700 Menschen in
- 400 Haushalten
- 26 % der Einwohner sind Ausländer, zusätzlich haben
- 15 % der Menschen mit deutschem Pass Migrationshintergrund.
- Im Gebiet gibt es 164 Häuser, davon 104, also fast zwei Drittel gemischt genutzt.
- 23% der Gewerbeobjekte stehen leer.

Die Vorbereitenden Untersuchungen deckten die folgenden städtebaulichen Missstände auf:

- Seit etwa 20 Jahren haben sich zunehmend räumliche und soziale Barrieren ausgebildet, die zu einer Stigmatisierung des Viertels führten. Das schlechte Image ist Grund für die fehlende Investitionsbereitschaft, die gebremste wirtschaftliche Entwicklung des Gebiets und die geringe Akzeptanz als Wohnstandort.
- In mehreren Bereichen des Gebiets lässt die bestehende Parzellenstruktur eine nachhaltige Sanierung nicht zu. Hier müssen Ordnungsmaßnahmen Neuordnungen ermöglichen.
- Die öffentlichen Räume bieten keine Aufenthaltsqualität, in einigen Straßen sind die Gehwege so schmal, dass man gezwungen ist, zum Gehen die Fahrbahn zu benutzen. Privatinvestitionen sind nur nach einer Aufwertung der Straßen und Plätze im Gebiet zu erwarten.
- Ca. 5.000 qm BGF in Hauptgebäuden sind abgängig, außerdem ca. 2.500 qm BGF in Hinter- und Nebengebäuden.
- Von den ca. 400 Wohnungen im gesamten Gebiet sind mehr als 10 % in einem so schlechten Zustand, dass sie abgebrochen werden sollten.



Abbildung 2 Übersichtskarte

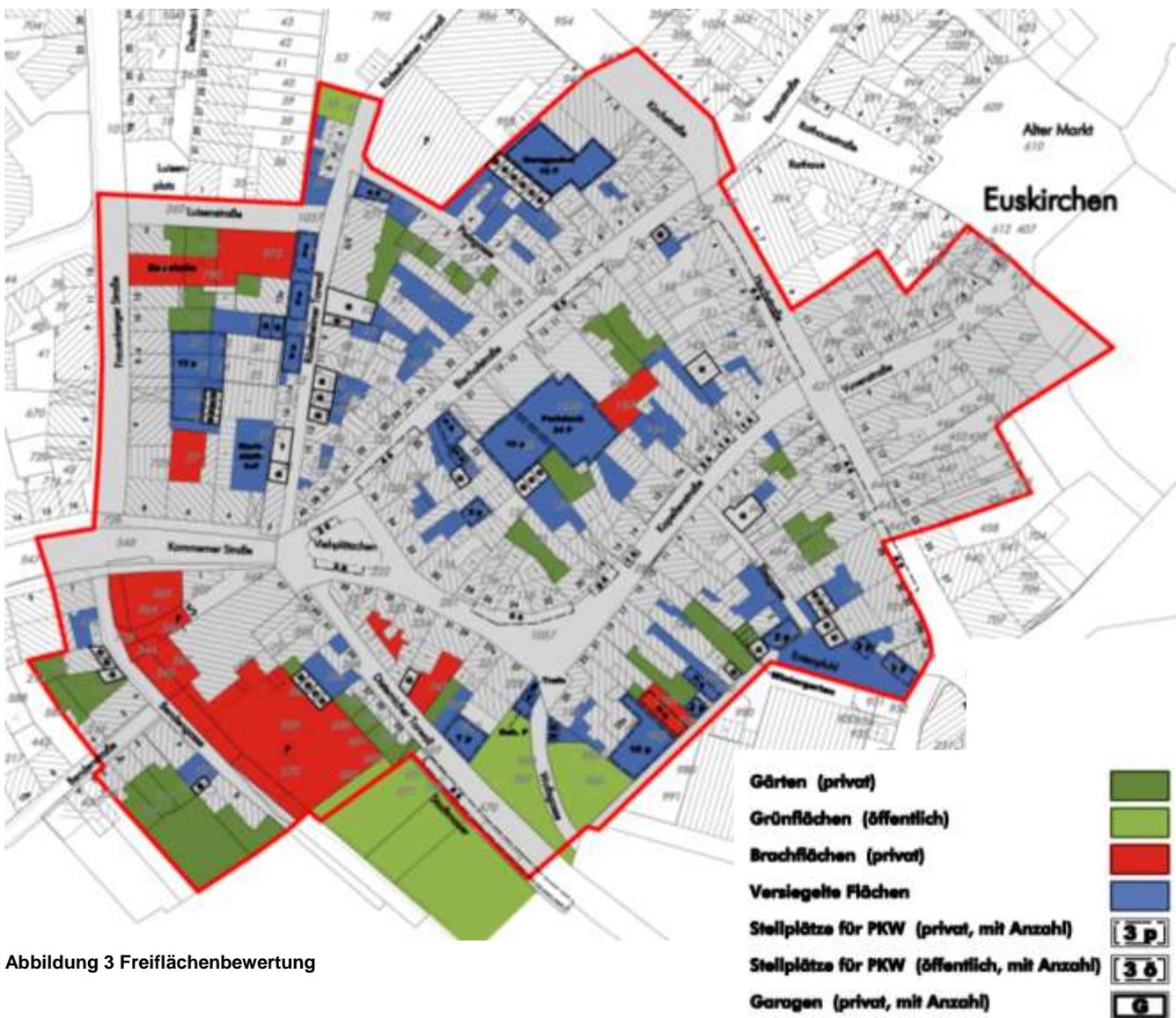


Abbildung 3 Freiflächenbewertung

Die Sanierung soll die sozial spürbaren Barrieren abbauen und das Gebiet wieder zu einem lebendigen Teil der Innenstadt machen. Dazu soll das Viertel als Wohn- und Geschäftsviertel gestärkt, die Vernetzung mit dem Umfeld verbessert und die Nachbarschaft im Quartier gefördert werden. Die bauliche und soziale Isolation ist durch die Stärkung und Entwicklung der vorhandenen Lagevorteile in der Innenstadt zu mindern.

Das Integrierte Handlungskonzept schlägt zur Sanierung des Gebiets eine Mischung von Ordnungsmaßnahmen, öffentlich geförderter privater Baumaßnahmen und nicht geförderter, jedoch durch Ordnungsmaßnahmen in der Umgebung ausgelöster reiner Privatinvestitionen vor. Insgesamt werden Maßnahmen mit einem Volumen von über 25 Mill. € erforderlich sein, um die Missstände des Gebiets zu beseitigen. Etwa ein Drittel der erforderlichen Mittel können Städtebauförderungsmittel sein, weitere Förderungen sind aus anderen Programmen wie Wohnungsbauförderung und aus Mitteln der KfW möglich. Durch die Sanierung werden bis zu 10.000 qm BGF in neuen Gebäuden entstehen, das sind ca. 80 neue Wohnungen oder Wohnhäuser.

Zugleich soll die Einwohnerstruktur stabilisiert werden. Hierzu sind zahlreiche Maßnahmen zur Förderung der Integration und Qualifikation geplant. Die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Viertel soll gesteigert und das Image des Viertels verbessert werden. Serviceeinrichtungen sollen eingerichtet werden, die Integration der Kulturen soll gefördert werden, Bildungs- und Qualifizierungsangebote sollen geschaffen werden und die Identifikation und Verantwortlichkeit soll unterstützt werden. Zur Stärkung der lokalen Ökonomie sollen Gastronomie und multikulturelle Läden und Dienstleistungen zu neuen Angeboten bewegt werden. Hierfür ist beabsichtigt, eine Förderung aus Mitteln des Programms BIWAQ zu beantragen.

Für die Sanierung werden mindestens fünf Jahre erforderlich sein. Nach der Sanierung wird das Gebiet ca. 70 Bewohner mehr haben, das sind etwa 10% der heutigen Bevölkerung. Es ist zu erwarten, dass die beabsichtigten Maßnahmen dazu führen werden, dass der Anteil jüngerer, von Transferleistungen unabhängiger Einwohnergruppen ansteigen wird. Dadurch wird sich das Image des Gebiets verbessern, wodurch sich ein andauernder und nachhaltiger Erneuerungsprozess ergeben wird.

Die Mängelanalyse ist im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen enthalten, im Integrierten Handlungskonzept werden die städtebaulichen Missstände daher nur zusammengefasst. Im Kap. 3 wird eine Vision für das Viertel im Jahr 2015 dargestellt. In Kap. 4 sind die Sanierungsziele zusammengefasst dargestellt, die vom Ausschuss für Umwelt und Planung in 2009 im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen wurden. Kap. 5 enthält detaillierte Ausführungen zu den im Rahmen des Ziels „Soziale Stadt“ geplanten Aktivitäten und Aktionen. Kap. 6 stellt dar, welche Maßnahmen an privaten Gebäuden und Freiflächen gefördert werden sollen. In Kap. 7 sind die geplanten Ordnungsmaßnahmen dargestellt, in Kap. 8 die privaten Bauprojekte, die angeregt werden sollen. Kap. 9 erläutert die beschlossene Abgrenzung des Sanierungsgebiets, Kap. 10 die beschlossene Art des Sanierungsverfahrens. In Kap. 11 sind die Wege zum Viehplätzchen 2015 dargestellt, Kap. 12 enthält die Kosten- und Finanzierungsübersicht.

2 AUSGANGSLAGE, AUFGABE, ZIELE

Das nun vorliegende Integrierte Handlungskonzept ist Ergebnis mehrerer Überarbeitungen, in deren Verlauf die sozialen Ziele differenziert und geschärft wurden.

2.1 AUSGANGSLAGE

Die Analysen zum Viehplätzchen-Viertel haben die vermuteten strukturellen und städtebaulichen Mängel des Gebiets in vollem Umfang bestätigt. Die Ergebnisse der Analysen liegen im Bericht „Vorbereitende Untersuchungen“ zusammengefasst vor.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ergebnisse in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Planung vom 29.01.2008 zur Kenntnis genommen. Die Beauftragung eines Integrierten Handlungskonzepts wurde beschlossen.

2.2 AUFGABE DES IHK

Das Integrierte Handlungskonzept soll die Möglichkeiten zur Verbesserung der Gebietsstruktur aufzeigen und konkrete Einzelmaßnahmen benennen. Die Kosten für alle Maßnahmen sollen geschätzt und ihre Finanzierung dargestellt werden.

2.3 ZIELE DES IHK

Die wesentlichen Ziele des Integrierten Handlungskonzepts sind:

- Schaffen von Grundlagen für die Diskussion der Gesamtmaßnahme in der Öffentlichkeit und mit Bewohnerschaft und Gewerbetreibenden
- Bereitstellen von Entscheidungshilfen für die politischen Entscheidungsträger
- Abstimmung des Umfangs der Gesamtmaßnahme, insbesondere ihrer Finanzierung mit der Bezirksregierung

2.4 BISHERIGES VERFAHREN ZUR ERARBEITUNG DES IHK

Die wichtigsten Daten im bisherigen Verfahren sind:

- 26.01.2007 Beauftragung der Vorbereitenden Untersuchungen
- 29.01.2008 Planungsausschuss nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis und beauftragt die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzepts
- 30.04.2008 Bürgerversammlung
- 23.09.2008 Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet (33 Stimmen dafür, 4 dagegen)
- 17.11.2008 Sanierungsworkshop 1
- 20.11.2008 Sanierungsworkshop 2
- November 2008: Eröffnung des Stadtteilbüros in der Kapellenstraße 1
- 03.02.2009 Abstimmung mit MBV und BR zur Aufnahme in das Programm Soziale Stadt
- Ab März 2009: Verstärkte Ausrichtung der Sanierungsziele auf die Ziele der Sozialen Stadt

Abbildung 4 Aktuelle Baustruktur



Abbildung 5 Abgängige Bausubstanz



Abbildung 6 Erhaltenswerte Bausubstanz



3

VIEHPLÄTZCHEN 2015: DIE VISION

In vielen Bereichen des Viertels sind die Grundstücke ungünstig geschnitten und teilweise sehr klein. Zudem gibt es häufig hinter den Vorderhäusern Anbauten und Nebengebäude; die kleinen verbleibenden Freiflächen sind versiegelt und werden als Stellplätze genutzt. Im Schwarzplan wird deutlich, wie kleinteilig die Baustruktur und wie zersplittert die Freiflächenstruktur ist.

Diese Struktur kann durch Beseitigung der Bausubstanz, deren Instandsetzung und Modernisierung wirtschaftlich nicht vertretbar erscheint, wesentlich verbessert werden. Im Plan „Abgängige Bausubstanz“ sind die abgängigen Vorderhäuser rot und die abgängigen Nebengebäude und Hinterhäuser orange eingefärbt.



Abbildung 7 Neue Bausubstanz



Abbildung 8 Künftige Baustruktur

Abbildung 9 Gestaltungsplan



Nach Beseitigung der abgängigen Bausubstanz ergeben sich in allen Teilbereichen des Viertels Möglichkeiten zur Errichtung attraktiver neuer Wohnungen (in Abbildung 7 blau dargestellt), zusammenhängende größere Freiflächen können geschaffen werden, die Autos werden teilweise in Kellergaragen untergebracht.

Der Gestaltungsplan zeigt das Viehplätzchen-Viertel, wie es sich nach abgeschlossener Sanierung (2015?) darstellen kann: ein attraktives Mischgebiet mit hoher Wohnqualität in unmittelbarer Nähe zum Stadtkern, gleichzeitig aber am Grünzug Wallanlage gelegen.

Die Erweiterung des Grünzugs „Wallanlage“ nach Norden stellt nicht nur einen erheblichen Gewinn für das Viertel dar, sondern gibt - weit darüber hinaus - der Stadt ein Stück ihrer Identität zurück. Am Schnittpunkt der heutigen Kommerner Straße mit der Wallanlage kann ein Platzraum entstehen, der attraktiver Eingang in das Viertel, gleichzeitig aber auch attraktiver Eingang zur Innenstadt ist.

Im Maßnahmenplan sind die neuen Gebäude dunkelblau markiert; die hellblauen Gebäude sind Bestandsgebäude, die intensiv saniert werden müssen.



Abbildung 10 Maßnahmenplan

4 SANIERUNGSZIELE

4.1 ABBAU DER STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDE

Erhöhung des Grünflächen-Anteils, Erweiterung des „Stadtwall-Parks“

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben einen erheblichen Mangel an wohnungsnahen Freiflächen festgestellt. Die Behebung dieses schwerwiegenden Mangels wird als ein Schlüssel für die Beseitigung zahlreicher Missstände angesehen.

Beseitigung störender Nebengebäude

In vielen Blockinnenbereichen gibt es Nebenanlagen, die verhindern, dass die Wohngebäude ausreichend besont und belüftet werden. Zur Aufwertung des Wohnstandorts sind Abbrüche unvermeidbar.

Schaffung zusätzlicher wohnungsnaher Freiflächen

Wohnungsnaher Freiflächen können meistens nur durch zusätzliche Abbrüche von Nebenanlagen geschaffen werden (z. B. in der Bleigasse).

Neuordnung der privaten Stellplatzsituation (Bleigasse, Rüdeshheimer Torwall)

In Teilbereichen muss das Stellplatzangebot verbessert werden; auch dies ist ein Beitrag zu einer Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts.

Sanierung und Modernisierung der erhaltenswerten Gebäude

Die meisten Häuser sind erhaltenswert, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen, sie haben aber teilweise erhebliche bauliche Mängel. Die Eigentümer müssen durch Beratung dazu gebracht werden, alle vorhandenen Förderungen zur Qualitätssteigerung ihres Eigentums zu nutzen.

Abbruch nicht erhaltenswerter oder ungünstig positionierter Bausubstanz

An einigen Stellen gibt es Situationen, in denen bauliche Maßnahmen zu keinem vernünftigen Ergebnis führen können. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Grundstücke so klein sind, dass keine zeitgemäße Nutzung auf ihnen möglich ist.

Schaffung attraktiver Bauflächen für neue Wohnbebauung entlang neuer Freiflächen

Das Gebiet braucht den Zuzug neuer Bewohner, die dem Gebiet eine Zukunftsperspektive vermitteln und das Image des Gebiets verbessern können. Diese Bewohner sind allerdings nur zu einem Zuzug zu bewegen, wenn attraktive Bauflächen zu günstigen Preisen angeboten werden können.

Schaffung von Anreizen für die Umnutzung unangemessen genutzter Gebäude

Einige Gebäude sind dem zentralen Standort unangemessen genutzt. Derartige Nutzungen schaden dem Image des Gebiets und wirken sich negativ auf ihre Umgebung aus. Durch Beratung und Unterstützung sollen die Eigentümer dazu gebracht werden, im Rahmen ihrer vertraglichen Verpflichtungen ihre Gebäude umzunutzen.

Umgestaltung störender Fassaden

Viele Fassaden, leider auch neue, genügen nicht den gestalterischen Anforderungen, die an ein zentrales innerstädtisches Gebiet zu stellen sind. Die Eigentümer sind durch Beratung dazu zu bringen, ihre Fassaden wertsteigernd für ihre eigenen Gebäude, aber darüber hinaus auch für das gesamte Viertel zu gestalten.

Unterstützung privater Bauvorhaben (z. B. in der Bischofstraße und Kapellenstraße)

Private Bauwillige sind in ihren Vorhaben zu beraten. Erforderliche Arrondierungen der Nachbargrundstücke oder notwendige Abbrüche von untergenutzten Nebenanlagen sind zu unterstützen.

4.2 VERBESSERUNG DER VERKEHRSSITUATION

Verringerung des Verkehrs auf dem Viehplätzchen

Das Viehplätzchen soll von jedem Verkehr, der nicht zur Erschließung des Viertels erforderlich ist, befreit werden.

Freistellung der Nordostseite des Viehplätzchens vom Individualverkehr, Anbindung der Platzmitte an die Nordostseite des Platzes

Die Platzmitte muss mit mindestens einer Platzseite verbunden werden. Hierzu ist die Verkehrsorganisation auf dem Platz zu verändern.

Verbreiterung der Seitenräume in der Bischof- und der Kapellenstraße

Seitenräume, die kaum zum Gehen reichen und keinerlei Aufenthalt ermöglichen, müssen verbreitert werden.

Neuordnung der Parkstände im öffentlichen Raum

Die Parkstände dürfen den öffentlichen Raum nicht beherrschen. Bei Beibehaltung ihrer Anzahl müssen sie besser angeordnet werden.

4.3 VERBESSERUNG DER GESTALT DER ÖFFENTLICHEN RÄUME

Umgestaltung des Viehplätzchens

Durch Neugestaltung soll das Viehplätzchen zu einem attraktiven Quartiersmittelpunkt werden. Durch stärkere Nutzung kann zugleich die gefühlte soziale Sicherheit im Bereich verbessert werden.

Umgestaltung der Kommerner Straße zwischen Bendengasse und Disternicher Torwall

Die teilweise als Brache wirkende Fläche soll zu einem attraktiven Eingangsbereich für das Viertel umgestaltet werden („Rüdesheimer Platz“).

Erweiterung des Grünzuges entlang der Stadtmauer Richtung Norden (zwischen Frauenberger Straße und Rüdesheimer Torwall)

Der Park am Stadtwall, der südlich des Disternicher Torwalls bereits besteht, soll bis zur Kirchstraße erweitert werden, entweder als öffentliche Fläche oder als private Gärten.

4.4 FÖRDERUNG DES GEMEINWESENS IM QUARTIER

Förderung der Integration

Die Anwesenheit vieler verschiedener Kulturen wird als Chance und Qualität gesehen. Im Rahmen der Sozialen Stadt wird das gemeinsame Miteinander durch vielfältige Aktivitäten gefördert. Die Bemühungen zur Integration umfassen die Förderung der Sprachkompetenz, die Verbesserung der (Aus-), Bildungssituation und damit der Beschäftigungschancen unter Einbindung von Schulen, Bildungsträgern und Arbeitsagentur, die Förderung von (Selbst-) Hilfe Angebote sowie die Erhöhung der Medienkompetenzen.

Förderung gemeinschaftlicher Aktionen

Im Gebiet gibt es außerordentlich große Spannungen zwischen einzelnen Gruppen. Diese Spannungen müssen unbedingt abgebaut werden. Hierzu können die bereits ansatzweise vorhandenen Aktivitäten einzelner Personen und Gruppen unterstützt und ausgebaut werden.

Durchführung von Stadtteilveranstaltungen

Veranstaltungen auf dem Viehplätzchen und – künftig – auf dem „Rüdesheimer Platz“ sollen den Gemeinsinn im Gebiet fördern, vor allem aber auch Bewohner anderer Viertel oder von anderen Orten in das Viertel bringen. Sie sollen das Image des Gebiets verbessern.

Organisation eines „Runden Tisches“ im Quartier

Viele Bewohner reden mehr übereinander als miteinander. Dieses Problem soll durch die Einrichtung eines regelmäßig tagenden „Runden Tisches“ gelöst werden, an dessen regelmäßigen Sitzungen die Vertreter der verschiedenen Einwohnergruppen gemeinschaftlich Lösungen für die Probleme des Viertels entwickeln. Der Runde Tisch wird vom Sanierungsbeauftragten begleitet.

4.5 STABILISIERUNG DER EINWOHNERSTRUKTUR

Sicherung einer gemischten Einwohnerstruktur

Der Wegzug von Bewohnergruppen, die das Gebiet nicht mehr attraktiv finden, muss gestoppt werden. Darüber hinaus muss das Gebiet für neue, finanziell unabhängige Gruppen attraktiv werden. Durch gezielte Förderung bestimmter Wohnformen kann ein Zuzug „neuer“ Einwohner erreicht werden. Hierzu sind besonders attraktive neue Wohnformen zu fördern.

Schaffung von Anreizen für neue, wirtschaftlich unabhängige Einwohner

Durch gezielte, zum innerstädtischen Standort passende neue Wohnformen, z. B. „Wohnen am Stadtwallpark“ sind qualitätsbewusste Bewohner, die eine solche Wohnsituation bevorzugen, zu einem Zuzug in das Viertel zu bewegen.

Gezielte Akquisition von Käufern von Stadthäusern (Doppelhäuser) entlang des Rüdeshheimer Torwalls

Käufer von Wohnungseigentum identifizieren sich am stärksten mit dem Viertel. Bevorzugt sollen daher Baugrundstücke geschaffen werden, die eine gezielte Akquisition dieser Bewohnergruppe ermöglichen.

Schaffung von Wohnungen mit besonderer Ausstattung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Infrastruktur eignet sich das Gebiet in besondere Weise für altengerechtes Wohnen und für spezielle Wohnungen für Menschen mit Behinderung.

5 SOZIALE STADT

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Viehplätzchen haben neben den baulichen Mängeln erhebliche Strukturschwächen des Gebietes aufgezeigt, die im sozialen Bereich liegen, bzw. bauliche Besonderheiten, die Einfluss auf die Sozialstruktur haben. Die baulichen Maßnahmen wurden in dem Integrierten Handlungskonzept formuliert und beschlossen. Die zur nachhaltigen Stabilisierung und Verbesserung notwendigen Aspekte wie Stärkung der sozialen Strukturen und Aufbau einer lebendigen Nachbarschaft können durch die baulichen Maßnahmen nur teilweise beeinflusst werden.

Bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen wurden auf Basis vorliegender statistischer Materialien, ergänzt durch eigene empirische Datenerhebungen wesentliche signifikante Merkmale zur Bevölkerungsstruktur (Einkommen, Miethöhe, ethnische Herkunft etc.), zur infrastrukturellen Ausstattung für unterschiedliche Bevölkerungsschichten und zur lokalen Ökonomie analysiert.

Im Zuge der Erarbeitung des IHK wurden die Informationen aktualisiert. Da das Gebiet allerdings aufgrund seiner geringen Größe weder deckungsgleich mit einem statistischen Bezirk noch mit einem Wahlbezirk ist, sind belastbare statistische Daten gebietsbezogen nur teilweise vorhanden. Die Befunde zur Sozialstruktur ergeben sich daher teilweise aus verfügbaren Daten, teilweise sind sie Ergebnis eigener Erhebungen und Beobachtungen vor Ort. Diesbezüglich beziehen sich die in den folgenden Kapiteln benannten Daten auf unterschiedliche Quellen und Bezugsgrößen.

Folgende Missstände sollen mit Maßnahmen der Sozialen Stadt verbessert bzw. ausgeräumt werden:

Zwischen 2007 und 2010 hat die Einwohnerzahl des Viertels insgesamt um ca. 14% von etwa 700 auf etwa 600 Menschen abgenommen (vgl. Abbildung 21).

Mehr als 40% der Gesamtbevölkerung des Viertels haben einen Migrationshintergrund, davon besitzt ein Drittel inzwischen die deutsche Staatsangehörigkeit (vgl. Kap. 5.2 Herkunft und Integration).

Zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zeigen sich teilweise starke Spannungen.

Für ältere Menschen fehlen Dienstleistungen und Serviceeinrichtungen zur Erleichterung des alltäglichen Lebens.

In dem Gebiet befinden sich zumeist Gewerbebetriebe mit geringer räumlicher Ausdehnung und geringen Umsätzen ansässig. Modernisierungsbedingte Mietsteigerungen werden als Problem angesehen.

Der Anteil türkischer und polnischer Migranten ist im Vergleich zum Durchschnitt in der Stadt Euskirchen sehr hoch (50% zu 28%).

Durch die Einwohnerstruktur bedingt ist der Anteil an Arbeitslosen und Transferleistungsempfängern überdurchschnittlich hoch.

Migranten, insbesondere ältere und weibliche, zeigen eine mangelhafte Sprachkompetenz.

Es wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen überdurchschnittlich viele Belästigungen durch Jugendliche dokumentiert (vgl. Kap. 5.4 Sozialverhalten und Verantwortlichkeit).

Tabelle 1 Altersstruktur
(grau markierte Daten: Stichtag
31.12.2009,
*1: Stichtag 31.12.2008,
sonstige Angaben: Stichtag
24.10.2007)

	Programm- gebiet	Gesamtstadt
Wohnberechtigte Bevölkerung (Anzahl der Personen)	599	55.937
unter 6-Jährige in % der Bevölkerung	5%	5,5%* ¹
unter 18-Jährige in % der Bevölkerung	16%	20%
18-bis 59-Jährige in % der Bevölkerung	69%	61,5%

Tabelle 2 Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren

Bereich	Fördergeber/Kostenträger	Betrag/Jahr
Jugendzentrum JU II - Altes Rathaus (bis Realisierung des neuen Jugendzentrums)	Land NRW, Kreis Euskirchen, Stadt Euskirchen, Caritasverband	12.000 €
Sozialer Dienst	Stadt Euskirchen	6.000 €
Streetworker (MOSES = Mobile Sozi- alarbeit Euskirchen Stadt)	Stadt Euskirchen, Caritasverband	3.300 €
Offene Jugendarbeit	Kreis Euskirchen, Jugendamt	bisher keine Angabe
Jugendzentrum ehem. Schützenhalle (Umset- zung 2010, nach Reali- sierung Schließung Ju- gendzentrum altes Rat- haus)	Stadt Euskirchen / Konjunktur- paket II (nur für Umbau)	50.000 €
Kindertageseinrichtung (geplant)	Land, Kreis, Stadt Euskirchen	234.000 €* *
Mehrgenerationen-Park (Realisierung in 2010 im benachbarten Ruhrpark)	Stadt Euskirchen / Konjunktur- paket II	3.000 €
Mehrgenerationenhaus, Projekt ZIEL e.V.	Privates Engagement	2.700.000 €* *
Nachbarschaftshilfe	Stadt Euskirchen organisatorisch Ehrenamtliche Hilfe	Keine Anga- ben

* einmalig

5.1 ALTER UND SERVICEEINRICHTUNGEN

Auffallend ist der gegenüber der Gesamtstadt wesentlich geringere Anteil an Kindern und Jugendlichen im Viertel. Allerdings bedeutet dies nicht, dass die Bevölkerung überaltert ist, denn der Anteil der Menschen im erwerbsfähigen Alter ist wesentlich höher als in der Gesamtstadt.

Zwischen 2007 und 2010 hat die Einwohnerzahl des Viertels insgesamt um ca. 14% von etwa 700 auf etwa 600 Menschen abgenommen.

Der geringe Anteil an Kindern und Jugendlichen ist ein Indiz dafür, dass das Viertel für Familien mit Kindern unattraktiv ist. Dies liegt zum einen an der für Familien ungeeigneten Wohnsituation, zum anderen am schlechten Image des Viertels. Mittelfristig ist ohne gezielte planerische Maßnahmen eine zunehmende Überalterung zu befürchten.

Ziele: Serviceangebote für Zielgruppen schaffen

Das Image des Gebiets soll durch Serviceangebote wie wohnungsbezogene Dienstleistungen (insb. für ältere oder hilfsbedürftige Bewohner), Nachbarschaftsdienste und Angebote wie eine Quartiersplattform oder mittels eines freien Internetzuganges mit Anleitung im Stadtteilbüro gesteigert werden.

Im Mittelpunkt stehen Kinder-, insbesondere Mädchen- und Jugendprojekte sowie Angebote und spezielle Serviceeinrichtungen für Senioren. Die Aktivitäten können auf bereits laufenden quartiersbezogenen Maßnahmen aufbauen:

Zusätzlich zu den bereits vorhandenen Einrichtungen und Angeboten sind als weitere Aktivitäten geplant:

- **Service-Café:** In einem leer stehenden Erdgeschoss sollen Serviceangebote für alle Generationen angeboten werden. Das Projekt kann gemeinsam mit der Caritas, aber auch mit anderen interessierten Gruppen durchgeführt werden. Es soll nach einer Startphase in Eigenregie fortgeführt werden; die Standorte können von Leerstand zu Leerstand wechseln.
- **Quartiersgemeinschaften:** Aufbau von Arbeitskreisen, die sich für die Menschen im Quartier und ihre Belange einsetzen (evtl. in Zusammenarbeit mit der Caritas und Nachbarschaftshilfe).
- **Quartiersplattform (Q+):** Auf einer internetgestützten Plattform werden Informations- und Kommunikationsangebote geschaffen. Die im Rahmen eines BBR-Projektes entstandene Plattform bietet, analog zu bekannten sozialen Netzwerken im Internet, viertelbezogene Angebote wie Kalender, Newsletter, Viertelskarte, Bildergalerie und mehr. Sie lebt vom Mitwirken und der Interaktion vieler lokaler Akteure.
- **Rollenspiele mit Jugendlichen:** Temporär wird ein leerstehendes Ladenlokal in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude Kommener Straße 1 (K1) zu einer Spielstätte jugendlicher Kreativität. Geplant ist, die Aktion mit einer öffentlichen Vorstellung zu krönen. Jugendliche erhalten auf diese Weise ein produktives Betätigungsfeld, das mit öffentlicher Anerkennung verbunden ist. Eine Fortsetzung des Engagements an anderer Spielstätte wird angestrebt.

Abbildung 11 Gemeinsamer Spaziergang im Stadtteil



Abbildung 12 Workshop mit Informationen, Diskussionen und skizzenhaften Ideen zum Gebiet



- **Vernetzung der vorhandenen sozialen Einrichtungen und der Schulen im Umfeld:** Informationen zu bestehenden Einrichtungen und Vereinen (von den vorhandenen Angeboten bis zur Verfügungstellen von Räumen). Innerhalb des Gebietes bietet die Caritas verschiedene Angebote (Wohnen für besondere Gruppen, Suchtberatung, Restaurant, in dem Langzeitarbeitslose Beschäftigung finden) an, die durch weitere Aktivitäten verschiedener Träger koordiniert ergänzt werden können.
- **Verstärkung von Kommunikations- und Informationsangeboten:** Infobörse, Stadteilladen, Infokasten am Viehplätzchen; Quartiersplattform, Infoflyer.
- **Angeleiteter Internetzugang:** Da viele Bewohner aus finanziellen Gründen sowie mangelnder Gelegenheit (Schwellenangst) keinen Zugang zum Internet haben, soll im Sanierungsbüro ein Internetzugang angeboten werden. Um den Zugang zu den digitalen Medien als Beitrag zur Minimierung der „digitalen Spaltung“ zu erleichtern, wird für die Besucher des Stadtteilbüros während der Öffnungszeiten ein kostenloser Internetzugang angeboten. Hilfestellungen sind für Alt und Jung inbegriffen. Bei Bedarf werden Angebote wie „Schüler helfen Senioren im Netz“ initiiert und unterstützt.

Die Aktivitäten werden vom Stadtteilbüro initiiert und zusammen mit der Caritas, den Kirchengemeinden, der Türkisch-islamischen Gemeinde und dem Portugiesischen Kulturverein und weiteren Akteuren durchgeführt. Zusätzlich konnte für die Rollenspiele mit Jugendlichen die Inhaberin eines im Quartier ansässigen Geschäftes zur ehrenamtlichen Mitarbeit gewonnen werden.

Ziele für die Schaffung von neuem Wohnraum

Damit wieder mehr, von Transferleistungen unabhängige Familien mit Kindern in das Viertel ziehen, muss die Wohnungsstruktur den Ansprüchen dieser Gruppe angepasst werden. Gleichzeitig muss der preiswerte Wohnungsbestand für die sozial schwächere Bewohnerschaft erhalten und vorsichtig heutigem Standard angenähert werden.

Im Rahmen der Sanierung der Bausubstanz sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- **Erhalt preiswerten Wohnraums** in den Altbaubeständen und Modernisierung, insbesondere auch Erhöhung des barrierefrei ausgebauten Anteils an Wohnungen (demografischer Wandel).
- **Förderung neuer familiengerechter Wohnungen** (Wohnraumförderungsprogramm 2010), die als Alternative zum Wohnen am Stadtrand attraktiv sind.
- **Schaffung von zeitgemäßem, gehobenen Ansprüchen genügendem Wohnraum** bzw. Aufwertung und Modernisierung vorhandener Wohnungen.
- **Aufwertung der wohnungsnahen Freiflächen** (Höfe, Gärten, Dachterrassen).
- **Abbau von räumlichen Barrieren** durch Herstellung von Wegebeziehungen und Erhöhung der Durchlässigkeit innerhalb des Gebietes.
- **Bau einer Kindertagesstätte** an der Bendengasse mit zwei Gruppen zur Ganztagesbetreuung.
- **Verbesserung der Spielmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum** (Schaffung neuer Platzflächen, Verlagerung von Stellplätzen aus den Straßen in Kellergaragen, die im Zuge von Neubauten errichtet werden).

5.2 HERKUNFT UND INTEGRATION

Mehr als 40% der Gesamtbevölkerung des Viertels haben einen Migrationshintergrund, davon besitzt ein Drittel inzwischen die deutsche Staatsangehörigkeit. Der Ausländeranteil im Viertel von 26% ist signifikant höher als der Ausländeranteil in der Gesamtstadt (8%).

13 Ausländer oder Migranten sind Hauseigentümer, viele haben in diesen Häusern ihre eigenen Läden oder Kleinbetriebe.

Der Anteil türkischer und polnischer Migranten ist im Vergleich zum Durchschnitt in der Stadt Euskirchen sehr hoch (50% zu 28%).

Nationalität bzw. Herkunft		% der Gesamtbevölkerung im Viehplätzchen
Griechenland	11	2%
Libanon	17	2%
Polen	83	12%
Portugal	15	2%
Serbien-Montenegro	25	4%
Türkei	60	9%
Sonstiges Ausland	79	11%
Gesamt	290	42%

Tabelle 3 Ausländer und Migranten (Stand 24.10.2007)

Die Anwesenheit vieler verschiedener Kulturen wird als Chance und Qualität gesehen.

Die Anteile der ausländischen Bevölkerung sind in ihrer Bedeutung für das Viertel unterschiedlich zu bewerten: Während der türkische Bevölkerungsanteil ökonomisch aktiv ist - inzwischen wird ein großer Teil der lokalen Ökonomie von Ausländern und Migranten (insbesondere türkischer Herkunft) betrieben -, gibt es andere Gruppen, die sich nur wenig mit ihrem Wohnumfeld identifizieren (überwiegend Wanderarbeiter, die nur am Wochenende anwesend sind). Die Zahl der Wanderarbeiter wird sich durch den Abriss ihrer Unterkünfte in dem Viertel verringern.

Ziele: Integration der Kulturen fördern

Im Rahmen der Sozialen Stadt wird das gemeinsame Miteinander durch vielfältige Aktivitäten gefördert. Die Bemühungen zur Integration umfassen die Förderung der Sprachkompetenz, die insbesondere bei älteren Migranten und Migrantinnen schwach ist, die Verbesserung der (Aus-)Bildungssituation und damit der Beschäftigungschancen unter Einbindung von Schulen.

Besonderes Gewicht soll auf Projekte für und mit Mädchen und Frauen gelegt werden. Gender Mainstreaming ist eine Möglichkeit, Mädchen und Frauen aus verschiedenen Kulturen im Rahmen der Durchsetzung gemeinsamer Interessen zusammenzuführen.

Bereich	Fördergeber/Kostenträger	Betrag/Jahr
Sozialer Dienst	Stadt Euskirchen	6.000 €
Integrations-/und Sprachkurse im Alten Rathaus (VHS)	Stadt Euskirchen	

Die Aktivitäten werden vom Stadtteilbüro angeregt und in Zusammenarbeit mit dem Integrationsrat der Stadt, der Türkisch-islamischen Gemeinde, dem Portugiesischen Kulturverein, dem Stadtsportverband und diversen Vereinen durchgeführt. Darüber hinaus haben die folgenden umliegenden Schulen Bereitschaft zur Mitwirkung und Unterstützung signalisiert:

- Thomas-Eißer-Berufskolleg
- Gemeinschaftshauptschule Georgschule Euskirchen
- Städtisches Gymnasium Marienschule
- Don Bosco Schule

Neben diesen eher „formellen“ Aktivitäten sollen die Menschen in ihrer Freizeit, gleichsam unbewusst gemeinsame Erfahrungen machen. Hierzu geeignete Aktionen sind:

- **„Wir spielen unsere WM“:** am 12.06.2010, dem ersten Spieltag der Fußballweltmeisterschaft 2010, findet im Quartier auf zwei Kleinspielfeldern ein „Fußballturnier der Kulturen“ statt, an dem auch Mannschaften der Stadtverwaltung, des Planungsbüros usw. teilnehmen können. Zur Zeit bilden sich kulturell unterschiedlich zusammengesetzte Mannschaften. Die Veranstaltung wird vom Stadtsportverband organisiert, der Bürgermeister hat die Schirmherrschaft übernommen.
- **„Kulturen kulinarisch“:** Unter diesem Motto wird 2010 erstmals ein Stadtteilstadtteilfest stattfinden, an dem die ortsansässigen Gaststätten, Clubs, Imbisse und Geschäfte, aber auch Private spezielle Speisen und Getränke aus ihren Kulturen anbieten. Das Fest wird angenehm belegen, dass kulturelle Vielfalt die Chance des Gebiets ist. Die Akteure des Viertels öffnen ihre Türen und wir tafeln am langen Tisch.
- **Multikulturelles Tanzprojekt:** Beim Tanzen kommen sich die Menschen wortlos näher. Unter Anleitung eines lokalen oder regionalen Tanzlehrers wird ein Projekt einstudiert, wobei wünschenswert ist, dass die Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus verschiedenen kulturellen Bereichen kommen. Zum Abschluss wird das Projekt auf dem Viehplätzchen oder dem künftigen „Rüdesheimer Platz“ aufgeführt.
- **Gemeinsam Kochen und Essen:** in Zusammenarbeit mit dem Imam der islamischen Gemeinde wird ein interkultureller Kochkreis zusammengestellt; zum Essen werden Bürgerinnen und Bürger des Viertels eingeladen.
- **„Kulturen erzählen“:** Angehörige aus unterschiedlichen Kulturen erzählen Geschichten aus ihrem Herkunftsland.

5.3 BERUF, BESCHÄFTIGUNG UND AUSBILDUNG

Der hohe Anteil schlecht ausgestatteter Wohnungen mit niedrigen Mieten führt zur Verschiebung der Einwohnerstruktur mit einem hohen Anteil an Arbeitslosen und Transferempfängern. Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2007 durchgeführten Gespräche ergaben, dass die Einkommen im Viertel unterdurchschnittlich sind. Der Anteil der Empfänger von Transferleistungen ist fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. Der hohe Anteil an Arbeitslosen ist ein wesentlicher Grund für das schlechte Image des Viertels.

	Sanierungsgebiet		Gesamtstadtgebiet	
	Personen	Prozent	Personen	Prozent
Wohnberechtigte Bevölkerung	599		55.937	
Sozialhilfe (SGB XII)	11	1,84%	567	1,01%
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) („Hartz IV“)	121	20,20%	5.182	9,26%

Tabelle 4 Sozialdaten zum Stichtag 31.12.2009

Ziele: Bildungs- und Qualifizierungsangebote schaffen

Um die Bevölkerungsmischung zu verbessern sollen neben Zuzügen von Familien mit Kindern die Beschäftigungschancen der Jugendlichen und der Arbeitslosen durch Bildungsangebote verbessert werden.

Im Rahmen der Sozialen Stadt werden die Beschäftigungschancen unter Einbindung von Schulen, Bildungsträgern und Arbeitsagentur gefördert, Selbst-Hilfe-Aktionen werden angestoßen und durch die Schaffung einer Quartiersplattform Medienkompetenzen gefördert.

Besondere Angebote im Viertel werden von der ARGE nicht für erforderlich gehalten, da in fußläufiger Entfernung ausreichende Dienstleistungen bestehen.

Die Aktivitäten im Viertel sollen mit Angeboten unterschiedlicher Bildungsträger vernetzt werden, geplant sind auch Angebote zu Hospitation und Praktika im Rahmen der Aktivitäten der Stadterneuerung. Dabei sollen Ziele wie Förderung der Sprachkompetenz, Verbesserung der Bildung und Ausbildung verfolgt werden. Unter Einbindung von Schulen, Bildungsträgern und Arbeitsagentur können so die Einstellungs- und Beschäftigungschancen verbessert werden. (Selbst-)Hilfe-Angebote sollen gefördert werden.

Die umliegenden Schulen (Thomas-Eißer-Berufskolleg, Gemeinschaftshauptschule Georgschule Euskirchen, Städtisches Gymnasium Marienschule und die Don Bosco Schule) werden in zahlreichen Fächern mit den folgenden Themen ihren Beitrag leisten:

- Handlungsfelder der Stadtentwicklung: (Migration und Integration),
- Erdkunde/Gemeinschaftskunde/Politik Deutschland international,
- Leben in der Stadt (Stadtentwicklung, Wandel der Wirtschaftsstruktur, Wohnverhältnisse, Verkehrsbedürfnisse),
- Wirtschaft: Stadtökonomie (Bodenpreise, Mieten, Abgaben, Steuern etc.),
- Immobilienmarkt und Standortfaktoren,
- Berufsfelder und Ausbildungswege im Bereich des Bauens und Planens (in Kooperation z. B. mit dem Berufskolleg Eißer und dem im Gebiet ansässigen Schreinereibetrieb).

In allen Bereichen soll besonderes Gewicht auf die Erhöhung der Medienkompetenz gelegt werden.

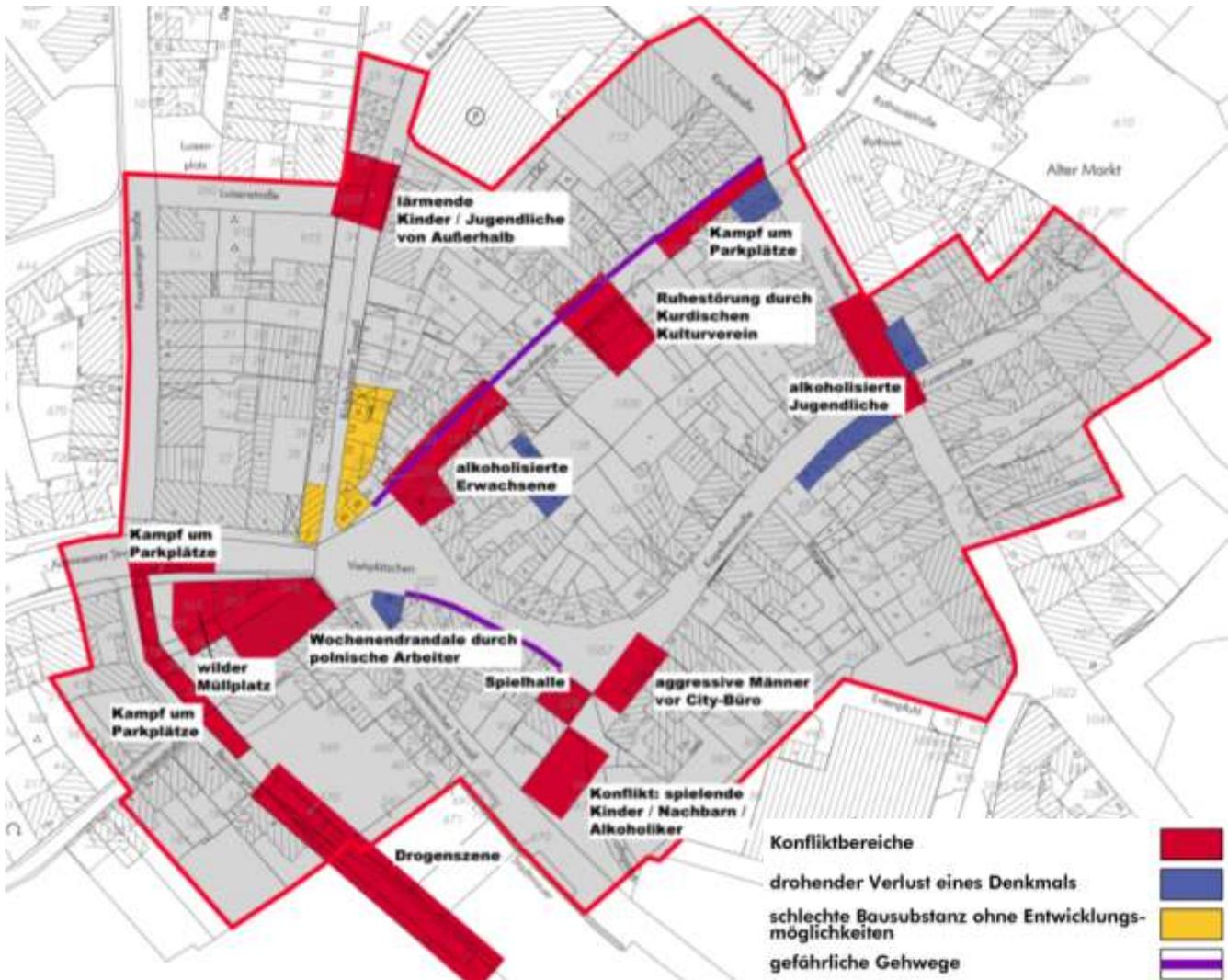


Abbildung 13 Problemzonen

5.4 SOZIALVERHALTEN UND VERANTWORTLICHKEIT

Laut Kreispolizeibehörde Euskirchen sind im Quartier mit 91 überwiegend leichten Verkehrsunfällen in drei Jahren wesentlich weniger Ereignisse zu verzeichnen als Strafanzeigen (429) im gleichen Zeitraum. Es wurden überdurchschnittlich viele Belästigungen durch Jugendliche dokumentiert. Der Lärm des „Szenetreffpunkts“ stört die Anwohner, Frauen meiden bestimmte Bereiche. Von vielen Bewohnern wurde auch auf Drogendelikte in bestimmten Bereichen des Viertels hingewiesen. Eigene Beobachtungen während der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen haben ebenfalls einige Problemzonen ausfindig gemacht.

Die geplanten Präventionsmaßnahmen stellen deshalb insbesondere auf die Identifikation mit der unmittelbaren Umgebung ab.

Ziele: Identifikation und Verantwortlichkeit fördern

Die festgestellten Probleme sollen weniger durch Kontrolle als durch eine Förderung der Identifikation und damit des Gefühls der Verantwortlichkeit für die eigene Lebensumgebung und für die Mitmenschen gefördert werden. Die folgenden Institutionen können hierfür einen besonderen Beitrag leisten:

Bereich	Fördergeber/Kostenträger	Betrag
Jugendzentrum JU II - Altes Rathaus (bis Realisierung Jugendzentrum ehem. Schützenhalle)	Land NRW, Kreis Euskirchen, Stadt Euskirchen, Caritasverband	12.000 €
Sozialer Dienst	Stadt Euskirchen	6.000 €
Streetworker (MOSES = Mobile Sozialarbeit Euskirchen Stadt)	Stadt Euskirchen, Caritasverband	3.300 €
Offene Jugendarbeit	Kreis Euskirchen, Jugendamt	bisher keine Angabe
Jugendzentrum ehem. Schützenhalle (Umsetzung 2010, nach Realisierung Schließung Jugendzentrum altes Rathaus)	Stadt Euskirchen / Konjunkturpaket II (nur für Umbau)	50.000 €
Mehrgenerationenhaus, Projekt ZIEL e. V.	privat	2,7 Mio €

Abbildung 14 Die RWTH Stegreif-Aktion „Grüner wird's nicht“ erfuhr viel Resonanz im Viertel



Abbildung 15 Weihnachtsbaum für das Viehplätzchen



Abbildung 16 Selbstgebastelter Schmuck wird von den Beteiligten angebracht



Im Rahmen der Aufwertung der öffentlichen Räume werden neue Orte des Treffens und Verweilens für Kinder und Jugendliche geschaffen. Neben zeitgemäßen Aufenthaltsqualitäten wird besonderer Wert darauf gelegt, dass die Orte belebt sind und dadurch eine hohe soziale Kontrolle aufweisen. Durch gezielte Beteiligungsprozesse sollen die Zielgruppen angesprochen werden.

Über diese institutionellen Aktivitäten hinaus wird die Identifikation und Verantwortlichkeit durch Aktionen gefördert, die von den Menschen im Quartier eigenverantwortlich geplant und durchgeführt werden oder die zu höherer Wertschätzung führen und dadurch das Image des Gebiets steigern:

- **„Frischer Wind ins Viertel“:** 2009 wurde von Studenten der RWTH Aachen die Aktion „Grüner wird's nicht“ durchgeführt, in deren Folge ein Wirt am Viehplätzchen spontan eine Außengastronomie auf dem Viehplätzchen einrichtete. Die Kunstaktion gab vielfältige Denkanstöße und hinterließ eine Vorfreude auf Veränderungen.
- **Weihnachtsbaum auf dem Viehplätzchen:** 2009 wurde zum ersten Mal auf dem Viehplätzchen ein Weihnachtsbaum aufgestellt. Junge Frauen unter 25 aus dem „SINA-Projekt“ haben zusammen mit Schülern der Don-Bosco-Schule den Baum geschmückt. Die Reaktion aus der Bevölkerung war durchweg positiv. Ab 2010 soll die Aktion in erweiterter Form fortgeführt werden: in jedem Herbst wird unter den Schulen ein Wettbewerb zur Entwicklung eines kreativen Weihnachtsbaumschmucks durchgeführt, der ausgewählte Vorschlag wird dann gemeinsam realisiert.
- **„Kunst am K1“ - Graffiti-Aktion:** Das Gebäude Kommerner Straße 1 soll im Juli 2010 abgebrochen werden. Die großen Werbetafeln auf einer fensterlosen Brandwand werden am 01.04.2010 abgebaut. Danach wird unter künstlerischer Anleitung eine Gruppe von Schülern auf der Brandwand ein ca. 30 qm großes Graffito aufbringen.
- **„Nach K1“:** am Gebäude Kommerner Straße 1 soll bis zum Abbruch im Juli 2010 ein gebäudehohes Banner angebracht werden, auf dem eine Situation im Gebiet, die sich in den nächsten Jahren wesentlich verändern wird, in einer Gegenüberstellung „Gestern-Heute-Morgen“ zu sehen sein wird.
- **Projektionen auf Gebäude:** an zwei exponierten Stellen im Gebiet sollen historische Bilder, aber auch Visualisierungen aktueller Projekte auf Gebäude projiziert werden.

Abbildung 17 „Gestern-Heute-Morgen“ – Ein Gebiet verändert sich



- **Viehplätzchen Gestern-Heute-Morgen:** Die geschichtliche Entwicklung des Viertels als Teil der Stadt und der Region wird an interessierten Schulen aufgearbeitet; Zeitzeugen-Interviews werden integriert.
- **„Meine Stadt“:** Ein Kunstprojekt zur Entdeckung der eigenen Stadt; Erkundungen rund ums Viehplätzchen (Schüler zeichnen, photographieren, sammeln Gegenstände und erstellen Collagen ...)
- **„Erkennen durch Zeichnen“:** HJPplaner bietet Zeichengänge durch das Viertel an. Die besten Ergebnisse werden im Stadtteilbüro ausgestellt.
- **Beteiligung am Stadtfest:** In Verbindung mit dem von Z.Eu.S veranstalteten Stadtfest werden im Viertel spezielle Angebote organisiert, die das Viertel in Stadt und Region integrieren können, Werbung und Organisation wird an das Stadtfest angehängt.



Abbildung 18 „Meine Stadt“: Was werden Kunstprojekte zu Tage fördern? Was gibt es Neues/Altes zu entdecken durch Zeitzeugenberichte?

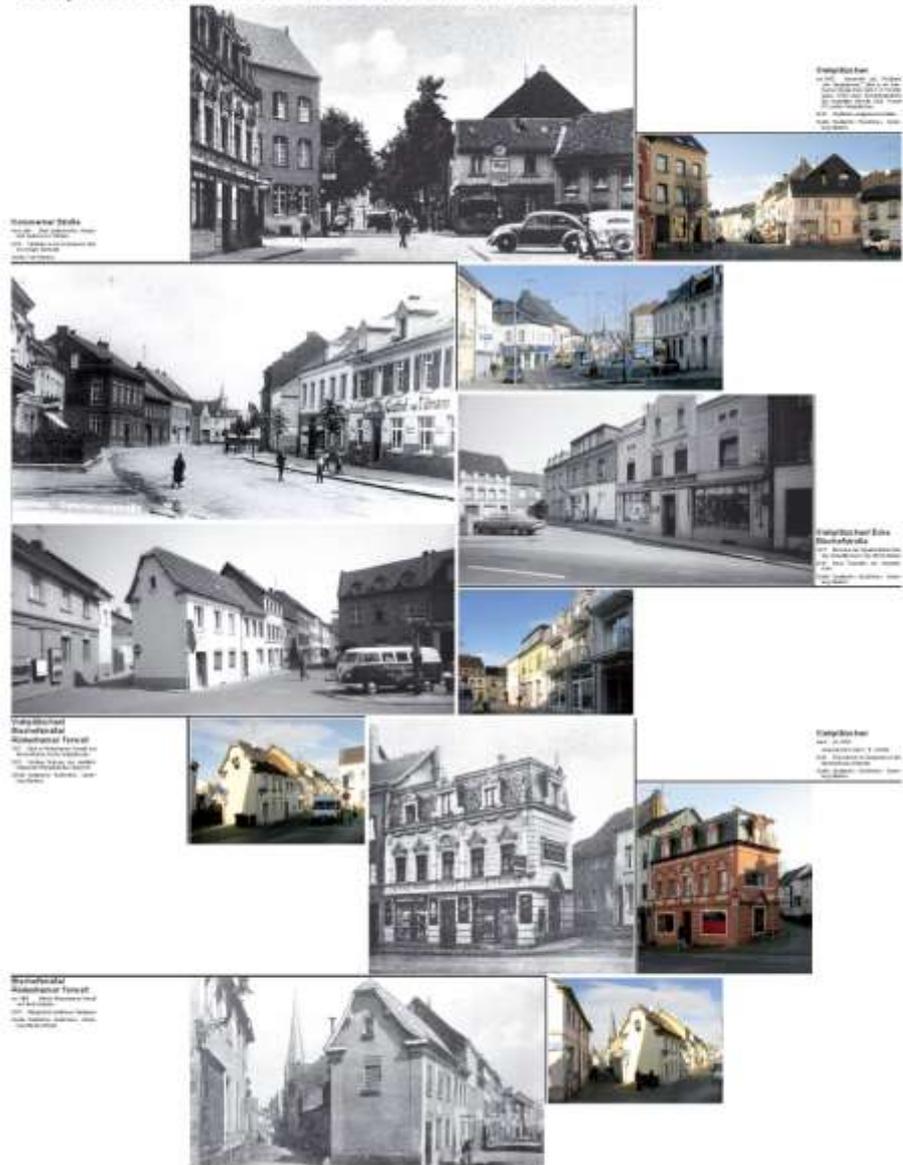


Abbildung 19 Poster zur Ausstellung „Viehplätzchen Gestern und Heute“

poster viehplätzchen a3

VIEHPLÄTZCHEN-VIERTEL früher und heute

Viehplätzchen/Rüdesheimer Torwall/Kommerner Str.



- **„Viehplätzchen Gestern und Heute“:** Die Sammlung historischer Fotos ist abgeschlossen, Geschäfte, das Stadtarchiv und Private haben etwa 40 alte Fotos zur Verfügung gestellt. Inzwischen sind die Gegenüberstellungen mit den aktuellen Situationen abgeschlossen. Ab dem 30.03.2010 ist eine Ausstellung des Materials im Stadtteilbüro zu sehen.
- **"Schulen stellen aus“:** Im Gebiet gibt es zahlreiche leer stehende Geschäfte. Die Schaufenster dieser Geschäfte sollen dazu genutzt werden, die Werke von Schülerinnen und Schülern, die im Kunstunterricht entstanden, an's Licht zu befördern. Zugleich verlieren die leer stehenden Schaufenster ihre Tristesse.
- **"Erzählte Geschichte(n) – Erzählcafe“:** Ein Gast erzählt zu historischen, sozialen, kulturellen, politischen Themen rund um das Viertel oder zu Themen, die die Bewohner des Viertels beschäftigen. Die Themen werden einen Monat im Voraus festgelegt (spontane Themenänderung, wg. z. B. aktueller politischer oder kultureller Ereignisse, sind möglich). Beispiele: „Als ich in das Viertel kam ...“, „Unser Opferfest“, „Anekdoten aus dem Viertel“.
- **Stadtteilführungen:** Geschichte und Geschichten von Häusern, Architektur- und Stadtbaugeschichte, wissenschaftlich und anekdotisch. Hierzu sollen - evtl. in Zusammenarbeit mit der VHS - verschiedene „Heimatkundler“, aber auch regionale Fachleute eingeladen werden.
- **„Schaurohre“:** am Lehrstuhl für Plastik an der RWTH Aachen haben Studenten Geräte entwickelt, mit denen man auf spielerische Weise Veränderungen im Viertel betrachten kann. Die Prototypen werden Ende April 2010 fertiggestellt sein; nach Auswahl des am besten geeigneten „Modells“ werden mehrere dieser Schaurohre im Gebiet aufgestellt.

Im Jahre 2009 wurde beim Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend angefragt, ob es für die Stadt Euskirchen die Möglichkeit gibt, in das laufende Projekt „STÄRKEN vor Ort“ (Lokales Kapital für soziale Zwecke) aufgenommen zu werden. Dies war zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, da keine neuen Fördernehmer aufgenommen werden können. Es wurde aber vereinbart, dass, sollten sich die Förderbedingungen ändern, der Sanierungsbeauftragte informiert wird, um dann einen entsprechenden Förderantrag einreichen zu können.

Abbildung 20 Spontane Außengastromie am Tag der Aktion „Grüner wird's nicht“



5.5 LOKALE ÖKONOMIE

Die Funktion des Viertels, das über einen langen Zeitraum die Hauptgeschäftslage der Stadt war, hat sich grundlegend verändert. Die eigentümergeführten Geschäfte sind bis auf wenige Ausnahmen verschwunden. Im Viertel ist die Versorgung mit Obst und Gemüse gesichert, um den nahe gelegenen Alten Markt und im Bereich Gerberstraße gibt es einen Vollsortimenter im Veybachcenter sowie Discounter und ergänzende Nahversorgungseinrichtungen in der Fußgängerzone. Hervorzuheben ist ein alteingesessenes Delikatessengeschäft, das in der Stadt und darüber hinaus bekannt ist.

Die vorhandenen Geschäfte im Viertel werden überwiegend von Migranten betrieben, sie bieten alle Güter des täglichen Bedarfs an, allerdings mit ethnisch geprägter Ausrichtung. Das gastronomische Angebot ist zufriedenstellend, neben einigen Imbiss-Restaurants ist insbesondere die von der Caritas betriebene Gaststätte hervorzuheben, die rege besucht ist, auch von Gästen von außerhalb des Viertels.

Das Gebiet ist wegen seines günstigen Verhältnisses zwischen guter Erschließung und niedrigem Mietniveau besonders gut für Spezialgeschäfte geeignet (Zeughaus, Elfenladen, Nähmaschinen und Kurzwaren). Die Wirtschaftsförderung wird ihre Arbeit hierauf ausrichten.

Die Beratungstätigkeiten richten sich, ergänzend zu den vorhandenen gesamtstädtischen Angeboten, gezielt an den Bedürfnissen und Anforderungen im Gebiet aus. Die ortsansässigen Gewerbetreibenden werden eingeladen, sich am Aufbau eines lokalen Netzwerkes zu beteiligen um den Standort gemeinsam zu stärken.

Ziele: Förderung von Gastronomie und multikulturellen Läden und Dienstleistungen

Die lokale Ökonomie soll durch folgende Maßnahmen gestärkt werden:

- **Förderung der Gastronomie:** Die multikulturelle Ausrichtung des Viertels kann eine besondere Gastronomie hervorbringen; gelingt es, die vorhandenen Ansätze zu einem differenzierten anspruchsvollen Angebot auszubauen, könnte dies das Image des Gebiets nachhaltig verändern. Beim Stadtteilstfest „Kulturen kulinarisch“ kann sich die Gastronomie im Viertel einer breiteren Öffentlichkeit vorstellen, hieraus können sich nachhaltig neue Kundengruppen ergeben. Die auf mehr Aufenthaltsqualität ausgerichtete Umgestaltung der öffentlichen Räume ist eine wichtige Voraussetzung für den Wandel in der Gastronomie: weg von den introvertierten Kneipen hin zu sich zum öffentlichen Raum hin öffnenden Bistros und Restaurants. Dies gilt auch und in besonderem Maß für die Gaststätte der Caritas: das Restaurant, das sich zunehmender Beliebtheit erfreut, kann durch eine stärkere Öffnung ein „Magnet“ für das Viertel werden. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass die Subventionierung dieses Betriebs sich nicht negativ auf die Ertragslage der anderen Betriebe auswirkt.

- **Unterstützung von Geschäften mit Spezialangeboten:** Die vorhandenen Geschäfte von Migranten sollen gestärkt, neue Ansiedlungen von Geschäften mit Angeboten aus unterschiedlichen Kulturen unterstützt werden. Die hierdurch sich ergebenden Synergieeffekte mit der eines speziellen Markenzeichens für das Viehplätzchen-Viertel sind zu unterstützen.
- **Förderung von Existenzgründungen:** das Gebiet ist wegen seines verhältnismäßig niedrigen Mietniveaus gut für junge Dienstleistungsbetriebe und Geschäfte mit besonderen Angeboten geeignet.
- **Temporäre Nutzung von Ladenlokalen:** Wirtschaftsverbände und Hauseigentümer organisieren, vom Stadtteilbüro unterstützt, eine Kampagne gegen Leerstand (ggf. Entwicklung besonderer Miet- und Pachtmodelle). Als erste Aktion in diese Richtung ist die Aktion „Schulen stellen aus“ zu verstehen, bei der ab 22.04.2010 in Schaufenstern leer stehender Ladenlokale Arbeiten von Schülern ausgestellt werden.
- **Handwerk im Viertel:** in Kooperation mit Bildungsträgern und Handwerksbetrieben werden Qualifizierungs- und Jobangebote rund um Bauen und Häuser Sanieren angeboten. Hierbei soll mit der Arbeitsförderungsgesellschaft GmbH zusammengearbeitet werden. Der im Viertel ansässige Schreinereibetrieb soll zur Mitarbeit angeregt werden.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** In Verbindung mit dem von Z.Eu.S veranstalteten Stadtfest werden im Viertel spezielle Angebote organisiert, die das Viertel in Stadt und Region integrieren können. Werbung und Organisation wird an das Stadtfest angehängt.

Alle Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Ökonomie werden gemäß der Förderkriterien zur lokalen Ökonomie ausgerichtet und in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Wirtschaftsförderung der Stadt Euskirchen und dem Stadtmarketingverein "Zukunft Euskirchen Stadtmarketing e. V." (Z.Eu.S) organisiert und unterstützt. Das Stadtteilbüro stellt die Vernetzung mit den anderen Aktionsfeldern der Sozialen Stadt sicher.

Die Einrichtung eines Verfügungsfonds gemäß Nr. 14 und 17 der Förder Richtlinien der Stadterneuerung 2009 (Bürger bzw. Gewerbetreibende entscheiden über Projekte mit ihrem eigenen Etat) wird geprüft. Dadurch kann die Mitwirkung der Akteure vor Ort gestärkt, Initiativen zur Stärkung der lokalen Wirtschaft können gefördert und – von besonderer Bedeutung zur Erreichung der Sanierungsziele – Verantwortungsbewusstsein und Teilhabe gestärkt werden.

5.6 WOHSITUATION

Die Wohnsituation im Viertel ist sehr unterschiedlich: von einfachen, kaum noch heutigen Vorstellungen entsprechenden bis zu neuen Wohnungen mit guter Ausstattung sind alle Standards vertreten. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden Gebäudezustand und Wohnraumqualität detailliert untersucht und dokumentiert.

Ziele: Erhalt, Modernisierung und Entwicklung von Wohnraum für alle Gruppen

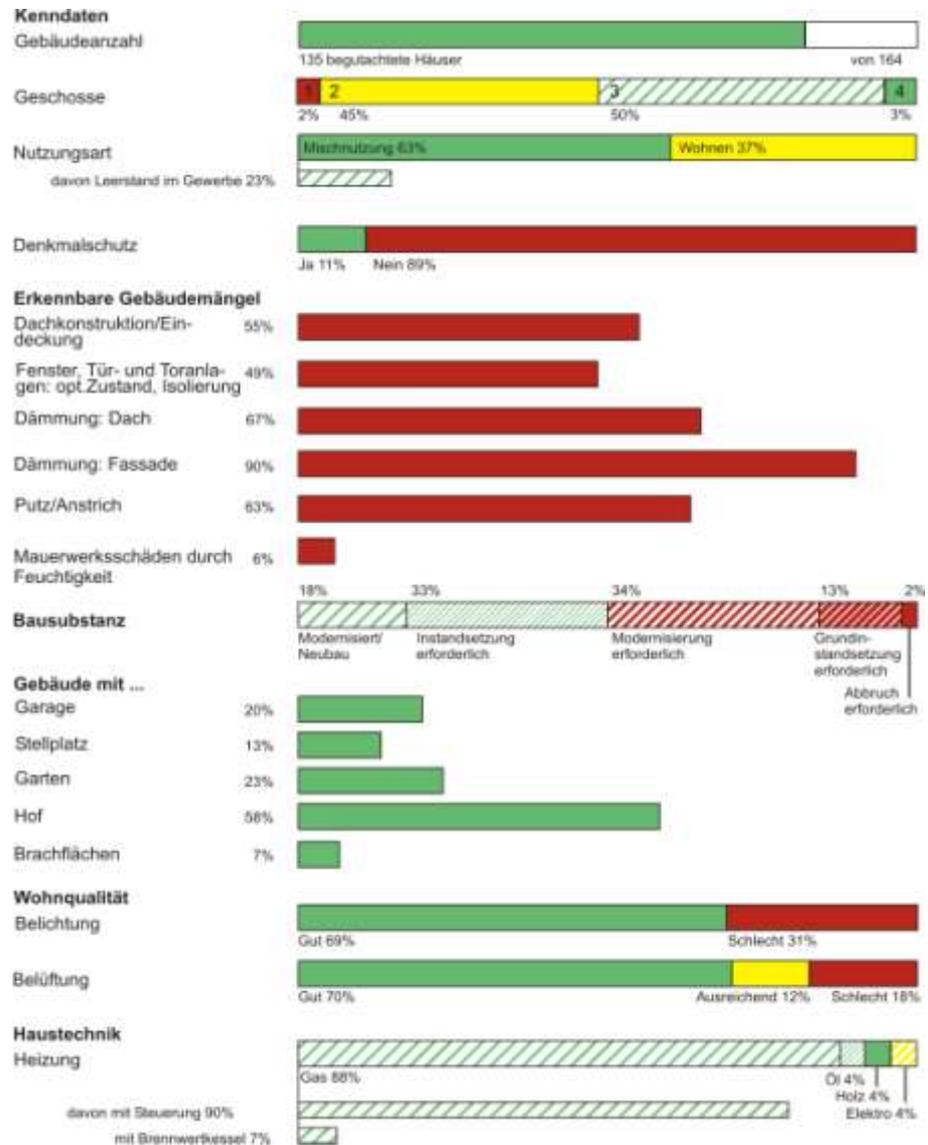
Der Wohnungsbestand ist mit verantwortlich für die im Vergleich zur Gesamtstadt vorgefundene atypische Bevölkerungsstruktur des Viertels.

Um die Wohnsituation zu verbessern und die Bevölkerungsstruktur zu verändern – ohne die angestammte Bevölkerung zu verdrängen – soll der Wohnungsbestand für unterschiedliche Gruppen attraktiv werden. Dazu wird gleichberechtigt die Sanierung und Modernisierung von Altgebäuden und der Neubau innerstädtischen Wohnraums vorangetrieben. Zur Verbesserung der Bewohnerstruktur sollen Wohnungen für junge Familien mit Kindern geschaffen werden. Dies erscheint vor allem in Neubauten mit ausreichenden Freiflächen möglich.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen Infrastruktur eignet sich das Gebiet in besonderer Weise für altengerechtes Wohnen. Ebenso werden neue Wohnungsangebote für Menschen mit Behinderung angeboten. Aktuell wird derzeit ein Neubauprojekt mit Wohnungen für Gehörlose im Projektgebiet geplant. Die von der Caritas in der Kapellenstraße betriebenen Pflegeeinrichtungen werden als ein wichtiger Baustein des vielschichtigen Wohnungsmarktes in das innerstädtische Quartier integriert.

Unmittelbar an das Sanierungsgebiet angrenzend wird für das Projekt ZIEL e. V. Mehrgenerationenwohnen der Bauantrag demnächst eingereicht. Dieses Projekt wird einen positiven Einfluss auf das Gebiet haben, weil es zeigt, dass der Bereich für neue Wohnformen attraktiv ist. Das Projekt Wolfsgasse wird ein Verbindungsglied zwischen dem Projekt Mehrgenerationenwohnen und der Kapellenstraße werden. Obwohl beide Projekte keine Ordnungsmaßnahmen sind, können sie wegen ihres positiven Einflusses auf das Viertel dem Gesamtprojekt zugeordnet werden.

Abbildung 21 Zusammengefasste Ergebnisse der Gebäude-Analyse



Im Rahmen aller Sanierungsmaßnahmen werden die Prinzipien der Barrierefreiheit sowohl bei Gebäuden (Anpassung im Bestand und Neubau) als auch im öffentlichen Raum berücksichtigt.

Die Anstrengungen zur Förderung des Wohnungsbaus werden in enger Abstimmung mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft (Euskirchener Gemeinnützigen Baugesellschaft MBH - EuGeBau) sowie mit weiteren privaten Wohnungsakteuren und Einzeleigentümern vorangetrieben.

Die Wohnzufriedenheit der ansässigen Bevölkerung, insbesondere der Menschen, die sich mit dem Viertel identifizieren, soll erhalten und gesteigert werden, zugleich sollen aber zuziehende Gruppen in die vorhandene Gemeinschaft integriert werden.

Folgende soziale Einrichtungen stehen den Bewohnern zur Verfügung:

Bereich	Fördergeber/Kostenträger	Betrag/Jahr
Tagesstätte für Wohnungslose	Caritasverband, Stadt Euskirchen	3.800 €
Sozialer Dienst	Stadt Euskirchen	6.000 €
Streetworker (MOSES = Mobile Sozialarbeit Euskirchen Stadt)	Stadt Euskirchen, Caritasverband	3.300 €

Abbildung 22 Bewohner des Viertels
und Interessierte in der Diskussion



Abbildung 23 Das Stadtteilbüro in
der Kapellenstraße 1



Abbildung 24 Ort für vielfältige Kon-
takte



5.7 INFORMATION UND ENGAGEMENT

Bereits zum Zeitpunkt der Sanierungsvorbereitung bei der Erstellung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurde im Rahmen der Bestandserhebungen großer Wert auf die Einbindung aller Beteiligten gelegt. Alle Eigentümer, Pächter und Mieter im Viertel wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen angeschrieben und persönlich befragt. Bei den Begehungen der Gebäude und den dabei sich ergebenden Gesprächen wurde der Grundstein für eine Zusammenarbeit im Viertel gelegt.

Die Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes erfolgte unter Beteiligung verschiedener Akteure und wurde durch verschiedene Teilungswerkshops und Informationsveranstaltungen abgerundet, die auf reges Interesse stießen.

Sämtliche Maßnahmen der Sanierung bzw. der „Sozialen Stadt“ werden von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Alle Aktivitäten werden ansprechend dokumentiert (z. B. Broschüre „Grüner wird's nicht“ oder Ausstellung „Viehplätzchenviertel Gestern und Heute“) und in verschiedenen Fachausschüssen der Stadt Euskirchen regelmäßig vorgestellt.

Im Rahmen der Sanierung/ Sozialen Stadt wurde begonnen ein Netzwerk aus unterschiedlichen Akteuren zu schaffen.

Stadtteilbüro

Um die Sanierungsziele zu erreichen, ist eine kontinuierliche Präsenz vor Ort zwingend notwendig. Diesbezüglich wurde im Rahmen des Stadtteilmanagements bereits im April 2009 im Projektgebiet ein Stadtteilbüro eingerichtet. Es ist zweimal die Woche ganztägig besetzt und dient als Informations- und Anlaufstelle, Ausstellungsort und Beratungsbüro.

Neben der räumlichen Präsenz werden von vier Mitarbeitern des Sanierungsbeauftragten vielfältige Kontakte mit Mietern, Pächtern, Eigentümern, Vertretern von Vereinen, Verbänden und Schulen sowie weiteren Akteuren gepflegt. Dabei wird auf die Menschen zugegangen, Interesse geweckt, Informationen und Hilfe angeboten und zur Mitwirkung animiert. Ein stabiles und vielschichtiges Netzwerk ist Voraussetzung und Garant einer gewinnbringenden Erneuerung des Viertels.

- Bauberatung im Stadtteilbüro: einen Tag in der Woche berät ein Mitarbeiter von HJPplaner Modernisierungswillige in bautechnischen Fragen. Anhand eines Berechnungsformulars können Kosten, mögliche KfW-Darlehen, Städtebau-, Wohnungsbaufördermittel mit den Bauherren diskutiert werden.
- Beratung in sozialen Fragen im Stadtteilbüro: ebenfalls einen Tag in der Woche können Bürgerinnen und Bürger zu sozialen Fragen Hilfe in Anspruch nehmen. An diesem Tag werden auch die Aktionen der „Sozialen Stadt“ vorbereitet. Inzwischen kommen auch Gebietsnachbarn in das Stadtteilbüro und unterbreiten Ideen und Vorschläge.
- Die regionale Presse (Zeitungen und Fernsehen) begleitet das Projekt von Beginn an und berichtet ausführlich über die aktuellen Entwicklungen.

Abbildung 25 Der Sanierungs-Info-Flyer dient dazu, die Bevölkerung zu erreichen und zur aktiven Teilnahme zu ermuntern



Abbildung 26 Beispiel für ein innovatives Informations- und Kommunikationsangebot einer Quartiersplattform



Flyer

Mittlerweile sind vier Informationsflyer erschienen:

- Flyer 1 vom März 2009 (Vorstellung der Sanierung und des Sanierungsbeauftragten)
- Flyer 2 vom Juni 2009 (Vorstellung des Stadtteilbüros und der Mitarbeiter des Sanierungsbeauftragten)
- Flyer 3 vom Oktober 2009 (Erläuterungen zum Sanierungsvermerk und zu den erforderlichen Genehmigungen nach § 144 BauGB)
- Flyer 4 vom März 2010 (Soziale Stadt, Fotoausstellung)

Quartiersplattform

Auf einer internetgestützten Plattform sollen Informations- und Kommunikationsangebote geschaffen werden. Die im Rahmen eines BBR-Projektes entstandene Plattform bietet, analog zu bekannten sozialen Netzwerken im Internet viertelbezogene Angebote wie Kalender, Newsletter, Viertelskarte, Bildergalerie und mehr. Sie lebt vom Mitwirken und der Interaktion vieler lokaler Akteure.

6 VERBESSERUNG VON GEBÄUDEN UND FREI- FLÄCHEN

6.1 VERRINGERUNG DES ENERGIEBEDARFS

Mit der Erneuerung des Viertels werden wichtige Ziele des Klimaschutzes und der Energieeinsparung verfolgt. Mit der Modernisierung der Altbausubstanz wird der Energiebedarf für Heizung und Warmwasserbereitung reduziert und die Nutzung regenerativer Energien unterstützt. Klimaschädliche Altheizungen werden durch energieeffiziente Systeme ersetzt und der Anteil der Verwendung regenerativer Energien wird unter Zuhilfenahme entsprechender Fördermöglichkeiten gesteigert werden können.

6.2 VERBESSERUNG DES KLEINKLIMAS

Der Anteil der Bodenversiegelung wird durch die Entkernung der Innenhöfe deutlich reduziert. Dadurch wird die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser gefördert. Die Begrünung auf privaten und öffentlichen Flächen wird erhöht, das Kleinklima verbessert und die Aufenthalts- und Wohnqualitäten gesteigert.

6.3 VERBESSERUNG DES STADTBILDES

Soweit Fassaden und private Freiflächen, insbesondere Höfe mit Toreinfahrten, den öffentlichen Raum prägen, sollen sie aufgewertet und entsprechend umgestaltet werden. Bei den Maßnahmen in den privaten Freiflächen geht es insbesondere um den Umbau der vorhandenen Stellplätze in Gärten und wohnungsbezogene Freiflächen.

Erste Modernisierungsmaßnahmen sind begonnen, am Rüdesheimer Torwall ist inzwischen die erste Baumaßnahme weitgehend abgeschlossen.

Private Investitionen in Höhe von ca. 600.000 € sind bereits mit Eigentümern besprochen. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen in ähnlicher Höhe in den nächsten zwei Jahren zu erwarten.

Abbildung 27 „Restbebauung“ an der Kommerner Straße



Abbildung 28 Aktueller Blick von der Kommerner Straße Richtung Viehplätzchen



Abbildung 29 Künftiger Blick von der Kommerner Straße Richtung Viehplätzchen



7

ORDNUNGSMASSNAHMEN

7.1 ÖSTLICHE KOMMERNER STRASSE („RÜDESHEIMER PLATZ“)

Der Bereich zwischen Viehplätzchen und Frauenberger Straße vermittelt heute einen wenig einladenden Eindruck; von der Kommerner Straße blickt man auf eine Brachfläche, ein „Restgebäude“ in schlechtem Zustand, Werbung, im Hintergrund eine unattraktive Platzfläche.

An dieser Stelle muss ein wesentliches Signal für das künftige Viehplätzchen-Viertel gesetzt werden: Eingang in ein attraktives Viertel und der direkte Weg zum Alten Markt. Um dies zu erreichen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- das einzeln stehende Haus Kommerner Straße Nr.1, das sich in schlechtem Zustand befindet und für sich allein keine Entwicklungsmöglichkeiten bietet, wird abgebrochen;
- ebenso das Gebäude Kommerner Straße Nr. 4, das die Weiterführung der Wallanlage nach Norden verhindert; auch dieses Gebäude ist in schlechtem Zustand, der dahinter liegende Kfz-Betrieb ist an dieser Stelle unpassend und sollte verlagert werden; das Gebäude Kommerner Straße 2 erhält hierdurch eine attraktive Lage zwischen Viehplätzchen und künftigen Grünzug entlang der Wallanlagen; möglich ist hier aber auch eine Neubebauung;
- Der Platz soll als verkehrsarme Mischfläche gestaltet werden. Eine Einfahrt ist zwar möglich, die Gestaltung der Fläche lässt aber nur langsames Fahren zu. Durch entsprechende Beschilderung bereits weit vor dem Platz soll der Fahrverkehr weitestgehend von diesem Bereich ferngehalten werden.

Abbildung 30 Lageplan Viehplätzchen



7.2 VIEHPLÄTZCHEN

Das Viehplätzchen wird am Eingang zum Rüdesheimer Torwall, wo die kleinteilige Bebauung keine Entwicklung zulässt leicht vergrößert, allerdings nur soweit, dass die besondere städtebauliche Form des Stadtgrundrisses noch erkennbar bleibt. Die Platzfläche selbst soll auf der Nordostseite, wo die Exposition Außengastronomie nahelegt, von jeglichem Fahrverkehr befreit werden. Der übrige Platz soll als verkehrsarme Mischfläche gestaltet werden.

Abbildung 31 Lageplan Rüdesheimer Torwall



Abbildung 32 Systemschnitt durch neue Wohnbebauung am Rüdesheimer Torwall



7.3 GRÜNFLÄCHE „RÜDESHEIMER WALLANLAGE“ UND FREILEGUNG STADTMAUER

Dass der Rüdeshheimer Torwall entlang der Stadtmauer verläuft, ist nicht zu erkennen: die Mauer ist teilweise einseitig, teilweise sogar von beiden Seiten angebaut. Vor allem die Bebauung auf der Außenseite der Stadtmauer ist unpassend; hier verlief historisch die Wallanlage, künftig kann hier als Verlängerung zum Disternicher Torwall eine weitere attraktive Grünfläche entstehen. Auf diese Weise wird das große Grünflächendefizit im Viertel behoben. Die Bebauung auf der Innenseite der Mauer ist zwar typisch (sehr früh nutzte man bereits die Stadtmauer als Hauswand), allerdings sind die Häuser sehr klein und entsprechen nicht mehr heutigen Vorstellungen von attraktivem Wohnen, insbesondere in den Fällen, in denen nur zwei Seiten für Fenster zur Verfügung stehen, wobei die eine Seite zum schmalen Rüdeshheimer Torwall hin gerichtet ist.

Das Handlungskonzept schlägt daher vor, die Stadtmauer auf beiden Seiten freizulegen und auf der Außenseite den Grünzug Wallanlage weiterzuführen. Entlang des Rüdeshheimer Torwalls kann „über der Stadtmauer“ oder „an der Stadtmauer“ eine neue attraktive Wohnbebauung errichtet werden, die sich mit großen Fensterflächen zur Wallanlage hin öffnet.

Die möglichen Ausformungen der Bebauung müssen mit der Denkmalbehörde abgestimmt werden.



Abbildung 33 Visualisierung Rüdeshheimer Wallanlage

Abbildung 34 Lageplan Verbindungsgasse zwischen Rüdeshheimer Torwall und Bischofstraße

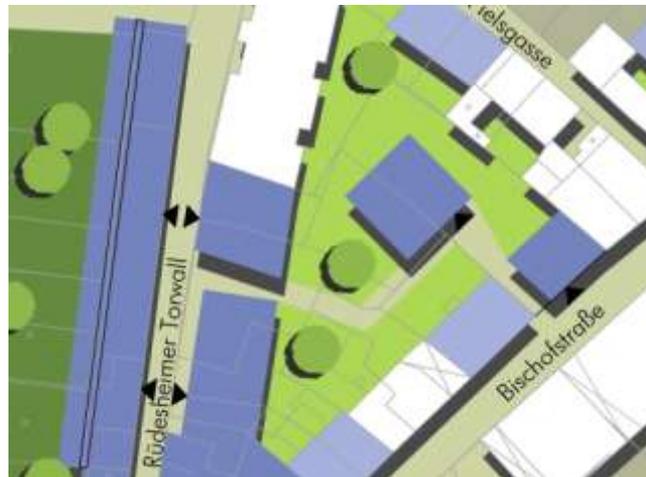


Abbildung 35 Unzumutbarer Gehweg in der Bischofstraße



7.4 VERBINDUNGSGASSE ZWISCHEN RÜDESHEIMER TORWALL UND BISCHOFSTRASSE

Gassen zwischen den radial auf das Viehplätzchen zulaufenden Straßen sind im Gebiet ein typisches Element. Zwischen Rüdesheimer Torwall und Bischofstraße kann durch die Gasse der heute durch Anbauten und Nebenanlagen verbaute Blockinnenbereich geöffnet und für eine attraktive Neubauung mit Garten erschlossen werden.

7.5 UMGESTALTUNG BISCHOFSTRASSE

Die Bischofstraße hat Gehwege, die diesen Namen nicht verdienen. Fußgänger können sich heute kaum zwischen Hausfassaden und abgestellten Autos bewegen. Oft müssen sie auf die Fahrbahn ausweichen. Die Straße soll als Mischfläche gestaltet und weitestgehend von parkenden Autos befreit werden.

Abbildung 36 Eingeschossiger Behelfsbau an der Bischofstraße



Abbildung 37 Schlechte Bausubstanz an der Kapellenstraße



Abbildung 38 Lageplan Verbindung Bischofstr.-Kapellenstr.



7.6 VERBINDUNGSGASSE ZWISCHEN BISCHOFSTRASSE UND KAPELLENSTRASSE

Sowohl an der Bischofstraße wie auch an der Kapellenstraße gibt es Gebäude, die kaum noch sanierungsfähig sind. Hier wird vorgeschlagen, eine neue Gasse zwischen den beiden Straßen zu bauen, von der aus neue Wohnhäuser mit Gärten erschlossen werden können. Die Stellplätze müssen in einer Kellergarage untergebracht werden; dabei ist der Bau von mehr Stellplätzen als für die Neubebauung erforderlich anzustreben, damit in den benachbarten Straßen die Zahl der Parkstände verringert werden kann.

7.7 UMGESTALTUNG KAPELLENSTRASSE

Wie die Bischofstraße hat auch die Kapellenstraße Gehwege, die diesen Namen kaum verdienen. Fußgänger können sich heute nur mühsam zwischen Hausfassaden und abgestellten Autos bewegen. Oft müssen sie auf die Fahrbahn ausweichen. Die Straße soll als Mischfläche gestaltet und weitgehend von parkenden Autos befreit werden.



Abbildung 39 Unzumutbarer Gehweg
in der Kapellenstraße

Abbildung 40 Lageplan Bleigasse



Abbildung 41 Überbaute Freiflächen an der Bleigasse



7.8 GRÜNFLÄCHE AN DER BLEIGASSE

Entlang der Bleigasse sind viele Grundstücke fast vollständig überbaut. Durch Abbruch der oft kaum noch genutzten Nebengebäude, evtl. auch nur teilweise, kann die Wohnsituation wesentlich verbessert werden.

7.9 WOLFSGASSE

Die Wolfsgasse verbindet heute in einem Bogen die Kapellenstraße mit der dem Disternicher Torwall. Sie verläuft dabei quer über ein attraktives Grundstück, das auf der Nordostseite direkt von der Kapellenstraße aus erschlossen werden kann und auf der Südwestseite zur Wallanlage ausgerichtet ist.

Hier kann eine attraktive neue Wohnbebauung entstehen. Die heutige Verbindung zwischen Kapellenstraße und Disternicher Torwall wird geändert: eine Treppenanlage verbindet die Kapellenstraße mit dem Disternicher Torwall, ein zweiter Weg führt zum Parkhaus.



Abbildung 42 Bebauungsplan-Vorentwurf Wolfsgasse

Abbildung 43 Verbaute Wallanlage
südlich der Kommerner Straße



Abbildung 44 Bebauungsplan-
Vorentwurf Verbindung Rüdeshai-
mer Platz - südliche Wallanlage



7.10 VERBINDUNG RÜDESHEIMER PLATZ - SÜDLICHE WALLANLAGE

Zwischen Kommerner Straße, dem künftigen „Rüdesheimer Platz“ und der Grünfläche Wallanlage entlang des Disternicher Torwalls steht der als Tanzschule genutzte Anbau an das Gebäude Disternicher Torwall Nr. 67. Durch Abbruch dieses Anbaus kann der historische, durchgängige Grünzug „Wallanlage“ wiederhergestellt werden; die Grünflächenversorgung des Viertels, darüber hinaus aber auch die Identität des Stadtkerns wird hierdurch wesentlich verbessert.

Entlang der Bendengasse ist ein neuer Baukörper geplant, der seinen „Kopf“ am künftigen „Rüdesheimer Platz“ hat. Auf zwei Seiten grenzt er unmittelbar an die künftig wieder hergestellte Wallanlage.

Im zum künftigen „Rüdesheimer Platz“ gelegenen „Kopf“ des Erdgeschosses ist eine gastronomische Nutzung sinnvoll, denkbar sind aber auch kleine Geschäfte. Außengastronomie ist sowohl auf dem Platz wie auch auf einem Teil der Grünfläche „Wallanlage“ möglich.

Im hinteren zur Grünfläche gelegenen Teil des Erdgeschosses ist eine Kindertagesstätte mit zwei Gruppen geplant.

In den Obergeschossen (am Kopf drei, entlang der Wallanlage zwei) sind Wohnungen zulässig. Die besonders günstige Lage entlang der Wallanlage mit unmittelbarem Zugang zu ausgedehnten Grünflächen und einer Südwestexposition aller Wohnungen ermöglicht hier besonders gut, das Ziel der Sanierung zu verfolgen, zusätzlich zum vorhandenen Wohnungsbestand hochwertige Wohnungen unterschiedlicher Größe herzustellen.

Der Standort ist mit den Stadtbuslinien AVV298, 808, 810 und 878 erschlossen, die tagsüber im 30-Minuten-Takt Richtung Euskirchen Bahnhof und im stündlichen Takt in die Richtungen Zülpich/Mechernich verkehren. Die eingeschossige Tiefgarage kann zusätzlich zu den nachzuweisenden Stellplätzen für die Neubebauung bis zu 30 zusätzliche Stellplätze anbieten; hierdurch können im öffentlichen Raum Parkstände abgebaut werden, wodurch die Aufenthaltsqualität wesentlich verbessert wird.

7.11 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEWOHNERSCHAFT

Die beabsichtigten Ordnungsmaßnahmen sind nur möglich, wenn abgängige oder schlecht positionierte Gebäude, deren Instandsetzung und Modernisierung städtebaulich unsinnig wäre oder in einem nicht vertretbaren Verhältnis zum Nutzen stünde, abgebrochen werden. Direkt durch Abbruch und Neubaumaßnahmen sind maximal 50 Bewohner in fünf Jahren (von 700 im gesamten Gebiet) betroffen. Zusätzlich werden ca. 100 Einwohner (über einen Zeitraum von fünf Jahren) durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen direkt betroffen sein. Weitere Auswirkungen werden vermutlich indirekt durch Miet- und Pachterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen auftreten.

Soweit hierdurch die Erreichung der Sanierungsziele nicht behindert wird, sollen kostengünstige Wohnungen im Altbaubestand erhalten und modernisiert werden, hierbei ist insbesondere der Anteil an barrierefreien und altersgerechten Wohnungen zu erhöhen.

Die Stadt Euskirchen wird bei der Euskirchener Wohnungsbaugesellschaft und anderen Akteuren in der Wohnungswirtschaft die Schaffung kostengünstiger Wohnungen innerhalb und außerhalb des Viehplätzchen-Viertels anregen.

Abbildung 45 Lageplan Bereich zwischen Rüdeshheimer Torwall und Kapellenstraße



Abbildung 46 Lageplan Entenpfuhl



8 INITIIERUNG PRIVATER NEUBAUTEN

8.1 BEREICH ZWISCHEN BISCHOFSTRASSE UND KAPELENSTRASSE

Die Spitze zwischen Rüdesheimer Torwall und Bischofstraße ist nur durch eine neue Ordnung der Grundstücke zu entwickeln; die heutigen Grundstücke bieten keine zeitgemäßen Entwicklungsmöglichkeiten, eine Neubebauung, die über alle dortigen Grundstücke reicht, kann an dieser an sich attraktiven Stelle zu neuen wirtschaftlichen Nutzungen führen. Durch die städtebaulichen Maßnahmen im Umfeld und durch evt höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke können hier private Investitionen ohne öffentliche Förderung erwartet werden.

8.2 BLEIGASSE/ENTENPFUHL

Der Bleigasse fehlen nahe des Entenpfuhls (im Bereich des Parkhauses) klare Raumkanten: auf der Ostseite zum Entenpfuhl und zur Hochstraße hin endet der Raum an einer Brandwand, ebenso auf der Westseite. An beiden Stellen werden bauliche Ergänzungen vorgeschlagen. Nach Schaffung entsprechender Baurechts können hier private Investitionen auch ohne öffentliche Förderung erwartet werden.

8.3 WEITERE PRIVATE NEUBAUTEN

In der Umgebung von Ordnungsmaßnahmen kann an verschiedenen Stellen im Viertel mit weiteren privaten Investitionen in Neubauten gerechnet werden.

9 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Fakten

Die Analyse der Gebäudemängel zeigt, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes kein einseitiges Gefälle in der Verteilung der Mängel auszumachen ist. Eindeutige Schwerpunkte sind besonders an Kreuzungen und Straßeneinmündungen auszumachen. Auffällig daran ist die Häufung von stark sanierungsbedürftigen Denkmalen in diesen Bereichen. An den äußeren Eckpunkten des Gebiets ist eine leichte Verbesserung gegenüber dem zentralen Bereich zu erkennen.

Meinungsäußerungen

Einige der Hausbesitzer in den Randbereichen brachten während der Befragungen ihren Unmut über die Grenzziehung des Untersuchungsbereichs zum Ausdruck. Der Wunsch, mit ihrer Immobilie nicht ins Sanierungsgebiet zu wollen, wurde mehrfach, auch schriftlich geäußert. Als Gründe wurden in der Kapellenstraße Kosten für bereits bestehende Sanierungsmaßnahmen genannt. In der Kirchstraße, der Hochstraße und der Vuvenstraße wurde meist auf die erst vor einigen Jahren sanierte Straße und Fußgängerzone hingewiesen. Zum einen befürchtete man hohe Kosten für die Sanierung, zum anderen wollte man nicht mit dem „Türkenviertel“ in Verbindung gebracht werden. Die Eigentümer der Frauenberger Straße reagierten oft mit Unverständnis auf die Grenzziehung, da sich die Gebäude alle in gutem oder saniertem Zustand befinden. Auch zeigte sich während der Gespräche, dass kaum emotionale oder funktionale Beziehungen zum Viehplätzchenviertel existieren. Die städtebauliche und funktionale Ausrichtung dieser übergeordneten Straße zeigt, ebenso wie die Kommerner Straße, eher Richtung Stadtrand.

Bewertung

Die Ablehnung vieler Hauseigentümer der Vuven- und der Hochstraße zeigt die stark empfundene Zäsur zwischen 1b- und „2c“- Lage, die die Hochstraße und in ihrer Verlängerung die Kirchstraße darstellt. Es wird eine Aufweichung mit einer Verschlechterung der eigenen Situation befürchtet. Dazu kommt der Eindruck vieler Eigentümer und Bewohner, dass auch die Gebäudesubstanz in den angesprochenen Straßen in einem wesentlich besseren Zustand sei als im Rest des Untersuchungsgebiets. Dies ist an den jeweiligen Enden der Straßen auch durchaus der Fall, wobei allerdings gerade einige dieser sanierten oder neuen Gebäude maßgeblich zum schlechten gestalterischen Gesamteindruck beitragen. Die Gebäudesubstanz auf der nördlichen Straßenseite der Hochstraße befindet sich entgegen der Auffassung der meisten Besitzer in keinem besserem Zustand als der Durchschnitt des Viertels. Dokumentiert wird dies auch dadurch, dass jedes dritte Ladenlokal in der Zeile leer steht.

Auch wenn die geäußerten Vorbehalte des oder der Einzelnen durchaus nachvollziehbar scheinen, führt die Ausgrenzung der Übergangs- und Randbereiche aus städtebaulicher Sicht eher zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation. Eine Abschottung der betroffenen Gebiete ist weder möglich noch gewünscht, da sie zu einer Vergrößerung des sozialen und wirtschaftlichen Gefälles gegenüber den umliegenden Vierteln führte. Dies birgt besonders an den Übergangsbereichen zusätzliches Konfliktpotential.

Abbildung 47 Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Viehplätzchen“



Die Angst vor hohen Abgaben und Ausgleichszahlungen, die zu den bereits geleisteten privaten Sanierungsleistungen der letzten Jahre hinzukommen, ist unbegründet.

Die Sanierung wird nach dem Vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB durchgeführt, sodass Ausgleichsbeträge der Eigentümer entfallen (vgl. Kap. 10).

Das Sanierungsgebiet ist weitgehend deckungsgleich mit dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

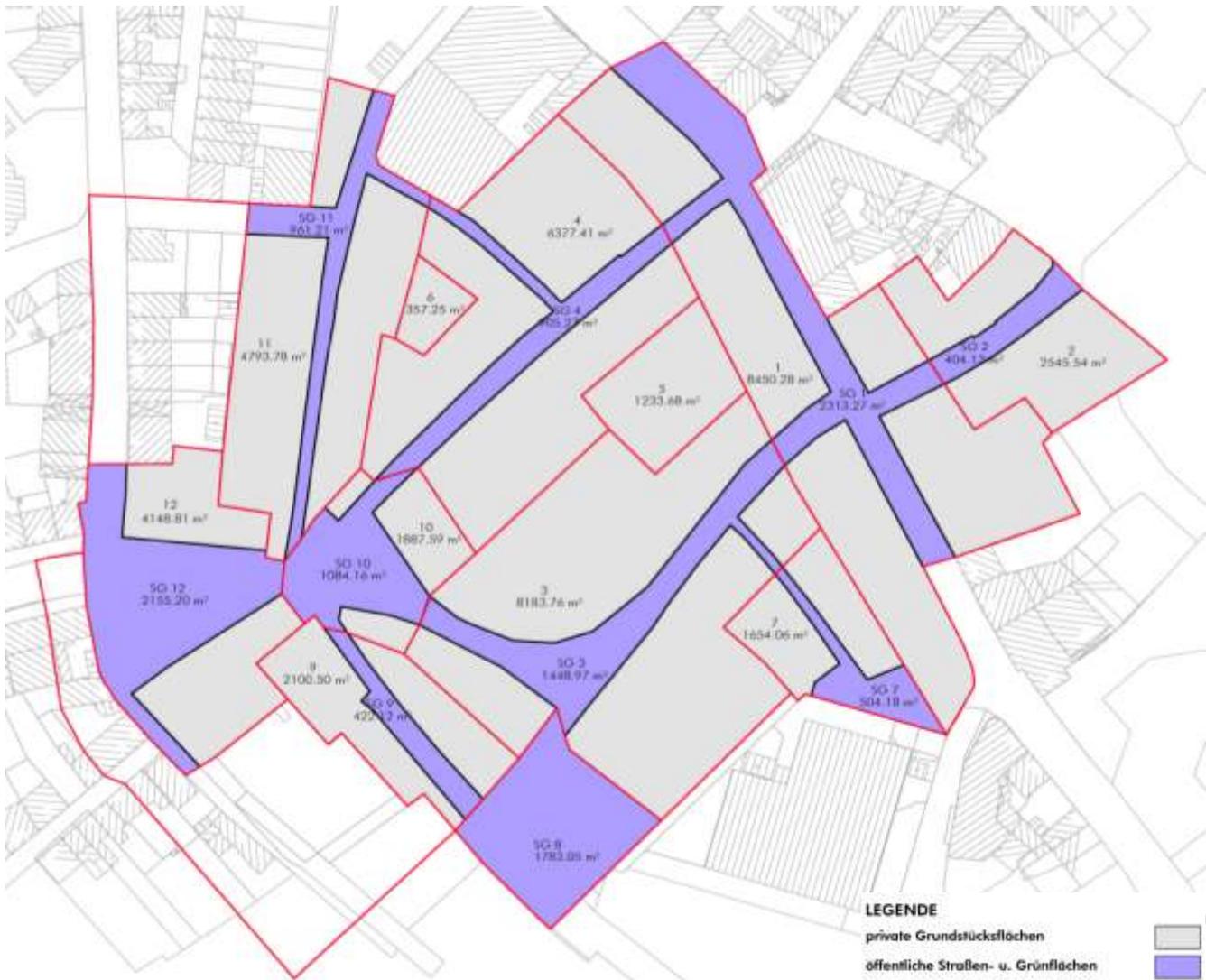


Abbildung 48 Bereiche mit unterschiedlicher Bodenwerterhöhung nach Sprengnetter

10 ART DES SANIERUNGSVERFAHRENS

10.1 VEREINFACHTES VERFAHREN

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind laut BauGB §§ 152 ff von den Eigentümern zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde Ausgleichsbeiträge zu entrichten. In § 154 (2) BauGB wird die Höhe dieser Ausgleichsbeträge definiert: *„Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).“*

Für Fälle, in denen Ausgleichsbeträge für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung durch ihren Wegfall nicht erschwert wird, eröffnet das BauGB im § 142 (4) die Möglichkeit eines vereinfachten Sanierungsverfahrens ohne Ausgleichsbeträge. Diese Möglichkeit kommt vor allem dann in Betracht, wenn aller Voraussicht nach keine wesentlichen Wertsteigerungen der Grundstücke eintreten, die Differenzbeträge zwischen Anfangs- und Endwert also zu vernachlässigen sind und in keinem Verhältnis zu dem Verwaltungsaufwand stehen, der notwendig ist, wenn das Sanierungsverfahren nicht als vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird.

Bei der Sanierung des Viehplätzchenviertels ist die deutliche Verbesserung der Wohn- und Freifächensituation ein wichtiges Ziel. Dieses Ziel soll allerdings durch Maßnahmen erreicht werden, die der Struktur des Gebiets angemessen sind. Übermäßige Bodenwerterhöhungen und entsprechende heftige Änderungen der Gebietsstruktur sind nicht beabsichtigt. Entsprechend behutsam sind die beabsichtigten Maßnahmen angelegt.

Das „Gutachten zur überschlägigen Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet Viehplätzchen-Viertel“ des Sachverständigen Kierig des Büros Sprengnetter schätzt die Bodenwerterhöhungen auf 7 bis 29,5 € je Quadratmeter Grundstücksfläche. Das Gutachten unterscheidet zwölf verschiedene Bereiche, für die jeweils entsprechend der spezifischen Situation entsprechende Bodenwerterhöhungen geschätzt werden (vgl. Abbildung 48 und Tabelle 5).

Ein Vergleich zwischen den geschätzten Bodenwerterhöhungen, die in Ausgleichsbeträgen zu erheben wären, und den möglichen Anliegerbeiträgen nach KAG zeigt, dass die beiden Beträge mit ca. 400.000 € etwa gleich sind. Beim klassischen Sanierungsverfahren entstünden allerdings zusätzlich Kosten in Höhe von ca. 300.000 € durch Zinsverluste infolge der späteren Erhebung der Beiträge und aufgrund der erforderlichen Gutachten zur Bestimmung des Anfangs- und Endwertes der Grundstücke.

Bezeichnung nach Sprengnetter	Bodenwert- erhöhung nach Sprengnetter	Grund- fläche gesamt	Straßen und Grün- flächen	Fläche Privat- grundstücke	Bodenwert- erhöhung gesamt
1	14,0 €/m ²	8450 m ²	4627 m ²	3824 m ²	53.532 €
2	14,0 €/m ²	2546 m ²	404 m ²	2141 m ²	29.980 €
3	11,0 €/m ²	8263 m ²	1449 m ²	6814 m ²	74.952 €
4	15,0 €/m ²	6377 m ²	905 m ²	5472 m ²	82.082 €
5	24,0 €/m ²	1234 m ²		1234 m ²	29.608 €
6	24,0 €/m ²	357 m ²		357 m ²	8.574 €
7	9,0 €/m ²	1654 m ²	504 m ²	1150 m ²	10.349 €
8	11,5 €/m ²	1783 m ²	1783 m ²	0 m ²	0 €
9	7,0 €/m ²	2101 m ²	422 m ²	1678 m ²	11.749 €
10	16,0 €/m ²	1888 m ²	1084 m ²	803 m ²	12.855 €
11	11,0 €/m ²	4795 m ²	961 m ²	3834 m ²	42.173 €
12	29,5 €/m ²	4149 m ²	2155 m ²	1994 m ²	58.811 €
Summe					414.666 €

Tabelle 5 Bodenwerterhöhungen
nach Sprengnetter

Aus wirtschaftlicher Sicht spricht daher nichts für die Durchführung eines „klassischen Sanierungsverfahrens“. Darüberhinaus stünde der notwendige Verwaltungsaufwand für die Durchführung des Verfahrens nach §§ 152 ff BauGB in keinem vernünftigen Verhältnis zu den wenigen evtl. zu erreichenden Ausgleichsbeträgen. Aus diesem Grund halten wir ein vereinfachtes Sanierungsverfahren für eindeutig angemessen. Dies lässt sich auch in Analogie zum § 155 begründen, in dem geregelt ist, dass auch in einem klassischen Verfahren von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen werden kann, wenn der Aufwand hierfür „in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht“.

Die Bedingung des § 142 (4) BauGB, nach der hierdurch die Durchführung der Sanierung nicht erschwert werden darf, ist in vollem Umfang erfüllt: eher wäre zu erwarten, dass die Mitwirkungsbereitschaft vieler Eigentümer geringer wäre, wenn das Verfahren „klassisch“ durchgeführt würde.

10.2 ANWENDUNG DES § 144

Das BauGB ermöglicht im § 142 (4), dass bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren die Genehmigungspflichten nach den §§ 144 (1) oder (2) oder insgesamt der ganze § 144 ausgeschlossen werden. Bei diesen Vorschriften handelt es sich darum, welche Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet genehmigungspflichtig sein sollen (bauliche Vorhaben, die sonst nicht genehmigungsbedürftig wären oder die genehmigt werden müssten, rechtswirksame Vereinbarungen zwischen Grundstückseigentümern, Veräußerungen, Teilungen usw.). Da derartige Vorgänge die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen wesentlich berühren und auch erschweren könnten, wird vorgeschlagen von der Möglichkeit des § 142 (4) keinen Gebrauch zu machen, d. h. die Vorschriften des § 144 BauGB in vollem Umfang zu nutzen.

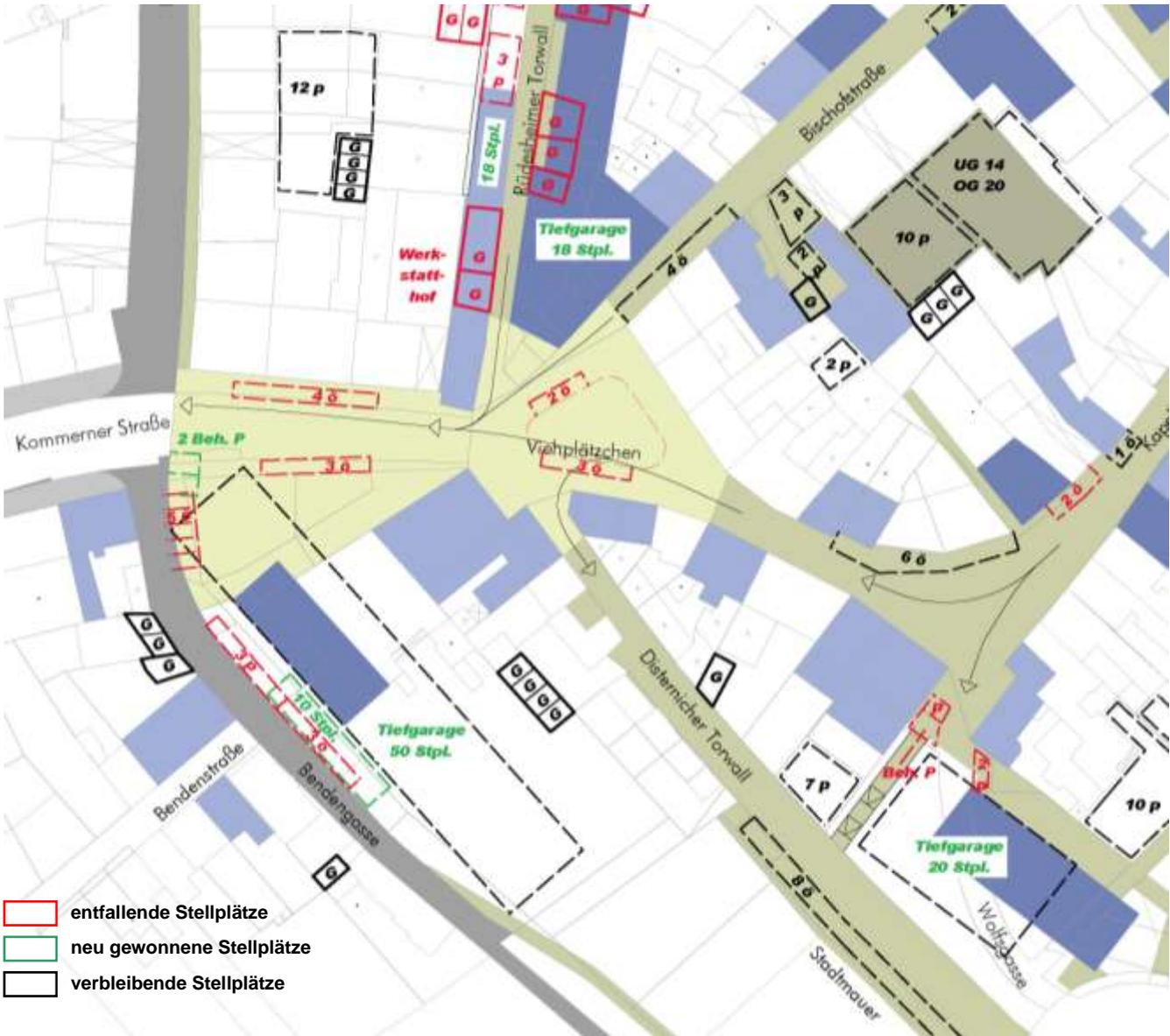


Abbildung 49 Stellplatzkonzept

11

WEGE ZUM VIEHPLÄTZCHEN 2015

11.1

EINRICHTUNG EINES STADTTEILBÜROS

Eigentümer, Gewerbetreibende und Mieter müssen eine Anlaufstelle im Gebiet haben, wo sie die städtebaulichen Planungen einsehen und ihre Fragen direkt diskutieren können. Hierzu wurde ein Stadtteilbüro eingerichtet, in dem die aktuellen städtebaulichen und – nach Zustimmung der Betroffenen – auch Pläne zu einzelnen Bauvorhaben eingesehen werden können. An zwei Tagen in der Woche ist ein Vertreter des Sanierungsbeauftragten vor Ort. Zusätzlich können weitere Gespräche nach Vereinbarung dort stattfinden. Auch der Sanierungsbeirat kann dort tagen. Das Sanierungsverfahren wird auf diese Weise für die Bürgerinnen und Bürger „transparent“.

11.2

ANPASSUNG DES VERKEHRS- UND STELLPLATZ-KONZEPTE

Am 23.06.2009 fanden Verkehrserhebungen statt, bei denen die folgenden Daten erhoben wurden:

- Knotenströme an der Einmündung der Wolfsgasse in die Kapellenstraße (14 –18 Uhr)
- Knotenströme an der Einmündung des Rüdesheimer Torwalls in die Kommerner Straße (14-18 Uhr)
- Stellplatznachfrage (6 bis 14 Uhr)

Die Knotenströme wurden nach Pkw, Lkw, Radfahrer, Fußgänger aufgeteilt erhoben.

Die Gesamtverkehrsbelastung des Viertels ist gering, selbst in der Kommerner Straße zwischen Viehplätzchen und Frauenberger Straße liegt die Verkehrsbelastung in einem Bereich, der eine Gestaltung des künftigen „Rüdesheimer Platzes“ als Mischfläche zulässt.

Auffallend sind die verhältnismäßig starken Verkehrsströme aus der Wolfsgasse und aus dem Disternicher Torwall, die zusammen mehr als die Hälfte des Gesamtverkehrs im Bereich des künftigen „Rüdesheimer Platzes“ ausmachen. Beide Ströme sind nur dadurch zu erklären, dass viele Autofahrer aus dem Bereich Entenpfuhl und dem dortigen Parkhaus durch das Viehplätzchen-Viertel Richtung Frauenberger Straße fahren. Für diese Verkehrsbeziehung steht allerdings mit der Gerberstraße eine Verbindung zur Verfügung, die wesentlich leistungsfähiger ist.

Abbildung 50 Knotenströme Bestand



Abbildung 51 Knotenströme Planung



Es wird daher diskutiert, den Disternicher Torwall dort zu unterbrechen, wo künftig der Treppenweg von der Kapellenstraße her kommend auf den Disternicher Torwall trifft. Damit reduziert sich der Kfz-Verkehr auf dem künftigen Rüdesheimer Platz um ca. 60%, der Kfz-Verkehr in der Wolfsgasse verringert sich um 80%, Disternicher Torwall und Wolfsgasse werden zu reinen Anliegerstraßen. Diese Effekte führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Wohnsituation in diesen Straßen und entsprechen damit in vollem Umfang den Zielen der Sanierung.

Die Stellplatznachfrage wurde mit Hilfe stündlicher Rundgänge mit Kennzeichenerfassung erhoben. Hierdurch sind indirekt Rückschlüsse auf den Grund für das Parken möglich:

- Fahrzeuge, die beim ersten Rundgang zwischen 6 Uhr und 7 Uhr abgestellt waren, sind vermutlich von Bewohnern abgestellt worden.
- Fahrzeuge, die morgens dort standen und zwischen 7 Uhr und 9 Uhr weggefahren wurden, gehören vermutlich Bewohnern, die mit ihnen zur Arbeit fahren.
- Fahrzeuge, die ab 7 Uhr abgestellt wurden und über die gesamte Erhebungszeit dort stehen blieben, sind vermutlich von Beschäftigten abgestellt worden.
- Fahrzeuge, die ab 9 Uhr für kurze Zeit geparkt waren, wurden vermutlich von Kunden (und Besuchern) abgestellt.

Die überwiegende Zahl der Parkstände im öffentlichen Raum wird von Kunden genutzt. In einigen Straßen werden Stellplätze aber auch von Beschäftigten genutzt. Die Geschäftsinhaber und Gewerbetreibenden sollten hier vermehrt darauf achten, dass die zur Verfügung stehenden Parkstände Kurzzeitparkern zur Verfügung stehen. Evtl. ist auch die Anhebung der Parkgebühren zu erwägen.

Problematischer als die Parkstandnachfrage ist allerdings die Inanspruchnahme des öffentlichen Raums, die in den engen Straßenräumen im Viertel wertvolle Fläche, die für andere Funktionen wie Aufenthalt, Kommunikation, Spiel zur Verfügung stehen sollte, „verbraucht“.

An der geplanten Kindertagesstätte an der Bendengasse werden ca. 15 neue Parkstände im öffentlichen Raum geschaffen. Im Untergeschoss des Neubaus können bis zu 50 neue Stellplätze entstehen. Da der Stellplatznachweis für den Neubau nur etwa 20 Stellplätze erforderlich machen wird, werden damit zusätzlich 30 „freie“ Stellplätze geschaffen. Hierdurch wird es möglich, den „Rüdesheimer Platz“ von Parkständen freizuhalten (mit Ausnahme von einigen Behinderten-Stellplätzen an der Kommerner Straße).

Die Erschließung der KiTa erfolgt von der Kommerner Straße aus. Die Bendenstraße soll nicht belastet werden; um dies zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, die Fahrtrichtung in der Bendenstraße umzukehren.

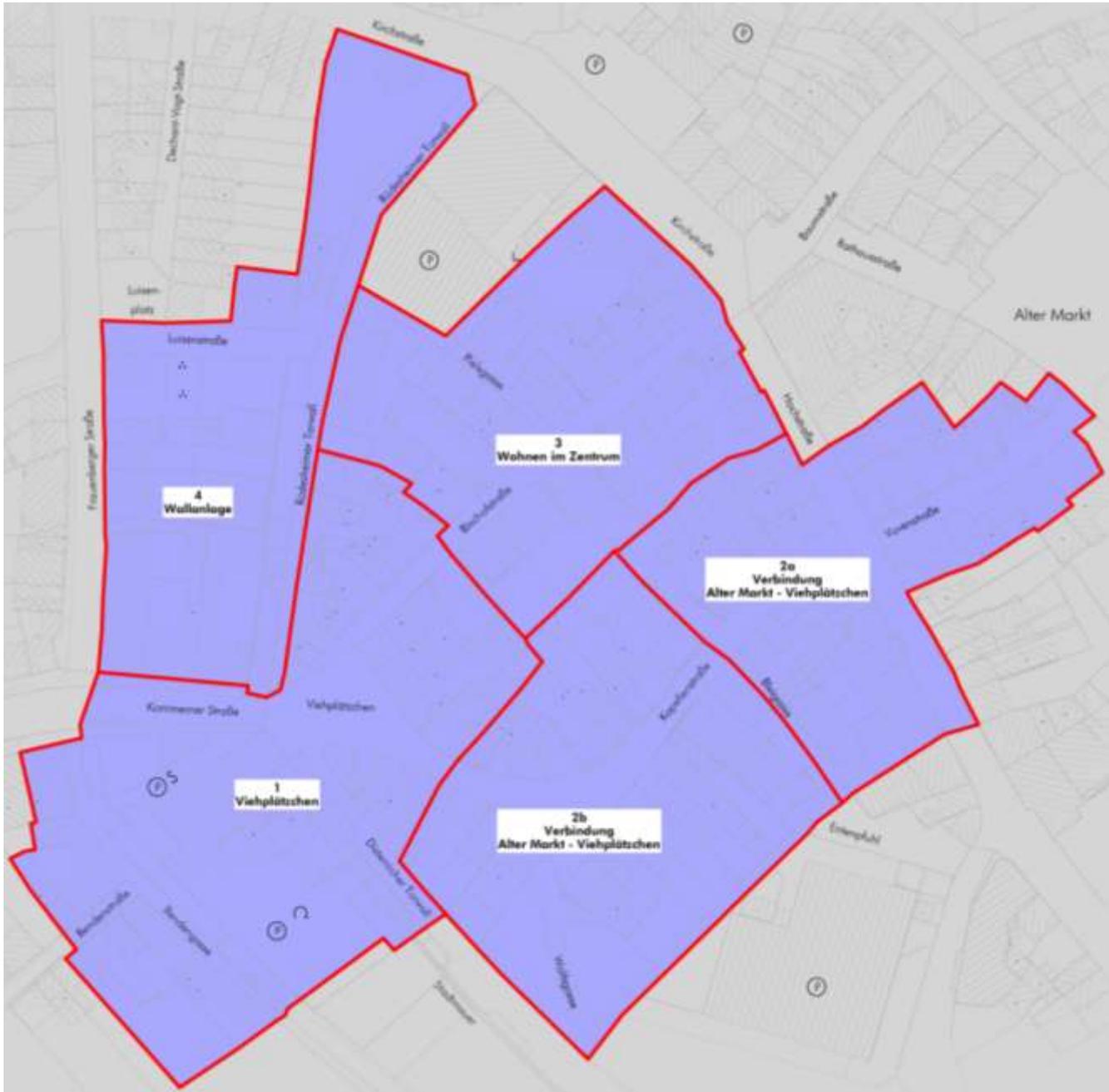


Abbildung 52 Bereiche „Diskussionsgruppen“

11.3 GRÜNDUNG EINES SANIERUNGSBEIRATES

Aus Schlüsselpersonen aus dem Viertel soll sich ein Sanierungsbeirat bilden. Die Moderation übernimmt der Sanierungsbeauftragte. Er berichtet auch regelmäßig der Verwaltung über die Diskussionen im Sanierungsbeirat.

11.4 EIGENTÜMER-GESPRÄCHE

Die meisten Ordnungsmaßnahmen betreffen ganz oder teilweise private Grundstücke. Daher sollen sie zunächst mit den jeweiligen Grundstückseigentümern diskutiert werden. Hierbei sind – je nach Situation – Einzel- oder Gruppengespräche geplant. Nach einer ersten Phase der Vertrauensbildung sollen gemeinsam wirtschaftliche Lösungen entwickelt werden, die für alle Beteiligten zu einer Gewinnsituation führen.

11.5 DISKUSSIONEN MIT VERTRETERN DER MIGRANTEN

Die Möglichkeiten zur Initiierung eines Kommunikationsprozesses werden mit Vertretern der verschiedenen Gruppen im Viertel diskutiert. In Veranstaltungen, die zunächst gar nicht vordergründig der Erörterung der Sanierungsmaßnahmen dienen, kann Kommunikation angeregt werden. Dabei können bereits vorhandene Ansätze (z. B. der islamischen Gemeinde) genutzt werden.

Im Rahmen des IHK sollen die vorhandenen Ansätze gesammelt und weitere Möglichkeiten zur Anregung des Kommunikationsprozesses dargestellt werden.

11.6 NACHBARSCHAFTS-WORKSHOPS

In Workshops werden die Vorschläge mit „Nachbarschaften“ diskutiert. Die Nachbarschaften werden aufgrund der Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen und entsprechend der Lösungsvorschläge festgelegt. Die Workshops werden vom Sanierungsbeauftragten vorbereitet, durchgeführt, moderiert und nachbereitet.

11.7 EVALUATION UND MONITORING

Im Rahmen des Vorhabens ist sichergestellt, dass eine regelmäßige und prozessbegleitende Evaluierung stattfindet. Dabei gilt es, das Erreichen der Ziele zu überprüfen und Prozesse zu optimieren. Die jeweils geeigneten Verfahren und Methoden werden im landesweiten Kontext angepasst und angewendet.

12

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

99

Bitte SEITE 99/100 mit A3-Blatt austauschen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Gebäudebewertung	6
Abbildung 2 Übersichtskarte.....	7
Abbildung 3 Freiflächenbewertung	8
Abbildung 4 Aktuelle Baustruktur	14
Abbildung 5 Abgängige Bausubstanz	14
Abbildung 6 Erhaltenswerte Bausubstanz.....	14
Abbildung 7 Neue Bausubstanz	15
Abbildung 8 Künftige Baustruktur.....	15
Abbildung 9 Gestaltungsplan.....	16
Abbildung 10 Maßnahmenplan	17
Abbildung 11 Gemeinsamer Spaziergang im Stadtteil.....	30
Abbildung 12 Workshop mit Informationen, Diskussionen und skizzen haften Ideen zum Gebiet.....	30
Abbildung 13 Problemzonen	42
Abbildung 14 Die RWTH Stegreif-Aktion „Grüner wird's nicht“ erfuhr viel Resonanz im Viertel	44
Abbildung 15 Weihnachtsbaum für das Viehplätzchen	44
Abbildung 16 Selbstgebastelter Schmuck wird von den Beteiligten angebracht	44
Abbildung 17 „Gestern-Heute-Morgen“ – Ein Gebiet verändert sich	46
Abbildung 18 „Meine Stadt“: Was werden Kunstprojekte zu Tage fördern? Was gibt es Neues/Altes zu entdecken durch Zeitzeugenberichte?	47
Abbildung 19 Poster zur Ausstellung „Viehplätzchen Gestern und Heute“ ..	48
Abbildung 20 Spontane Außengastronomie am Tag der Aktion „Grüner wird's nicht“	50
Abbildung 21 Zusammengefasste Ergebnisse der Gebäude-Analyse	56
Abbildung 22 Bewohner des Viertels und Interessierte in der Diskussion ...	58
Abbildung 23 Das Stadtteilbüro in der Kapellenstraße 1	58
Abbildung 24 Ort für vielfältige Kontakte	58
Abbildung 25 Der Sanierungs-Info-Flyer dient dazu, die Bevölkerung zu erreichen und zur aktiven Teilnahme zu ermuntern.....	60
Abbildung 26 Beispiel für ein innovatives Informations- und Kommunikationsangebot einer Quartiersplattform.....	60
Abbildung 27 „Restbebauung“ an der Kommerner Straße.....	64
Abbildung 28 Aktueller Blick von der Kommerner Straße Richtung Viehplätzchen.....	64

Abbildung 29 Künftiger Blick von der Kommerner Straße Richtung Viehplätzchen	64
Abbildung 30 Lageplan Viehplätzchen	66
Abbildung 31 Lageplan Rüdesheimer Torwall.....	68
Abbildung 32 Systemschnitt durch neue Wohnbebauung am Rüdesheimer Torwall.....	68
Abbildung 33 Visualisierung Rüdesheimer Wallanlage.....	69
Abbildung 34 Lageplan Verbindungsgasse zwischen Rüdesheimer Torwall und Bischofstraße	70
Abbildung 35 Unzumutbarer Gehweg in der Bischofstraße	70
Abbildung 36 Eingeschossiger Behelfsbau an der Bischofstraße	72
Abbildung 37 Schlechte Bausubstanz an der Kapellenstraße	72
Abbildung 38 Lageplan Verbindung Bischofstr.-Kapellenstr.	72
Abbildung 39 Unzumutbarer Gehweg in der Kapellenstraße	73
Abbildung 40 Lageplan Bleigasse	74
Abbildung 41 Überbaute Freiflächen an der Bleigasse	74
Abbildung 42 Bebauungsplan-Vorentwurf Wolfsgasse	75
Abbildung 43 Verbaute Wallanlage südlich der Kommerner Straße.....	76
Abbildung 44 Bebauungsplan-Vorentwurf Verbindung Rüdesheimer Platz - südliche Wallanlage	76
Abbildung 45 Lageplan Bereich zwischen Rüdesheimer Torwall und Kapellenstraße	80
Abbildung 46 Lageplan Entenpfuhl	80
Abbildung 47 Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Viehplätzchen“	84
Abbildung 48 Bereiche mit unterschiedlicher Bodenwerterhöhung nach Sprengnetter.....	86
Abbildung 49 Stellplatzkonzept	90
Abbildung 50 Knotenströme Bestand	92
Abbildung 51 Knotenströme Planung	92
Abbildung 52 Bereiche „Diskussionsgruppen“	94