STADTMANNHEIM

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

zur städtebaulichen Erneuerung des Gebietes „Neckarstadt-West“ in Mannheim

ABSCHLUSSBERICHT

Fassung vom 12.06.2018









MVV Regioplan

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Geogr. Ralf Münch
	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Projekt-Nr.:	KEP 712/28a

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet www.regioplan.com

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung 6
1.1 Anlass der Untersuchung und Problemstellung 6
1.2 Untersuchungsverfahren und Gliederung 7
1.3 Untersuchungsziel 7
1.4 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 8
2 Übergeordnete Planungen / Rechtsvorgaben 9
2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan 9
2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan 10
2.3 Bebauungspläne 12
2.4 Fachplanungen und flankierende Maßnahmen 13
2.4.1Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen 13
2.4.2Zentrenkonzept der Stadt Mannheim 16
2.4.3Parkraumkonzept Neckarstadt 17
2.4.4Öffentliche und private Initiativen, Planungen und Maßnahmen 17
2.5 Städtebauliches Instrumentarium 19
2.5.1Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbau und Soziale Stadt 19
2.5.2Milieuschutzsatzung 20
2.5.3Städtebauliche Gebote, Vorkaufsrechte und Bauleitplanung 21
3 Methodik, Datenerhebung und Beteiligung 23
3.1 Methode und Vorgehen 23
3.2 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger 24
3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung 26
3.4 Weitere Akteure im Quartier 26
4 Bestandsaufnahme und -analyse 28
4.1 Siedlungs- und Stadtteilentwicklung 28
4.2 Eigentümer und Bewohner – strukturelle Daten 29
4.2.1Eigentumsverhältnisse 29
4.2.2Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung 30
4.2.3Haushaltsgrößen 31
4.2.4Wohndauer und Einwohnerbewegungen 32
4.2.5Einwohner mit Migrationshintergrund 33
4.2.6Sozialraumtypologie, Sinus-Milieus und weitere Sozialstrukturdaten 35
4.2.7Fazit 38
4.3 Baustruktur, Bausubstanz und Wohnungsbestand 39
4.3.1Städtebauliche Entwicklung 39
4.3.2Baustruktur, Bauweise und Stadtbild 41
4.3.3Grundstückszuschnitte und Nachverdichtungspotenzial 43
4.3.4Denkmalschutz und ortstypischer Gebäudebestand 45
4.3.5Wohnungsbestand, baulicher Zustand der Gebäude und Sanierungsbedarf 46
4.3.6Fazit 48
4.4 Nutzungsstruktur, Versorgung und soziale Einrichtungen 49
4.4.1Gebäudenutzung 49
4.4.2Versorgungs- und Einzelhandelsstruktur 50
4.4.3Gewerblicher Leerstand 54
4.4.4Soziale und kulturelle Einrichtungen, Initiativen 55

4.4.5Fazit *59*
4.5 Umweltaspekte, öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen 59
4.5.1Ökologische und klimatische Gegebenheiten *60*
4.5.2Öffentliche Freiflächen *61*
4.5.3Private Freiräume *68*
4.5.4Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum *68*
EXKURS: Angsträume und die Bedeutung von Sicherheit im öffentlichen Raum *69*
4.5.5Fazit *70*
4.6 Verkehr 70
4.6.1Fließender Verkehr *71*
4.6.2Ruhender Verkehr *75*
4.6.3ÖPNV *77*
4.6.4Fazit *77*
5 Stärken- und Schwächenanalyse: Städtebauliche und soziale Missstände vs. Stärken, Potenziale und Chancen 79
5.1 Städtebauliche Missstände 79
5.2 Soziale Missstände 81
5.3 Zusammenfassende Stärken- und Schwächenanalyse 82
6 Sanierungsziele, Potenziale und Handlungsschwerpunkte 83
6.1 Leitlinien und Sanierungsziele 83
6.2 Handlungsbereiche und Maßnahmenkonzepte (Integriertes Handlungskonzept) 87
6.2.1Maßnahmenbereich Wohnen und Wohnumfeld, öffentlicher Raum und Freiflächen, Sicherheit und Sauberkeit *87*
EXKURS: Umgang mit Schrott- oder Problemimmobilien *94*
6.2.2Maßnahmenbereich Umwelt, Verkehr und Wegebeziehungen *94*
6.2.3Maßnahmenbereich gewerbliche Nutzung, lokale Ökonomie, Einzelhandel und Mittelstraße *97*
6.2.4Maßnahmenbereich Bildung, soziale Netzwerke, öffentliche Einrichtungen und Stadtteilkultur *98*
6.2.5Städtebauliche, rechtliche Instrumente und institutionelle Interventionen *102*
EXKURS: Luxusmodernisierungen und Gentrifizierung *105*
7 Kosten- und Zeitplanung 106
7.1 Maßnahmenkatalog, Priorisierung und Zeitplan 106
7.2 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht 108
8 Städtebauliche Sanierung und Maßnahmen der Sozialen Stadt nach dem Baugesetzbuch 112
8.1 Sanierungserforderlichkeit 112
8.2 Verfahrenswahl 113
8.3 Sozialplanung gemäß § 180 BauGB 115
8.4 Gebietsfestlegung 115
9 Entwurf der Sanierungssatzung 116
Literaturverzeichnis 117
Anhang 120
Anlage 1: Plan „Abgrenzung Untersuchungsgebiet“ 120
Anlage 2: Plan „Bebauungspläne“ 121
Anlage 3: Plan „Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen“ 122

Anlage 4: Plan „Bestandssituation“ 123
Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden 124
Anlage 6: Auswahl Ergebnisse und Meinungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung 125
Anlage 7: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“ 127
Anlage 8: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“ 128
Anlage 9: Plan „Städtebauliche Mängel und Missstände“ 129
Anlage 10: Plan „Maßnahmenbereiche“ 130
Anlage 11: Plan „Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet“ 131
Anlage 12: Liste bestehender Beratungsstellen und sozialer Hilfseinrichtungen im Stadtteil 132

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet 9
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 (li.) und Landschaftsplan (re.) 11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Aufbauplan 31.1/4_Nord zu Teil I und II (1955) 12
Abbildung 4: Lage des B-Zentrums Neckarstadt-West 16
Abbildung 5: Auszüge aus historischen Stadtplänen der Neckarvorstadt (li. 1890) und späteren Neckar-Stadt (re. 1909, jeweils aus unterschiedlicher Perspektive) 29
Abbildung 6: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt 30
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1998 in Neckarstadt-West (Stat. Bezirk) 31
Abbildung 8: Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt 32
Abbildung 9: Migrantenanteile an der Bevölkerung und Kinder/Jugendliche im UG und Gesamtstadt (li.), Verteilung der Migranten im Stadtteil nach Herkunftsland 2017 (re.) 33
Abbildung 10: Migrantenanteile an der Bevölkerung nach Herkunft 34
Abbildung 11: Räumliche Verteilung ausgewählter Indikatoren mit den jeweils höchsten Ausprägungen im UG 35
Abbildung 12: Sozialstrukturindikatoren für Neckarstadt-West (Planungsraum) 36
Abbildung 13: Soziale Lage und Grundorientierung der Sinusmilieus in Deutschland (2015), Ausprägung der Sinus-Milieus in Neckarstadt-West (2016) 38
Abbildung 14: Auszug aus der Bestandserhebung der VU von 1979 zum Baualter der Gebäude 40
Abbildung 15: Gründerzeitliche, vier-geschossige geschlossene Wohnbebauung im östlichen Abschnitt (li.), zwei- bis dreigeschossige, gemischte Bauformen mit Baulücken im westlichen Abschnitt (re.) 41
Abbildung 16: Zurückgesetzte Bebauung mit vorgelagerten Ziergärten (li.) oder Garagen-/Stellplatznutzung (re.) 42
Abbildung 17: Prägende Gebäudetypen und deren Charakteristika im Untersuchungsgebiet 43
Abbildung 18: Verdichteter Innhofbereich (li.), als Garagenhof genutzte Baulücke (re.) 44
Abbildung 19: Brachfläche ehemalige Tankstelle in der Fröhlichstraße (li., wird künftig entwickelt), vernachlässigtes Grundstück in der Pumpwerkstraße (re.) 45
Abbildung 20: Denkmalgeschütztes Wohnhaus in der Gartenfeldstraße (1912/13) (li.), Lutherkirche (1904-06) (re.) 46
Abbildung 21: Typische Gebäude mit mittlerem baulichem und energetischem Sanierungsbedarf 47
Abbildung 22: Gebäude mit deutlich sichtbaren baulichen Mängeln und (vermutetem) umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf 48
Abbildung 23: Ladenzeile und Einzelhandel am Alten Messplatz (li.) und gemischte Nutzung in der Mittelstraße 49
Abbildung 24: Wettbüro in der Mittelstraße (li.), „abgeschotteter“ Eingangsbereich zur Lupinenstraße (re.) 50
Abbildung 25: Niedrigpreis-Angebote aus dem Zuwanderermilieu (li.) vs. alteingesessene Betriebe in der Mittelstraße 51
Abbildung 26: Kurzfristiger Leerstand eines Gewerbeobjektes in der Mittelstraße (li.), mittelfristiger Leerstand in der Bgm.-Fuchs-Straße/Langstraße (re.) 55
Abbildung 27: Neckarschule (li.) und Blick auf das neue Stadtarchiv Marchivum (re.) 56
Abbildung 28: Vereinzelte Standorte der Kreativwirtschaft und kultureller Nutzungen: Kulturkiosk am Neumarkt (li.) und Altes Volksbad (re.) 58
Abbildung 29: Kultur- und Kunstinitiative (li.) und Installation im Rahmen der Lichtmeile 2017 (re.) 59
Abbildung 30: Isothermenkarten vom 31.08.2009, 22:00 Uhr (li.) und 01.09.2009, 05:00 Uhr (re.) 61

Abbildung 31: Bioklimatische Belastung und Hauptlinienquellen der Luftschadstoffbelastung (li.); Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet am Neckarvorland (überlagernd, re.) 61
Abbildung 32: Nordöstlicher (Blick von Lutherstraße, li.) und westlicher Bereich des Neumarkts (re.) 62
Abbildung 33: Humboldtplatz, Blick Richtung Humboldtschule und Schulhof (li.) und südliche Platzfläche im Bereich Humboldtstraße/Pestalozzistraße (re.) 63
Abbildung 34: Spielplatz und Freifläche Neckarvorland (li.) und Wiese (Überschwemmungsfläche) Neckarvorland, im hinteren Bereich Radweg, Dammmauer, Jungbuschbrücke(re) 64
Abbildung 35: Unterführung Jungbuschbrücke (li.) und Wiese unterhalb des Brückenbaus (re.) 65
Abbildung 36: Spielplätze in der Elfenstraße mit „Trimm-Dich-Geräten“ (li.) und Ackerstraße (re.) 66
Abbildung 37: Spielplatz Fröhlichstraße und Freifläche (li.), (privater) Bereich an der Paul-Gerhardt-Kirche (re.) 67
Abbildung 38: Private Freifläche zwischen Zeilenbauten an der Ludwig-Jolly-Straße (li.), Eingangssituation zur Mittelstraße (re.) 67
Abbildung 39: Wilde Müllablagerungen in der Draisstraße (li.), an Gewerbeleerstand in der Zehntstraße 69
Abbildung 40: 30er-Zone in der Zehntstraße (li.), Spielstraße in der Pestalozzistraße (re.) 72
Abbildung 41: Baulich-funktionale Mängel im Straßenbelag (li. Pestalozzistraße), ursprüngliche Kopfsteinpflasterung (re. Langstraße) 73
Abbildung 42: Nutzungskonflikte im Eingangsbereich der Mittelstraße (li.), wildes Parken in der Laurentiusstraße (re.) 74
Abbildung 43: Auszug aus dem Gesamtbelastungsplan der Stadt Mannheim 75
Abbildung 44: Parkdauer der Fahrzeuge auf öffentlichen Parkplätzen in der Neckarstadt-West (restliche Kategorien: verschiedene gebietsfremde Nutzergruppen) 76
Abbildung 45: Stellplätze am Neumarkt (li.), Parken am Straßenrand und private Garagen in der Fröhlichstraße (re.) 76
Abbildung 46: Auswahl an Konzeptideen für das Neckarvorland (li.: Stadtfugen, Mitte: Patchwork, re.: Flussbänder) 89
Abbildung 47: Nutzungsentwürfe Unterführung Jungbuschbrücke als Veranstaltungsraum (li.) oder Proberäume (re.) 90

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Rechtskräftige Bebauungspläne im UG 13
Tabelle 2: Aufbau und Struktur des § 172 BauGB 21
Tabelle 3: Struktur einzelner Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt 32
Tabelle 4: Daten zu Wohndauer und Bevölkerungsbewegungen im UG und Gesamtstadt (2016) 33
Tabelle 5: Struktur der Gewerbebetriebe und sonstiger Büros/Ladenlokale 52
Tabelle 6: Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote ausgewählter Sortimentsbereiche des Einzelhandels und Lebensmittelhandwerks in Neckarstadt-West (gesamt) im Vergleich zur Verteilung der Geschäfte im UG 53
Tabelle 7: Bewertung der gewerblichen Leerstände im UG (Stand: Februar 2018) 54
Tabelle 8: Kinder- und Schülerbetreuungsangebote im UG (ohne Betreuung an den Schulen, Stand: Februar 2018) 57
Tabelle 9: Bestand öffentlicher Parkplätze (mind. 10 Stellplätze, unbewirtschaftet) im UG (ohne Gehwegparkplätze) 77
Tabelle 10: SWOT-Analyse Untersuchungsgebiet Neckarstadt-West 82
Tabelle 11: Abschätzung der Kosten und des Eigenmittelbedarfs Sanierungsgebiet „Neckarstadt-West“ 108

1 Aufgabenstellung

1.1 Anlass der Untersuchung und Problemstellung

Der Mannheimer Stadtteil Neckarstadt-West ist ein innenstadtnahes, gründerzeitlich geprägtes Quartier mit ca. 22.000 Einwohnern und einer hohen baulicher Dichte. Die Bevölkerungsstruktur des (ehemaligen) Arbeiterwohnviertels weist traditionell eine hohe soziale Heterogenität auf, mit einer Vielfalt an Nationen, sozialen Milieus und Lebensstilen (z. B. Alteingesessene, Migranten, Studenten, Künstler und Kreative). Die vergleichsweise hohe Zahl an Erwerbslosen und sozial Bedürftigen offenbart deutliche soziale Problemlagen, die sich durch den Wegzug von Familien und Alteingesessenen und einem massiven Zuzug von Migranten aus Osteuropa in den letzten Jahren verstärkt haben. Auch wenn das Zusammenleben häufig als akzeptierendes Nebeneinander charakterisiert wird, birgt das Aufeinandertreffen der unterschiedlichen Kulturen hohes Konfliktpotenzial. So wird die Neckarstadt-West heute oft als sog. Ankunfts- und Vielfaltsquartier bezeichnet und zu den Problemvierteln Mannheims gezählt. Gleichfalls zeigt der Stadtteil eine hohe Entwicklungsdynamik in baulicher, sozialer und kultureller Hinsicht, die sowohl eine Chance als auch eine Herausforderung für die künftige Stadtentwicklung darstellt.

Mannheims Oberbürgermeister Dr. Kurz rief im vergangenen Jahr im Rahmen der sog. Sicherheitsinitiative 2017 den Prozess „**Lokale Stadterneuerung**“ (LOS) ins Leben. „*Im Mittelpunkt steht dabei*, *die Chancen des friedlichen Miteinanders und des Respektes der genannten Gruppen vor- und miteinander zu nutzen und durch gezieltere koordinierte Maßnahmen der Stadt, freier Träger, Bürger und Initiativen zu verbessern*“ (Quelle: Neckarstadt-West – eine erste Bilanz, Pressemitteilung vom 31.07.2017, www.mannheim.de, Zugriff: 28.02.2018). Die städtische Projektentwicklungsgesellschaft MWSP koordiniert und steuert gemeinsam mit dem OB-Dezernat die Lokale Stadterneuerung und die Aktivitäten in der Neckarstadt-West mit dem Ziel einer langfristigen Stabilisierung der sozialen Verhältnisse. Der im Zuge des LOS installierte Lenkungskreis aus Mitgliedern verschiedener Fachbereiche der Verwaltung sieht die Durchführung einer **städtebaulichen Sanierungsmaßnahme** und/oder die Durchführung von Maßnahmen der **Sozialen Stadt** als wichtigen Baustein der Entwicklung des Stadtteils an.

Bereits von 1979 bis 2005 wurde eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Neckarstadt-West durchgeführt. Das Ziel der Sanierung lag insbesondere in der Erhaltung und Stärkung des Stadtteils als innenstadtnahes Wohngebiet. Hierbei wurden in mehreren separaten Teilbereichen v. a. Modernsierungen des Gebäudebestandes, Neubaumaßnahmen, Entkernungen von Blockinnenbereichen und Maßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt, u. a. durch Neugestaltung des Neumarktes.

Darüber hinaus wurden seither verschiedene Initiativen, Beratungs- und Betreuungsangebote eingerichtet, u. a. das Quartiermanagement sowie zahlreiche Netzwerke und Beteiligungsformen installiert, die sich die Aufwertung des Stadtteils zum Ziel gesetzt haben. Weitere institutionelle Maßnahmen, wie die Einrichtung des Alten Volksbades als Kreativ- und Gründerzentrum oder der Umbau des Ochsenpferchbunkers zum neuen Stadtarchiv (Marchivum) unterstützen die Strategie.

Die Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff. oder Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171e Baugesetzbuch (BauGB) ist das Vorhandensein oder die Absehbarkeit städtebaulicher bzw. sozialer Missstände in einem Quartier. Diese zu untersuchen und Maßnahmen zur Behebung der Missstände zu begründen ist Zweck der vorbereitenden Untersuchungen bzw. des integrierten Entwicklungskonzeptes, die vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets durchgeführt werden. In einem ersten Schritt hat der Gemeinderat der Stadt Mannheim im Juli 2017[1] den Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für das Untersuchungsgebiet „Neckarstadt-West“ beschlossen.

[1] Beschluss am 18. Juli 2017 durch den Hauptausschuss und Ausschuss für Umwelt und Technik sowie am 25. Juli 2017 durch den Gemeinderat.

1.2 Untersuchungsverfahren und Gliederung

Die **vorbereitenden Untersuchungen** (VU) gemäß § 141 BauGB sind Teil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht und dienen zur Erarbeitung von Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Bei den Maßnahmen zur Sozialen Stadt entsprechen die Voruntersuchungen dem **(integrierten) Entwicklungskonzept**[2], in dem die Integration der Akteure und Ressourcen im Quartier eine besondere Rolle spielt. Städtebauliche Maßnahmen der Sozialen Stadt können anstelle oder auch ergänzend zu den Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Aufbau des vorliegenden Berichts sieht zunächst einleitend die Erläuterung des Untersuchungsziels und des Untersuchungsgebietes (Kapitel 1.3 und 1.4), die Zusammenfassung der übergeordneten und flankierenden Planungen (Kapitel 2) sowie die Darstellung der Methodik und des Beteiligungsverfahrens (Kapitel 3) vor. Danach erfolgt eine ausführliche Darstellung der Bestandserhebung und Analyse der strukturellen Daten und Informationen (Kapitel 4). Zusammenfassend werden die festgestellten städtebaulichen Missstände, aber auch Chancen und Potenziale in Kapitel 5 im Rahmen der Stärken- und Schwächenanalyse aufgezeigt. Im folgenden Kapitel 6 werden darauf aufbauend die Sanierungsziele und das (integrierte) Handlungskonzept mit Einzelmaßnahmen sowie einer Priorisierung und Zeitplanung vorgeschlagen. Die Finanzierungs- und Kostenübersicht (Kapitel 7) beinhaltet die voraussichtlichen Kosten der Maßnahmen und die Finanzierbarkeit für die Stadt. Inhalt des abschließenden Kapitels 8 ist schließlich die Begründung der Sanierungserforderlichkeit, die Verfahrenswahl und der Vorschlag zur Gebietsabgrenzung.

1.3 Untersuchungsziel

Der Gesetzgeber schreibt als Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB das Bestehen städtebaulicher Missstände vor, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Der Begriff des **städtebaulichen Missstandes**[3] wird in § 136 Abs. 2 S. 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Demnach werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich in einem Gebiet überlagern können:

- Substanzschwächen: Diese liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.
- Funktionsschwächen: Liegen vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. Die Aufgaben ergeben sich insbesondere aus der überörtlichen Planung, dem Flächennutzungsplan oder Bebauungsplänen.

Im Rahmen der Sozialen Stadt (§ 171e BauGB) werden städtebauliche Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligte Ortsteile oder solchen, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. **Soziale Missstände** liegen v. a. dann vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation seiner der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Der besondere Entwicklungsbedarf liegt dann vor, wenn es sich um

[2] Im Folgenden werden diese Begriffe synonym verwendet.
[3] Die städtebaulichen Missstände müssen dabei noch nicht vorliegen, es reicht aus, wenn die Missstände sich erst abzeichnen.

benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen. Die zügige Durchführung ist vor allem dann gesichert, wenn die Finanzierbarkeit der Maßnahmen gewährleistet ist.

Mit der vorliegenden VU wird das Untersuchungsgebiet auf die vom Gesetzgeber formulierten zu erfüllenden Voraussetzungen untersucht und die Anwendbarkeit des Verfahrens sowie dessen Spezifizierung („klassisches“ oder „vereinfachtes“ Verfahren) geprüft. Die VU dient damit der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme und der Untersuchung der Sanierungsbedürftigkeit. Missstände sind festzustellen, zu bewerten und zu analysieren. Wesentliches Ziel dieser Untersuchung ist schließlich die Erarbeitung eines konkreten Maßnahmenkonzeptes zur Behebung der Missstände.

Die Untersuchungsschwerpunkte für das Gebiet Neckarstadt-West liegen gemäß der Beschlussvorlage des Gemeinderates[4] vor allem in der Prüfung der

- Möglichkeiten einer räumlichen Aufwertung unter städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten,
- Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf die fünf, in der Studie „Lokale Stadterneuerung (LOS) Neckarstadt-West“ entwickelten Handlungsfelder:

  Neckarvorland, Neumarkt und Kulturkiosk, Mittelstraße-Ost, institutionelle Interventionen und Wohnungsbündnis.

1.4 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Stadt Mannheim, mit rund 335.000 Einwohnern[5] zweitgrößte Stadt Baden Württembergs, liegt im Nordwesten des Bundeslandes unmittelbar am Dreiländereck zu Rheinland-Pfalz und Hessen. Mannheim bildet neben seiner linksrheinischen Nachbarstadt Ludwigshafen am Rhein und der dritten Großstadt Heidelberg das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Europäischen Metropolregion Rhein-Neckar. Die überregional nächstgelegen Großstädte sind Frankfurt am Main, etwa 80 km nördlich, Karlsruhe, rund 65 km südlich und Stuttgart, etwa 135 km südöstlich. Auf der Verwaltungsebene bildet Mannheim einen eigenen Stadtkreis innerhalb der Region des Raumordnungsverbandes Rhein-Neckar. Naturräumlich liegt Mannheim in der Oberrheinischen Tiefebene am Mündungsdreieck von Rhein und Neckar zwischen dem Odenwald im Osten und dem Pfälzer Wald im Westen.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Mannheimer Stadtteil Neckarstadt-West. Neckarstadt-West mit rund 21.900[6] Einwohnern und etwa 9,94 km² Fläche ist einer der 24 Stadtteile sowie 17 Stadtbezirke von Mannheim und liegt im westlichen Bereich der Mannheimer Gemarkung nördlich der Innenstadt auf der nördlichen Neckarseite (vgl. Abbildung 1). Zum Stadtteil bzw. Stadtbezirk gehören die statistischen Bezirke Neckarstadt-West (0201) und die Friesenheimer Insel (0202)[7], deren Fläche ein Großteil des Stadtteils ausmacht, aber nur rund 5 % der Bevölkerung beheimatet. Der Alte Messplatz und die Waldhofstraße markieren die Grenze zum östlich angrenzenden Stadtteil/Stadtbezirk Neckarstadt-Ost, im Norden schließen sich Luzenberg, Waldhof und Sandhofen an.

Der abgegrenzte Untersuchungsraum bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst auf einer Fläche von ca. 53,5 ha das Quartier um die Mittelstraße zwischen dem Alten Messplatz im Osten bis zur Ludwig-Jolly-Straße im Westen. Im Süden werden das Neckarvorland bis zum Neckarufer und die Dammstraße mit einbezogen. Die nördliche Grenze verläuft im Wesentlichen entlang der Gartenfeldstraße und schließt die

[4] Gemeinderat der Stadt Mannheim, Beschlussvorlage Nr. V315/2017 vom 06.06.2017.
[5] Wohnberechtigte Bevölkerung Stadt Mannheim: 336.368 (Kommunale Statistikstelle, Stand: 31.12.2016).
[6] Wohnberechtigte Bevölkerung Stadtteil Neckarstadt-West: 21.920 (Kommunale Statistikstelle, Stand: 31.12.2016).
[7] Die Friesenheimer Insel wird von Rhein, Altrhein und Neckar umflossen und ist fast ausschließlich gewerblich/industriell geprägt.

beiden Baublöcke von der Humboldtschule bis zur Waldhofstraße mit ein. Der östliche und nordwestliche Verlauf des Geltungsbereiches orientiert sich dabei an der Abgrenzung der ehemaligen Sanierungsgebiete, die z.T. erst vor wenigen Jahren abgeschlossen wurden (vgl. Kapitel 2.4).

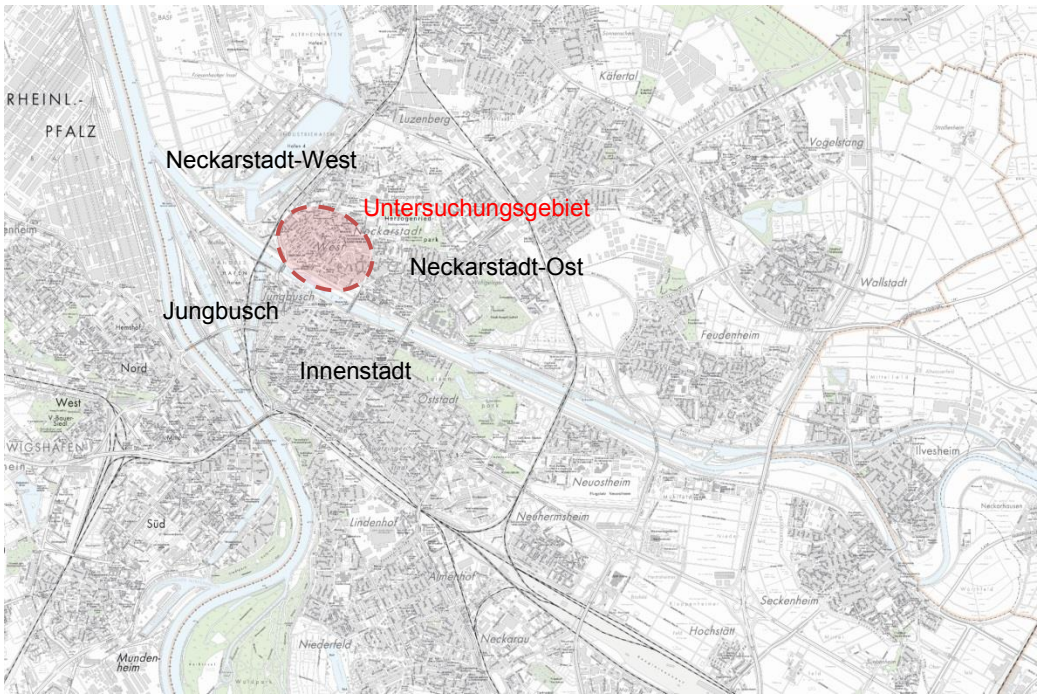


Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtgebiet
(Quelle: Stadt Mannheim, eigene Darstellung)

2 Übergeordnete Planungen / Rechtsvorgaben

Die übergeordneten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP 2002) formuliert. Am Landesentwicklungsplan sind grundsätzlich alle räumlichen Planungen (inkl. Regionalplanung, kommunale Bauleitplanung und fachliche Einzelplanungen) auszurichten, d. h. auch die Planungen für ein künftiges Sanierungsgebiet Neckarstadt-West.

2.1 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Gemäß **LEP 2002** befindet sich das Untersuchungsgebiet auf der Gemarkung des Oberzentrums Mannheim im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Mannheim bildet mit der linksrheinischen Nachbarstadt Ludwigshafen am Rhein ein oberzentrales Doppelzentrum. Das Oberzentrum (Ludwigshafen am Rhein/Mannheim) ist Ausgangspunkt einzelner Landesentwicklungsachsen nach Darmstadt (Hessen), Heidelberg und Schwetzingen(-Karlsruhe).

Die im LEP formulierten Ziele sind als verbindliche Vorgaben für die Kommunalplanung zu beachten, während die allgemeinen Grundsätze nur in die planerische Abwägung einfließen müssen. Das Leitbild der räumlichen Entwicklung beinhaltet u. a. allgemeine Grundsätze wie das Prinzip der Nachhaltigkeit und die Hinwirkung auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedenerer demografischer und sozialer Gruppen wie Familien, Behinderte oder ältere Menschen sollen dabei berücksichtigt werden. „Zur Sicherung der Standortattraktivität der Städte und Gemeinden und zur Gewährleistung einer angemessenen Versorgung mit Wohnraum (…) sind Wohnungsbau und städtebauliche Erneuerung und Entwicklung an

den voraussehbaren Bedürfnissen und Aufgaben der Gemeinden auszurichten. Dabei sind gewachsene Siedlungsstrukturen durch Bestandspflege, Modernisierung, Revitalisierung, Flächenrecycling und Nachverdichtung weiterzuentwickeln, städtische und gemeindliche Zentren in ihrer Urbanität und Vitalität zu stärken (…) und innerörtliche Freiräume zu bewahren“ (Wirtschaftsministerium B.-W. (2002), S. 13).

Im **Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020** (ERP), der sich an den Leitsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplanes ausrichtet, hat Mannheim als Oberzentrum die Aufgabe, die gesamte Region mit hochqualifizierten Leistungen im sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und wissenschaftlichen Bereich zu versorgen (ERP 1.2.2.2).

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans (2013) wird das Untersuchungsgebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ (im Bestand) im engeren Verdichtungsraum Rhein-Neckar dargestellt, der durch die beiden benachbarten Oberzentren Mannheim/Ludwigshafen und Heidelberg geprägt wird. Die westlich des Untersuchungsgebietes verlaufende B 44 (Ludwig-Jolly-Straße) und die z. T. parallele Bahnlinie sind als überregionale Straßen- und großräumige Schienenverbindung dargestellt. Das Quartier befindet sich gemäß der Raumstrukturkarte (2013) außerdem im Einzugsbereich einer großräumigen Entwicklungsachse, die von Mannheim in Richtung Norden nach Lampertheim und Bürstadt verläuft. Bezüglich der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur wird als Leitziel ein Schwerpunkt auf die Innenentwicklung gelegt. „*Auf der Grundlage des Zieles „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ unterstützt der Verband Region Rhein-Neckar die Kommunen in ihrem Bemühen, innerörtliche, baulich ungenutzte Flächenpotenziale zu revitalisieren und so auch die Stadt- und Ortskerne zu attraktivieren*“ (Verband Region Rhein-Neckar (2014), S. XVIII). Ferner soll darauf hingewirkt werden, „*dass systematisch die unterschiedlichen Lebenssituationen, Interessen und Bedürfnisse im Lebensalltag von Frauen und Männern, sei es als junge und alte Menschen, als Menschen mit oder ohne Behinderungen, als Personen mit oder ohne Migrationsgeschichte, als Frauen und Männer mit unterschiedlichem sozial-ökonomischem Status und als Menschen mit unterschiedlichen Lebensformen* (…) *in gleicher Weise anerkannt und berücksichtigt werden*“ (Verband Region Rhein-Neckar (2014), S. XX).

Als vorbereitender Plan erzeugt der ERP keine unmittelbare Rechtswirkung. Es stellt jedoch für die im Nachbarschaftsverband zusammengeschlossenen Städte und Gemeinden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und den Rahmen setzt (§§ 7 und 8 Abs. 2 BauGB). Die Sanierungsplanung und die nachfolgend formulierten Ziele entsprechen dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.

2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der regionale **Flächennutzungsplan** (FNP) **2015/2020** des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Am südöstlichen Gebietsrand (außerhalb des UG gelegen) ist eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung großflächige Handelseinrichtung (zentrenrelevant) verortet. An Gemeinbedarfsflächen befinden sich im Gebiet drei Standorte für „Bildung“. Zwei dieser (Schulen) liegen im südlichen Bereich am Neumarkt, die Dritte im Norden. In der Nähe des Neumarktes befindet sich zudem eine Gemeinbedarfsfläche „Seelsorge“. Eine weitere (Kirche) liegt nördlich (außerhalb) des UG.

Die im Süden, Westen und Osten verlaufenden Straßen werden als wichtige Straßen/Verkehrsfläche eingestuft; ebenso wie die Platzfläche des Alten Messplatz im Südosten (außerhalb UG). Die Stadtbahn tangiert im Osten das UG (Nord-Süd-Richtung). Eine weitere Trasse verläuft zentral durch die Mittelstraße (Ost-West Richtung), zieht am westlichen Ende des UG eine Schleife und kehrt zurück. In räumlicher Nähe des UG befinden sich drei Brücken zur Querung des Neckars.

Das Neckarvorland, der großflächige Grün- und Freiraum entlang des Neckars, wird als Natur- und Landschaftsschutzgebiet sowie Überschwemmungsgebiet ausgewiesen (nachrichtliche Übernahme). Eine weitere Grünfläche befindet sich am Neumarkt (Bunker). Auffällig sind die zahlreichen Altlastenverdachtsflächen (im dreistelligen Bereich!). Drei Standorte sind als Altlast kartiert.

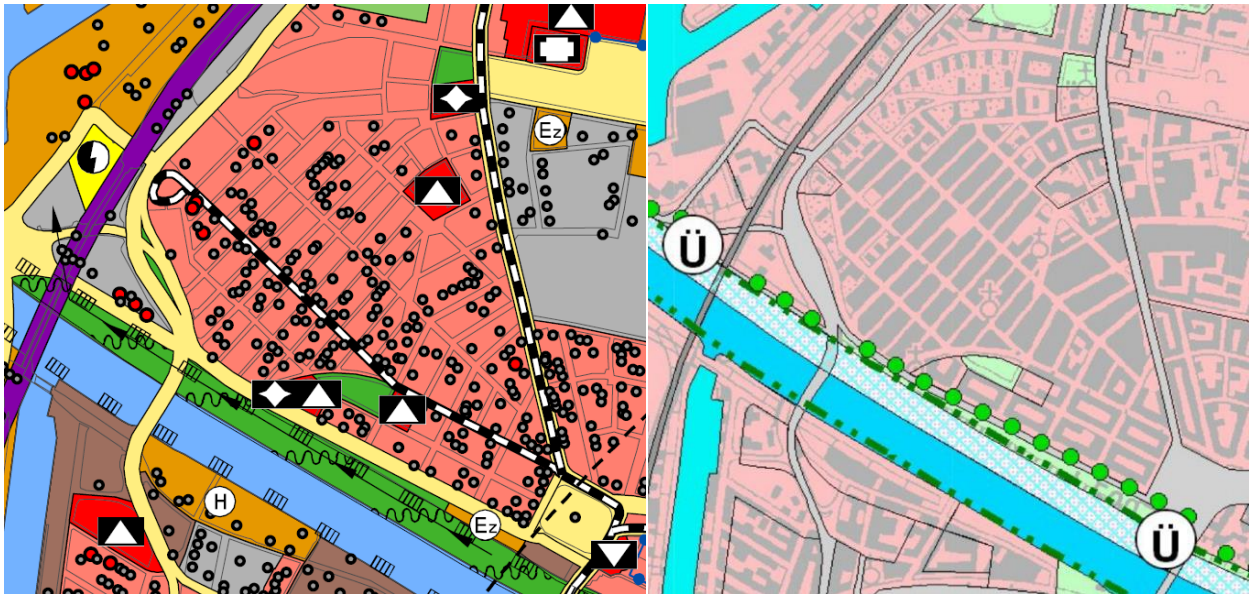


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2015/2020 (li.) und Landschaftsplan (re.)
(Quelle: www.nachbarschaftsverband.de)

Unter dem übergeordneten Ziel der nachhaltigen, zukunftsweisenden Entwicklung sind ökologische, soziale und ökonomische Ziele zu verfolgen. Hier spielt das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ mit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden eine wesentliche Rolle der Siedlungsentwicklung innerhalb des Nachbarschaftsverbandes. Weitere Leitthemen beziehen sich auf die (verbrauchernahe) Versorgung. Aber auch Mobilitätsziele, Verkehrsvermeidungsstrategien und Maßnahmen zur Verminderung der Schadstoffbelastung werden verfolgt.

Für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes wurde zum FNP ein **Landschaftsplan** (LP) erstellt und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB berücksichtigt bzw. integriert. Der Landschaftsplan stellt das Untersuchungsgebiet als „Bauflächen und technische Infrastruktur“, die Freifläche im Bereich Neumarkt (Bunker) sowie nördlich an das Gebiet angrenzend (nördlich der Paul-Gerhardt-Kirche) als „öffentliche Grünfläche“ dar. Im südlichen Bereich zum Neckar werden landschaftsgliedernde Baumreihen und Gehölze schematisch dargestellt. Das Neckarvorland ist als Überschwemmungsgebiet kartiert, der Neckar als Landschaftsschutzgebiet (Planung) ausgewiesen (vgl. Abbildung 2).

Als „sonstige landschaftsplanerische Empfehlung“ wird das Gebiet als „Schwerpunktbereich für Entsiegelung und Durchgrünung im Siedlungsbestand zur Minderung thermischer Belastungen“ aufgeführt. Im Bereich der Kurpfalzbrücke wird dem Neckarvorland ein bedeutsamer Korridor für die Biotopverbundsentwicklung bzw. -neuanlage eines Trittsteinbiotops (Auenbiotop) zugeordnet.

Als allgemeine Nutzungsregelungen und Maßnahmen für öffentliche Grünflächen werden u. a. die Minimierung der überbauten und befestigten Flächen, der Erhalt prägender Landschaftselemente oder die allgemeine Nutzbarkeit/Durchgängigkeit zweckgebundener Grünflächen für Kurzzeiterholung vorgegeben.

2.3 Bebauungspläne

Die aus dem Jahre 1955 bzw. 1961 stammenden Aufbaupläne (31.1/4 Teil I und Teil II) stellen das Baukonzept und die Struktur des Stadtteils sowie dessen weitere Entwicklung dar. Die Bau- und Straßenfluchten definieren die vorhandenen Blockstrukturen. Lediglich an der westlichen Gebietsgrenze sind Zeilenbauten festgesetzt. Grundstücksgrenzen, Geschossigkeit aber auch ein gestalterischer Rahmen – Einbau von Arkaden – werden dargestellt. Darüber hinaus werden öffentliche Gebäude erfasst, Plätze, aber auch Grünflächen, selbst Vorgartenflächen definiert (vgl. Abbildung 3).

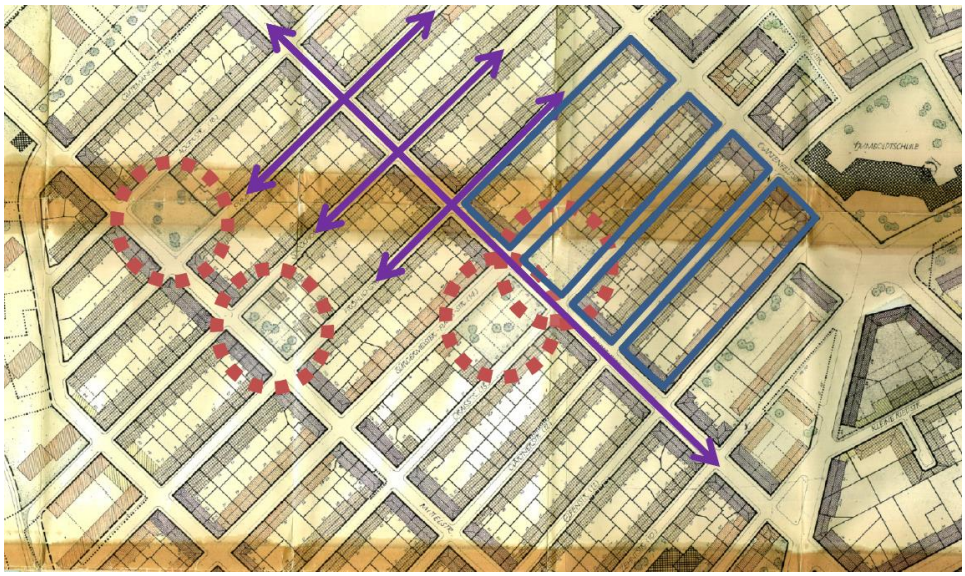


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Aufbauplan 31.1/4_Nord zu Teil I und II (1955)
(Quelle: www.gis-mannheim.de, bearbeitet)

Die Robustheit dieses städtebaulichen Konzepts zeigt sich am heutigen Bestand. Die Baufluchten definieren noch heute die Straßenzüge; Freiflächen sind an eben diesen in den 1960er Jahren per Satzung ausgewiesenen Orten vorzufinden. Im Untersuchungsgebiet der Neckarstadt-West wurden anschließend über die Jahre 1968 bis 1995 insgesamt zehn Bebauungspläne aufgestellt; drei dieser liegen im Randbereich und weisen innerhalb des UG nur Straßenflächen aus. Am südöstlichen Rand des UG grenzen drei weitere Bebauungspläne[8] an.

Der Planungsumgriff der zehn im UG gelegenen Bebauungspläne erstreckt sich nicht flächendeckend über die Neckarstadt-West bzw. das Untersuchungsgebiet, sondern umfasst jeweils verschiedene Einzelblöcke oder Blockeinheiten. Lediglich die Bebauungspläne 31.1/11 (1968), 31.1/1 (1981) und 31.1/6a (1992) beziehen sich auf kleinteiligere Einheiten von wenigen Grundstücken bzw. auf konkrete Bauvorhaben (vgl. Tabelle 1). In der Anlage 2: Plan „Bebauungspläne“ sind die bestehenden Bauleitpläne mit ihrem jeweiligen Geltungsbereich dargestellt.

Im Wesentlichen setzen die Bebauungspläne, deren Planungsumgriff ganze Blöcke umfassen, die bauliche Nutzung auf Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, und sonstige Gewerbebetriebe fest. Baulinien und -grenzen definieren den Block, Frei- und Verkehrsflächen den öffentlichen Raum. Bebauungspläne mit kleinerem Geltungsbereich regeln Sondernutzungen (bspw. Gemeinbedarf) oder nicht in Wohngebieten allgemein zulässige Nutzungen (hier mehrfach Garagenhäuser).

[8] B-Plan „Laurentiusblock“ (31.1/2 Teil II u. IIa, 1995), B-Plan „Umgestaltung Alter Messplatz“ (31.1/23; 2003), Vorhabenbezogener B-Plan zum Sondergebiet „Einzelhandel Dammstr./Alter Messplatz“ (31.1/24; 2005).

Bebauungspläne innerhalb des Untersuchungsgebiets		
Nr.	**Name**	**Rechtskraft**
31.1/1	Bürgerhaus Neckarstadt-West	17.03.1981
31.1/2	Lortzingblock in Neckarstadt West Teil I	18.09.1987
31.1/6	Ackerstraße/West	27.11.1982
31.1/6a	Für die Grundstücke Ackerstraße 19-21 in der Neckarstadt-West	15.05.1992
31.1/9	Zum Umbau der Waldhofstr. zwischen Carl-Benz-Str. und westlicher Riedbahn in Mannheim-Neckarstadt Teil 1	14.11.1986
31.1/10	Für den Baublock zwischen Waldhof-, Mittel-, und Laurentiusstraße und für die Grundstücke am Messplatz 8 und 9	20.03.1970
31.1/11	Für die Grundstücke Waldhofstr. 67-73/ Erlenstr. 2-8, Ackerstr. 2-4 und Pumpwerkstr. 1-9 sowie für das Grundstück LGB.Nr. 1991/7, Riedfeldstr.	20.03.1970
31.1/14	Neckarstadt-West Block 43-44-76-77 (Zwischen Langstr., Mittelstr. und Riedfeldstr. sowie zwischen Pumpwerkstr., Fröhlichstr. u. Draisstr.)	23.01.1987
31.1/17 (Teil I)	Zwischen Bürgermeister-Fuchs-Str. und Draisstr.	24.11.1982
31.1/17 (Teil II)	Neckarstadt-West Block 33(teil), 46 u. 47 (Zwischen Mittel- Riedfeld- u. Gartenfeldstr. sowie zwischen Bürgermeister-Fuchs- u. Gärtnerstr.)	23.01.1987
31.1/18	Neckarstadt-West Block 48-51 (Zwischen Mittelstr. u. Riedfeldstr. sowie zwischen Humboldstr. u. Gärtnerstr.)	23.01.1987

Tabelle 1: Rechtskräftige Bebauungspläne im UG
(Quelle: Eigene Darstellung)

Baulich-gestalterische Ansprüche werden über Hinweise zum Denkmalschutz und Festsetzungen gestalterischer Art bspw. zu Dachformen, -neigung, -aufbauten, Einfriedungen oder zur Fassadengestaltung verbindlich geregelt. Die Festsetzungen und Vorgaben der Bebauungspläne stehen möglichen Sanierungszielen grundsätzlich nicht entgegen. Bei der weiteren Planung zur Maßnahmenumsetzung sind die planungsrechtlichen Vorgaben nochmals im Detail zu prüfen. Nutzungsspezifische Regelungen können ggfls. notwendig werden, die eine Änderung von bestehendem Planungsrecht erfordern. Gegebenenfalls sind auch weitere Bebauungspläne aufzustellen um bauplanungsrechtliche Details steuern zu können und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewähren.

2.4 Fachplanungen und flankierende Maßnahmen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind die abgeschlossenen oder laufenden städtebaulichen Maßnahmen, Fachplanungen, Gutachten oder sonstigen (Bau-)Maßnahmen, die für ein künftiges Sanierungsgebiet von Bedeutung sein können, zu berücksichtigen. Neben den bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen (innerhalb oder angrenzend an UG, vgl. Anlage 3) sind dies insbesondere das Zentrenkonzept Mannheim und das Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Neckarstadt. Zudem werden wichtige Initiativen und Maßnahmen der Stadt Mannheim sowie privater Investoren und Akteure erläutert (vgl. hierzu auch Kapitel 3).

2.4.1 Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

<u>Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme SEP Neckarstadt-West</u>

Die im Jahr 1978 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen stellen für Teilbereiche der Neckarstadt-West erhebliche städtebauliche Defizite fest. Die Problembereiche lagen insbesondere in der Ausstattung und dem Zustand der Wohnungen, der Verkehrsbelastung in den Wohnstraßen, den fehlenden öffentlichen Einrichtungen und dem Mangel an öffentlichen Grünflächen. Am 25.09.1979 wurde für den 1. Teilbereich das Sanierungsgebiet „Neckarstadt-West“ festgesetzt[9], bis 1985 wurden drei weitere Teilbe-

[9] Die Maßnahme wurde zuvor (1978) in das Bund-/Länder Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SE-P) aufgenommen.

reiche förmlich festgelegt.[10] Mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurde die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH beauftragt. Folgende wesentliche Ziele wurden für die Sanierungsmaßnahme verfolgt:

- Erhaltung und Stärkung der Neckarstadt-West als innenstadtnahes Wohngebiet durch Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Wohnungen, Blockentkernungen und Bereitstellung nutzbarer Frei- und Grünflächen in den Blockinnenbereichen. Durch Abbruch wegfallende Wohnungen sollten durch Schließung von Baulücken und Neubebauung ersetzt werden.
- Einbindung des Stadtteilstraßennetzes in das Verkehrssystem der Gesamtstadt unter Berücksichtigung des Generalverkehrsplans, Umgestaltung geeigneter Straßenzüge zu verkehrsberuhigten Wohnstraßen mit alleeartiger Begrünung und Deckung des gebietsinternen Parkraumbedarfs im öffentlichen Straßenraum oder in Tiefgaragen innerhalb der größeren Baublöcke.
- Begrünung der vom Kfz-Verkehr entlasteten Straßenräume, Ausbau von Plätzen und öffentlichen Freiflächen für die wohnungsnahe Erholung und Betonung wichtiger Fußwege durch alleeartige Baumordnung zur Verbesserung der Orientierung.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden die Ziele weitgehend erreicht. Bis zum Abschluss 2005 wurden insgesamt 144 Wohnungen mit Städtebauförderungsmitteln modernisiert und instandgesetzt, auf 51 Grundstücken Entkernungsmaßnahmen, v. a. in den Blockinnenbereichen, durchgeführt und 205 öffentlich geförderte Wohnungen geschaffen. Durch die Entkernungsmaßnahmen ist der Wohnungsbestand dagegen um 92 Wohnungen zurückgegangen. An öffentlichen Einrichtungen wurde das Bürgerhaus am Neumarkt, ein Kinderhaus (Kleine Riedstraße) und ein Kindergarten (Elfenstraße) neu errichtet, außerdem der Neumarkt (außerhalb des Sanierungsgebiets) umgestaltet. Mehrere Straßenzüge wurden verkehrsberuhigt und durch Begrünungsmaßnahmen gestaltet und der ruhende Verkehr neu geordnet sowie neue Stellplätze[11] geschaffen.

Sanierungsgebiet SSP Rainweidenstraße

In der Wohnanlage der GBG nördlich angrenzend an das UG in der Rainweiden-, Zeppelin-, Pumpwerk-, Klee- und Heustraße mit insgesamt 449 Wohnungen in drei- bis viergeschossigen Gebäuden handelt es sich um sog ECA-Bauten[12], die im Rahmen der Marshallplan-Hilfe um 1952 erstellt wurden. Die restliche Wohnbebauung im Gebiet mit vier bzw. fünf geschossigen Bauten wurde bis 1955 errichtet. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg und wurden im Rahmen des Erbbaurechts an die GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH abgegeben. Die Wohnungen genügten hinsichtlich der Ausstattung und aus energetischer Sicht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen zeitgemäßen Wohnstandard. Das Wohnumfeld, Grünanlagen und Kinderspielplätze, wiesen einen verwahrlosten Zustand auf und waren dringend aufwertungsbedürftig. Weitere Problembereiche lagen u.a. in der Verkehrslärmbelastung von der Untermühlaustraße und der Zunahme sozialer Probleme.

Die Maßnahme wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17.09.2000 ins Bund-Länder-Programm „Stadt und Ortsteile mit besonderen Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ aufgenommen, die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Rainweidenstraße“ trat am 03.08.2001 in Kraft. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden folgende wesentlichen Maßnahmen durchgeführt:

- Modernisierung und Instandsetzung der GBG-Wohnungen

[10] Teilbereich 2 am 22.01.1980, TB 3 am 18.07.1980, TB 4 am 17.12.1985. Die Satzungen wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.02.2005 aufgehoben.
[11] Im Lortzingblock (Tiefgarage) und auf dem Neumarkt wurden 359 neue Stellplätze geschaffen.
[12] Siedlungen, die in Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg von der US-amerikanischen Economic Cooperation Administration gebaut wurden.

- Aufwertung des Wohnumfeldes und der Außenanlagen
- Abbruch einzelner Gebäude (Pumpwerkstraße 59, Altes Waschhaus)
- Neubau eines Kinderhauses (ohne SSP-Förderung)
- Verstärkung quartiersbezogener Gemeinwesenarbeit (Diakonie)
- Förderung gemeinnütziger und sozialer Projekte und Initiativen aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF).

Die Stadtverwaltung zog nach Abschluss der städtebaulichen Maßnahme zum 31.12.2012 ein positives Fazit: Mit dem Programm „Soziale Stadt“ und der Modernisierung der GBG-Wohnanlage wurde preiswerter Wohnraum in urbaner Lage in der Neckarstadt-West gesichert. Außerdem führte die Wohnumfeldgestaltung, die Verbesserung der Wohnungsqualität sowie die Stärkung des Angebots sozialkultureller Infrastruktur und den Beteiligungsmöglichkeiten zu positiven Veränderungen im Gebiet (Verbesserung des Zusammenlebens, aufgewertetes Quartiersimage, wachsende Eigeninitiative der Bewohnerschaft und anderen Akteuren etc.).

Sanierungsgebiet LSP Alter Messplatz/Kurpfalzkreisel

Der „Alte Messplatz“, der die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes markiert, hatte als einer der größten Quartiersplätze Mannheims seine ursprüngliche Funktion als Festplatz bereits in den 1960er Jahren verloren und wurde ab 1975 den zunehmenden verkehrlichen Anforderungen angepasst und damit stark zergliedert, mit stark befahrenen Verkehrsstraßen und diagonal über den Platz laufende Stadtbahnlinien mit Gleisanlagen und Haltestellen, einer Buswendeschleife sowie Parkierungsflächen und Taxiständen. Der Platz war daher weder stadtgestalterisch ansprechend noch hatte er Aufenthaltsqualität oder konnte Veranstaltungsfunktionen wahrnehmen.

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände im Bereich des Alten Messplatzes sowie des „Kurpfalzkreisels“ auf der gegenüberliegenden Seite des Brückenkopfes wurden die Areale in ein förmliches Sanierungsverfahren einbezogen.[13] Im Zuge der zum 400-jährigen Stadtjubiläum Mannheims (2007) geplanten gestalterischen Aufwertung der Kurpfalzachse ergab sich dadurch die Möglichkeit, mithilfe von Städtebaufördermitteln (Landessanierungsprogramm und EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN II Mannheim/Ludwigshafen) auch diese Bereiche grundlegend neu zu gestalten und für die Platzflächen damit eine neue städtebauliche Qualität und Funktion zu schaffen.

Im Wesentlichen beinhaltete die Sanierungsmaßnahme folgende Einzelmaßnahmen:

- Rückbau und Neuordnung des Alten Messplatzes
- Umbau, Entsiegelung und Bepflanzung des Kurpfalzkreisels
- Grunderwerb Flurstück Nr. 1964/1 zur Anlage eines Spielplatzes (Dammstraße).

Ziel der Sanierungsmaßnahme am Alten Messplatz war die Erneuerung der Verkehrsführung (Individualverkehr und ÖPNV) im und um den Platz, die Neugestaltung der Platzfläche sowie die Verbesserung der Zugänglichkeit des Platzes für Fußgänger. Der Alte Messplatz konnte dadurch wieder die Funktion als Veranstaltungs- und Quartiersplatz (Stadtteilfeste, Weihnachts- und Wochenmärkte, temporäre Veranstaltungen etc.) für die angrenzenden Stadtteile übernehmen. Neben Aufenthalts- und Spielbereichen trägt auch ein gastronomisches Angebot zur Belebung der Fläche bei. Eine Teilfläche des Neckarvorlandes bzw. Bereiches südlich der Dammstraße wurde als Spielplatzfläche ausgebaut und somit der bestehende Spielplatz erheblich erweitert und gestalterisch aufgewertet, z. B. durch neue Spielgeräte.

[13] Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Beschluss der Sanierungssatzung am 30.03.2004.

2.4.2 Zentrenkonzept der Stadt Mannheim

Die Stadt Mannheim hat zur räumlichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung erstmals im Jahr 2000 das Zentrenkonzept Mannheim beschlossen. In den Jahren 2009 und 2017 erfolgten jeweils Fortschreibungen des Konzeptes, dessen wesentliche Entwicklungsziele die Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Innenstadt wie auch der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung in den Wohnquartieren beinhaltet. Zur Erreichung der Ziele schlägt der Bericht verschiedene Handlungsansätze und Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche vor.

Der Bericht zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts stuft die Versorgungszentren Mannheims anhand verschiedener Indikatoren nach ihrer Zentrumsfunktion ein und definiert Entwicklungsziele. Das Zentrum von Neckarstadt-West wird im Bericht als **Stadtteilzentrum** (ehem. B-Zentrum[14]) eingestuft, nachrangig zum Hauptgeschäftsbereich in der Innenstadt (A-Zentrum). Das Stadtteilzentrum Neckarstadt-West erstreckt sich innerhalb des Untersuchungsgebietes entlang der Mittelstraße vom Alten Messplatz bis zur Fröhlichstraße und schließt den Neumarkt mit ein (vgl. Abbildung 4).

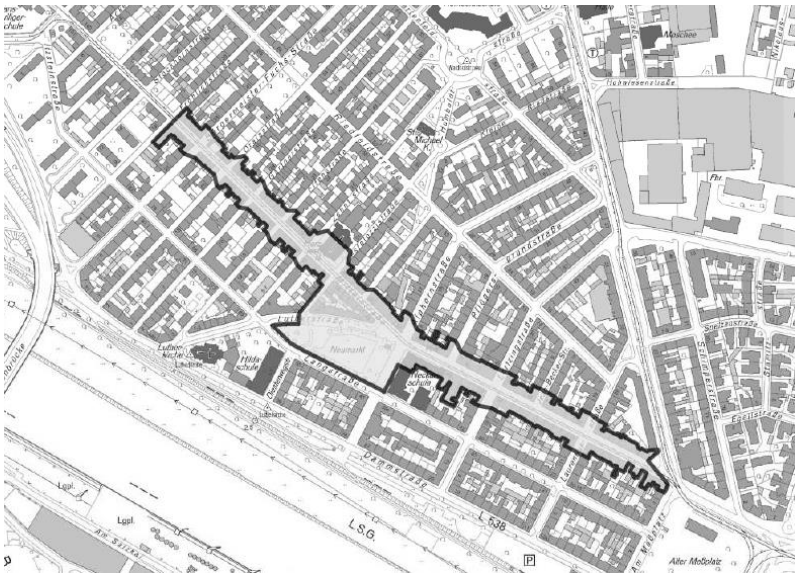


Abbildung 4: Lage des B-Zentrums Neckarstadt-West
(Quelle: Stadt Mannheim, FB Stadtplanung et al. (Hrsg.) (2017), S. 74, unveröffentlichte Fassung)

Stadtteilzentren weisen einen i.d.R. stadtteilübergreifenden Einzugsbereich auf und sind gekennzeichnet durch eine relativ hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (Schwerpunkt: nahversorgungsrelevante Sortimente, insb. Nahrungs- und Genussmittel), ein vielfältiges Dienstleistungsangebot sowie ergänzende publikumsorientierte Dienstleistungen, wie Gastronomie und z. T. kulturelle Einrichtungen (vgl. Stadt Mannheim, FB Stadtplanung et al. (Hrsg.) (2017), S. 51ff.).

Der Erhaltung und Stärkung dieser Zentren wird eine hohe Bedeutung beigemessen, um vor allem auch weniger mobilen Menschen die Möglichkeit einer umfassenden Versorgung zu ermöglichen. Das Ziel liegt hierbei vor allem darin, auch zukünftig ein vierfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu gewährleisten, insbesondere der Lebensmittelbetriebe, da sie wichtige Magnetfunktionen für andere Betriebe übernehmen. Entsprechend gelten diese Ziele auch für das Stadtteilzentrum Neckarstadt-West. Als konkrete Zielvorstellungen und Maßnahmen werden im Konzept formuliert (Stadt Mannheim, FB Stadtplanung et al. (Hrsg.) (2017), S. 73f.):

[14] Anstelle der Einordnung in A-, B- oder C-Zentren erfolgt im aktuellen Bericht von 2017 eine Hierarchisierung der 22 Zentren Mannheims in Innenstadt, Stadtteil-, Nahversorgungs- und Quartierszentren.

- Mit einer konsequenten Ansiedlungspolitik soll der Lebensmittelmarkt im Stadtteilzentrum gehalten werden. Durch die Zusammenlegung bestehender Geschäfte können zudem größere zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen werden.
- Der Neumarkt soll als Treff- und Identifikationspunkt weiter ausgebaut werden.
- Die Durchführung (weiterer) Marketing- und Kulturaktionen (neben der Lichtmeile z. B. Stadtteilfeste, verkaufsoffene Sonntage, lange Einkaufsnächte) kann zur Attraktivitätssteigerung und kulturellen sowie allgemeinen wirtschaftlichen Belebung beitragen.

2.4.3 Parkraumkonzept Neckarstadt

Im Rahmen des Parkraumkonzeptes aus dem Jahr 2015 für die Neckarstadt (Ost und West) wurde durch die beauftragen Büros PGN Planungsgruppe Nord/IKS Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung (beide Kassel) eine detaillierte Erfassung des ruhenden Verkehrs durchgeführt.[15] Die Ursachen für den Bedarf einer Untersuchung lagen auf der Hand: im dicht bebauten Quartier finden sich nur wenige private Stellplätze, das Parken im öffentlichen Raum ist weitgehend unbeschränkt und vielerorts wird wegen des Parkdrucks illegal geparkt. An größeren Parkmöglichkeiten (z. B. eine Parkgarage) steht im UG nur das Parkhaus am Lortzingblock in der Waldhofstraße zur Verfügung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in beiden Untersuchungsgebieten (Ost und West) hohe Auslastungen bestehen und eine Zunahme der Auslastung Richtung Alter Messplatz/Innenstadt festzustellen ist. Ferner zeigen sich ein hoher Anteil gebietsfremder Fahrzeuge im Gebiet, davon häufig mit mehrstündigen Parkvorgängen (Berufspendler), und eine generell geringe Beachtung der angewendeten Bewirtschaftung (v. a. in der Mittelstraße). Zu den ausgearbeiteten Zielsetzungen zählten (u. a. unter Berücksichtigung der Ergebnisse der durchgeführten Beteiligungs-Workshops) kostenfreie Parkplätze für Bewohner, freie Parkplätze für den Kundenverkehr in den Geschäftsstraßen und für Gastronomie- und Kultureinrichtungen, Vermeidung von Parksuchverkehr (besonders in den Wohnbereichen), das Heraushalten von gebietsfremden Verkehren aus den Wohnstraßen sowie die Verlagerung von Berufspendlern auf ÖPNV, Fahrrad oder Fahrgemeinschaften. Außerdem lag ein Ziel in der Einführung von klaren und eindeutigen (Park-)Regelungen.

Auf Grundlage der Analyse, der Beteiligungsverfahren und der erarbeiteten Ziele und Strategien wurde ein mehrstufiges Verfahren zur Umsetzung vorgeschlagen (vgl. hierzu Kap. 4.6.2). Die Einführung einer **Parkraumbewirtschaftung** für Neckarstadt-West wurde jedoch vom Bezirksbeirat im März 2016 **abgelehnt**.

2.4.4 Öffentliche und private Initiativen, Planungen und Maßnahmen

- Lokale Stadterneuerung (LOS)

Die von der Stadt Mannheim 2017 unter Federführung der städtischen Entwicklungsgesellschaft MWSP ins Leben gerufene **Stadtentwicklungsinitiative** verfolgt u. a. Strategien für eine positive Entwicklung der Neckarstadt-West[16]. Durch Maßnahmen wie z. B. Interventionen in Immobilien und öffentliche Räume sollen nachhaltige und langfristige Strukturen und Ziele erreicht werden. Hierzu wurde eine Steuerungsgruppe eingerichtet, die unter Leitung der MWSP und dem OB-Dezernat neben dem Quartiermanagement auch verschiedene Akteure und Fachbereiche der Verwaltung zusammenführt.

[15] Durch eine Kennzeichenerfassung zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr (Zwei-Stundentakt) und um 21.00 Uhr und 2.00 Uhr nachts wurden die Kennzeichen aller auf öffentlichen Straßen parkenden Fahrzeuge erfasst. Dadurch war eine genaue Identifizierung der Nutzergruppen (Anwohner, Berufspendler, Kundenverkehr etc.) und quantitative Beschreibung der Nutzungskonflikte möglich.
[16] Die LOS beschäftigt sich mit einer ähnlichen Zielsetzung auch mit dem Stadtteil Jungbusch.

Ausgehend von einer von MWSP beauftragten Studie zur Neckarstadt-West (vgl. Kapitel 4.2.6) wurden in einem ersten Schritt fünf Handlungsfelder und -zonen definiert, die im Rahmen des Lenkungskreises und den beteiligten Mitgliedern bearbeitet werden sollen: Planung und Bespielung des Neckarvorlandes, die Schaffung eines Bündnisses für Wohnen, die Veränderung der Struktur der Mittelstraße-Ost, die Aufenthaltsqualitäten rund um den Neumarkt sowie die Prüfung von Interventionen und begleitenden Maßnahmen. Für die Themenbereiche wurden bereits erste wichtige Schritte eingeleitet, wie z. B. Beauftragung eines Landschaftsplaners zur Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes für das Neckarvorland. Die Themenschwerpunkte werden im Rahmen der Voruntersuchungen und des Handlungskonzepts (Kapitel 6.2) berücksichtigt.

- AG Südosteuropa, Integrationsfonds und ZuwaMa

Die innerhalb der Arbeitsgemeinschaft Südosteuropa organisierten Dienststellen der Stadt und weiterer Institutionen[17] reagierten früh auf die sich abzeichnenden Handlungsanforderungen durch die zunehmende **EU-2-Zuwanderung**. Die ordnungsrechtlichen und sozial-integrative Maßnahmen, die innerhalb Mannheims durchgeführt werden, orientieren sich an folgenden Handlungsansätzen und Zielen:

- Schaffung und Sicherung einer verlässlichen Datengrundlage zur EU-2-Bevölkerung (Handlungsfeld Wohnen/ Aufenthalt)
- Integration in den regulären Arbeitsmarkt (Handlungsfeld Qualifizierung/Ausbildung/Arbeit)
- Erreichung und Einbindung von Zuwanderern, bedarfsgerechte Unterstützung und Förderung (Handlungsfeld Bildung/Erziehung/Gesundheit)
- Bewahrung der Sicherheit und Unterbindung von Entwicklungen gegen öffentliche Ordnung (Handlungsfeld Sicherheit und Ordnung/Zusammenleben im Quartier).

Seit 2013 besteht ein städtischer **Integrationsfonds** zur Umsetzung bedarfsgenauer und flexibler Integrations-, Hilfe- und Unterstützungsmaßnahmen für bulgarische und rumänische Zuwanderer und zur Unterstützung und Entlastung der von dieser Zuwanderung betroffenen Stadtteile, u. a. Neckarstadt-West. Durch den Integrationsfonds, der auch für die Haushaltsjahre 2018/2019 bewilligt wurde, können z. B. Bildungs-, Jugend- und Freizeitangebote, gruppenbezogene Projekte mit Informations- und Austauschangeboten oder Maßnahmen zur Gesundheitsförderung, Aufklärung- und Prävention gefördert werden.

Die Unterarbeitsgruppe „**Problemimmobilien**“ der AG Südosteuropa geht unter Beteiligung des Polizeipräsidiums gegen verwahrloste und vernachlässigte sog. Problemimmobilien vor. Durch Nutzungsuntersagungen, baurechtlichen Auflagen oder Festsetzungen von Zwangsgeldern konnte die in Mannheim identifizierte Zahl (2013: 145) deutlich reduziert werden. Solche Immobilien können durch organisierte Ausbeutung, Menschenhandel oder Überbelegung in Verbindung mit deutlich überhöhten Mietpreisen einen Kriminalitätsbrennpunkt und Rückzugsort für Straftäter darstellen. Ein weiteres Mittel gegen diese unerwünschte Entwicklung ist der Kauf der betroffenen Immobilien durch die Stadt oder GBG.

Der beim FB Sicherheit und Ordnung angesiedelte **Besondere Ermittlungsdienst** (BED) ermittelt und überprüft seit 2013 die Melde- und Wohnverhältnisse von Personen (Wohnaufenthaltskontrolle). „*Die Kontrollen der angegebenen Meldeadressen trugen zum einen zu einer verbesserten Erfassung der bulgarischen und rumänischen Bürger/innen beim Meldeamt bei, zum anderen fließen deren Ergebnisse in die Arbeit der Gefahrenabwehr (FB 31)“* (GR-Vorlage V313/2017, S. 6).

[17] Die AG SOE ist in zwei Teil-AGs aufgeteilt. Zur Teil-AG „ordnungsrechtliche Maßnahmen“ gehören z B. die FBe Städtebau, Sicherheit und Ordnung, Arbeit und Soziales, Bürgerdienste und Ausländeramt sowie die Polizei, Zoll oder die Arbeitsagentur. Die Teil-AG „Integration und Hilfen“ besteht u. a. aus Vertretern der FBe Bildung, Arbeit und Soziales, Jugendamt oder Internationales und Integration sowie den Quartiermanagements, GBG oder dem Jobcenter.

Ein zusätzliches Projekt zur Unterstützung von Zuwanderern aus Südosteuropa ist **ZuwaMa** – Integrationsprojekt für Zuwanderer aus Südosteuropa in Mannheim (gefördert durch das ESF-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“, BIWAQ, siehe ausführlich www.biwaq.de). Ziel dieses Projektes des Jobcenters Mannheim und anderer Beteiligter ist die Verbesserung der Erwerbschancen von Neuzuwanderinnen und -zuwanderern aus Bulgarien und Rumänien im Soziale-Stadt-Gebiet Jungbusch/Verbindungskanal und den angrenzenden Quartieren in Mannheim (u. a. Neckarstadt-West).

Zu erwähnen sind auch die **ANIMA**-Beratungsstellen (Ankommen in Mannheim), ein gemeinsames Beratungsangebot der Stadt Mannheim, Caritas, Diakonie und Paritätischer Wohlfahrtsverband für (südosteuropäische) Zuwanderer/innen in schwierigen sozialen Lagen.[18] Für weitere Beratungs- und Hilfsangebote siehe auch Anlage 12: Liste bestehender Beratungsstellen und sozialer Hilfseinrichtungen im Stadtteil.

- Private Planungen und Maßnahmen

Zwischen Bgm.-Fuchs-Straße, Mittel-, Fröhlich- und Langstraße befindet sich auf dem ehemaligen Gelände einer Tankstelle und eines Garagenhofes eine stark vernachlässigte Brachfläche, die z. Zt. eher als Müllabladeplatz fungiert und die städtebauliche Qualität des Areals stark beeinträchtigt (vgl. Abbildung 19). Ein privater Investor bzw. Bauträger plant momentan, die Fläche zu entwickeln und ein Studentenwohnheim mit 64 Appartements und 4 WG-Wohnungen (inkl. Tiefgarage) zu errichten. Das Baugenehmigungsverfahren ist zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen.

2.5 Städtebauliches Instrumentarium

Einer Gemeinde stehen verschiedene städtebauliche Instrumente und andere Rechtsmittel zur Verfügung, die alternativ oder im Sinne eines umfassenden Schutzes auch kombiniert angewendet werden können, um die städtebaulichen, funktionellen und/oder sozialen Strukturen eines Gebietes vor unerwünschten Veränderungen zu schützen oder mit ihnen aktiv einzugreifen. In den meisten Fällen steht vor der Anwendung die förmliche Festlegung eines Geltungsbereiches (z. B. als Sanierungssatzung), deren Ausweisung entsprechend vorbereitet und begründet sein muss. Weitere bauliche Schutzinstrumente bestehen z. B. im Denkmalschutz (mit Gesamtanlagenschutz) oder der Gestaltungssatzung nach Landesbauordnung (LBO). Zusätzliche Regelwerke zielen auf den Schutz von Mietern (Mietrecht und Kündigungsschutz), die Erhaltung von Mietwohnungen (z. B. Zweckentfremdungsverbot) oder die Steuerung von Gewerbeansiedlungen (Gewerberecht) ab.

2.5.1 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbau und Soziale Stadt

Bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung *städtebaulicher Missstände* (s. hierzu Kap. 1.3) wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Im Rahmen einer Gesamtmaßnahme werden innerhalb des **förmlich festgelegten Sanierungsgebiets** verschiedene Einzelmaßnahmen (v. a. öffentliche und/oder private Ordnungs- und Baumaßnahmen) durchgeführt. Dazu zählen die Beseitigung baulicher Anlagen, die Neubebauung und Modernisierung des Gebäudebestandes, die Herstellung von Erschließungsanlagen oder Verlagerung störender Betriebe. Die Gemeinde kann (Bau- oder Ordnungs-)Maßnahmen i. d. R. nur auf eigenen Grundstücken durchführen, jedoch Maßnahmen Dritter finanziell fördern. Die Ausweisung eines Sanierungsge-

[18] Das Kooperationsprojekt wird gefördert durch das Bundesministerium für Arbeit und Soziales und dem Europäischen Hilfsfonds für die am stärksten benachteiligten Personen (EHAP).

biets nach § 142 ff. BauGB ermöglicht die Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts (§ 144 BauGB)[19] oder des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB).

Das Ziel von **Stadtumbaumaßnahmen** nach § 171a BauGB, die anstelle oder ergänzend zu den Sanierungs- oder Soziale-Stadt-Maßnahmen durchgeführt werden können, ist, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebiete frühzeitig auf die Strukturveränderungen vor allem in Demografie und Wirtschaft (demografischer und wirtschaftlicher Wandel) und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einstellen zu können. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen v. a. dann vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist (z. B. durch Leerstand), oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden. Das Stadtumbaugebiet wird durch die Gemeinde per Beschluss oder als Satzung festgelegt. Die Festlegung als Satzung dient der Sicherung und sozialverträglichen Durchführung der Maßnahmen und begründet auch hier einen Genehmigungsvorbehalt (§ 171d BauGB).

Städtebauliche Maßnahmen der **Sozialen Stadt** sollen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände (s. hierzu Kap. 1.3) benachteiligten Gebieten beitragen, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht (§ 171 e BauGB). Die sozialen Missstände beziehen sich dabei auf die „Zusammensetzung und wirtschaftliche (…) Situation“ der Bevölkerung, also auf Schwierigkeiten z. B. im Bereich des nachbarschaftlichen Zusammenlebens oder sozioökonomische Probleme. „Besonderer Entwicklungsbedarf“ ist vor allem durch die Notwendigkeit „einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen“ in innerstädtischen, innenstadtnahen oder verdichteten Wohnquartieren gekennzeichnet. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, die Verbesserung der Qualität des Wohnens oder des Bildungs- und infrastrukturellen Angebotes sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Lebendige Nachbarschaften sollen befördert und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden. Das Gebiet wird durch Beschluss durch die Gemeinde festgelegt; die Maßnahmen können anstelle oder ergänzend zu Sanierungs- und/oder Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden.

2.5.2 Milieuschutzsatzung

Die 1976 eingeführte Erhaltungssatzung bietet den Gemeinden die Möglichkeit, den unerwünschten baulichen und/oder sozialen Veränderungen in einem erhaltenswerten Bereich entgegen zu wirken. Eine **Erhaltungssatzung** kann nur auf Grund eines der in § 172 Abs.1 S.1 abschließend formulierten städtebaulichen Ziele erlassen werden. Zusätzliche Erhaltungsmotive sind nicht zulässig, wenngleich das Instrument mittelbar auch anderen (z. B. wohnungs- oder sozialpolitischen) Zwecken dienen kann.

Eine Gemeinde kann Gebiete festlegen, in denen aus den folgenden Gründen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung, im ersten Fall auch die Errichtung baulicher Anlagen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen (§ 172 Abs.1 S.1):

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Stadtgestaltsatzung)[20],
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutzsatzung), oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen.

[19] Der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB kann generell ausgeschlossen oder nur teilweise angewendet werden. Entsprechendes wird in der Sanierungssatzung festgelegt.

[20] Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung der gewachsenen stadtgestalterischen Qualität bzw. des städtebaulichen Erscheinungsbildes eines Ensembles oder Stadtviertels insgesamt. Damit unterscheidet sich die Regelung vom Schutzzweck des Denkmalschutzes, bei dem es grundsätzlich allein um die Erhaltung des historischen Erscheinungsbildes bzw. der Bausubstanz des einzelnen Baudenkmals geht.

Die Dreiteilung der Erhaltungstatbestände setzt sich in den Absätzen 3 bis 5 fort, die konkrete materielle Versagungsvoraussetzungen für das Genehmigungsverfahren enthalten. Die Erhaltungsziele lassen sich grundsätzlich in zwei Fallgruppen unterteilen: Einerseits richten sich die Motive auf rein stadtgestalterische oder denkmalschutzorientierte Aspekte (Nr. 1), andererseits auf primär sozialgestalterische (Nr. 2 und 3), beide aber mit städtebaulichem Bezug.[21]

Die Milieuschutzsatzung beabsichtigt die Erhaltung der „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung" im Satzungsgebiet. Dabei bestimmen nicht die baulichen Anlagen wegen ihres Beitrages zur städtebaulichen Gestalt den Schutzzweck, sondern die Zusammensetzung der Bevölkerung eines Wohnquartiers, die durch Baumaßnahmen, Nutzungsänderungen oder Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen vor Veränderungen gefährdet sind. Im Mittelpunkt des Erhaltungszieles stehen somit die Bewohner, allerdings nicht primär aus sozial- oder wohnungspolitischen Gründen, sondern gemäß Abs. 4 aus rein „städtebaulichen Gründen". „*Die Milieuschutzsatzung kann nicht dazu genutzt werden, der Wohnbevölkerung in bestimmten Quartieren im Ergebnis ein dauerndes Wohnrecht zu sichern. So ist der Austausch der Wohnbevölkerung bei Beibehaltung der sozialen Zusammensetzung nicht erhaltungswidrig*" (May (1994), S. 864).

	Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 BauGB		
	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3
Schutzziel	Bestand und Struktur von Gebäuden	Bestand und Struktur der Bewohner und Nutzer bestimmter Gebäude - auf Dauer - - auf Zeit -	
Schutzargumente	* Prägung des Ortsbildes, der Stadtgestalt, des Landschaftsbildes * sonstige städtebauliche Bedeutung des Gebäudes	* besondere städtebauliche Gründe sprechen für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	* Sicherung des Ablaufs einer städtebaulichen Umstrukturierung nach Maßgabe eines Sozialplans
Schutzmethode	1. Schritt: Gebietskennzeichnung durch bes. Satzung oder durch B-Plan 2. Schritt: Prüfung aller Anträge auf: - Abbruch, - bauliche Änderung, - Errichtung baulicher Anlagen (nur bei Nr. 1) - Nutzungsänderung - Bildung von Wohnungseigentum (nur bei Nr. 2) 3. Schritt: Versagung oder Erteilung der Genehmigung durch die Gemeinde		
Folgen	Bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit der Gebäudeerhaltung für den Eigentümer:		
	* Die Versagung der Genehmigung ist möglich; aber: Der Eigentümer hat dann einen Übernahmeanspruch gegen die Gemeinde	* Die Genehmigung muss erteilt werden; aber: Wenn das Wohl der Allgemeinheit es fordert, kann das Gebäude zur Verhinderung der beantragten Maßnahme gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 enteignet werden	

Tabelle 2: Aufbau und Struktur des § 172 BauGB
(Nach: Schmidt-Eichstädt (1998), S. 405, verändert)

Mit dem Schutz der Wohnbevölkerung sollen besondere städtebauliche Folgen verhindert werden, die durch Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung ausgelöst werden können. Der Genehmigungsvorbehalt betrifft alle Maßnahmen, die dem Erhaltungszweck entgegen wirken können. Darunter fallen neben Nutzungsänderungen oder Umwandlungen, die eine Verknappung preiswerten Wohnraums bewirken, vor allem solche Baumaßnahmen, die zu drastischen Mietpreissteigerungen führen können.

2.5.3 Städtebauliche Gebote, Vorkaufsrechte und Bauleitplanung

Ein weiteres Rechtsmittel der Gemeinden zur Erreichung städtebaulicher Ziele sind die im BauGB verankerten **städtebaulichen Gebote** (§§ 175-179). Mit dem Modernisierung- und Instandsetzungsgebot (§ 177) kann eine Gemeinde u. a. die Beseitigung von Mängeln an (privaten) baulichen Anlagen verlan-

[21] Eine Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Nr. 3 soll einen sozialverträglichen Ablauf einer städtebaulich erforderlichen Umstrukturierungsmaßnahme gewährleisten. Dazu zählen z .B. umfassende Flächensanierungen, die von Gemeinden oder auch von privaten Bauträgern i. d. R. auf der Grundlage von Bebauungsplänen durchgeführt werden.

gen, das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179) beinhaltet eine Duldungspflicht zur vollständigen oder teilweisen Beseitigung baulicher Anlagen.[22] Erlässt eine Gemeinde ein derartiges Gebot, soll sie den Betroffenen (Eigentümer, Mieter etc.) in beratender Funktion zur Seite stehen und bei der Durchführung und Finanzierung (ggfls. durch öffentliche Mittel) unterstützen. Wesentliche Voraussetzung für die Anordnung der Maßnahmen ist das städtebauliche Erfordernis einer zügigen Durchführung.

Die **gesetzlichen Vorkaufsrechte** gemäß §§ 24 ff. BauGB beinhalten das Recht der Gemeinden, ein bebautes oder unbebautes Grundstück mit dem Vertragsinhalt zu erwerben, zu dem es an einen Dritten veräußert werden soll. Die grundsätzliche Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist das Vorliegen eines Kaufvertrags.[23] Das allgemeine Vorkaufsrecht steht der Gemeinde u. a. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans für Grundstücke, für die eine Nutzung für öffentliche Zwecke (z. B. Grün-, Gemeinbedarfs- oder Verkehrsflächen) festgesetzt ist, in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu. Das Vorkaufsrecht darf nur dann ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 3 BauGB). Es muss somit ein öffentliches Interesse für den Kauf des Grundstückes vorliegen und das Grundstück muss dann auch diesem Zweck zugeführt werden (bei Wohnbaugrundstücken hat sie diese beispielsweise an Bauwillige zu veräußern). Mit der Ausübung des Vorkaufsrechtes tritt die Gemeinde als Käuferin zu den gleichen Bedingungen in den bestehenden Kaufvertrag ein, und damit auch grundsätzlich in die Verpflichtung, den Kaufpreis zu bezahlen.[24] Es besteht gemäß § 27a BauGB auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt (z. B. Bauträger). Voraussetzung ist allerdings, dass dieser die Wohnbaugrundstücke dem sozialen Wohnungsbau oder dem Wohnbedarf eines besonderen Personenkreises zuführt. Der Käufer selbst kann gemäß § 27 BauGB die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den baurechtlichen Vorschriften oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder bestimmbar ist und der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend zu nutzen bzw. er sich vor Ablauf der Frist (2 Monate) hierzu verpflichtet. Entsprechendes gilt, wenn auf dem Grundstück eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel aufweist und der Käufer die Missstände oder Mängel binnen angemessener Frist beseitigen kann bzw. er sich zur Beseitigung verpflichtet.

Mit der Aufstellung von **Bauleitplänen** soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt werden. Sie soll dabei die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Ferner soll sie u. a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Diese Grundsätze gelten auch und insbesondere in der Stadtentwicklung. Mit der Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, z. B. Festlegung als reines Wohngebiet, kann die Wohnnutzung gestärkt und städtebaulich wirksame Nutzungsänderungen verhindert werden. Der Ausschluss unerwünschter Nutzungen, wie den Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB), Vorgaben zu den Baulinien und Baugrenzen oder der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen tragen zur Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei und begrenzen die bauliche Dichte und Überbauung der Grün- und Freiflächen. Ferner können die Festlegungen zur Gebäudehöhe oder der Grundstücks- und Geschossflächenzahl je nach Ausweisung von Mindest- und Höchstangaben bestimmte Baumaßnahmen bzw. Investitionen rentabel oder aber unrentabel machen, da sich in vielen Fällen nur eine Erweiterung oder ein größerer Neubau finanziell lohnt.

[22] Weitere städtebauliche Gebote sind das Baugebot (§ 176) und das Pflanzgebot (§ 178 BauGB).

[23] Bei anderen Rechtsvorgängen, bei denen ein Eigentumsübergang an Immobilien erfolgt (z. B. Tauschvertrag, Schenkung, Zwangsvollstreckung), wird kein Vorkaufsfall ausgelöst.

[24] Die Kommune kann, sofern der Kaufpreis den Verkehrswert deutlich überschreitet, auch lediglich zum Verkehrswert erwerben, allerdings kann dann (nur) der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten.

3 Methodik, Datenerhebung und Beteiligung

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist bei der Anwendung des im vorangegangenen Kapitel erläuterten Kataloges an städtebaulichen Instrumenten vorgeschrieben. Bei der Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind nach §§ 137 ff. BauGB die Betroffenen sowie die öffentlichen Aufgabenträger zu beteiligen. Demnach soll die Sanierungsmaßnahme mit Eigentümern, Bewohnern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden. Für die Betroffenen besteht dabei gemäß § 138 BauGB eine Auskunftspflicht über solche Angaben, die zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Bei der Sozialen Stadt (§ 171e Abs. 4 und 5) sowie bei Stadtumbaumaßnahmen (§ 171b Abs. 3) gilt entsprechendes.

Die Entscheidung über die Form der Beteiligung und Erörterung trifft die Gemeinde. Wichtig ist dabei, dass den Betroffenen die Möglichkeit gegeben wird, sich zur geplanten (Sanierungs-)Maßnahme zu äußern. Die Mitwirkung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist ferner in § 139 BauGB geregelt.

3.1 Methode und Vorgehen

Die erste Phase der Erörterung sah zunächst die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor. Mit Schreiben der Stadt Mannheim vom 29.08.2017 wurden die Behörden und Träger informiert und unter Beachtung angemessener Fristen zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert (s. Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden). Die Bestands- und Vor-Ort-Erhebungen erfolgten im Wesentlichen von Dezember 2017 bis Januar 2018 (im Mai 2018 wurden einzelne Kontrollbegehungen durchgeführt).[25]

Ein wichtiger Bestandteil der Datenerhebung und Beteiligung bildeten die Teilnahmen am Konsultationskreis Neckarstadt-West (über Quartiermanagement), am „Runden Tisch“ der Gewerbetreibenden in und um die Mittelstraße (Stadt Mannheim), sowie der Lenkungsgruppe Neckarstadt-West (LOS, MWSP). Ergänzend wurden Gespräche und Interviews mit Akteuren und Fachbereichsleitern der Stadtverwaltung (GBG, MWSP, Fachbereiche Arbeit und Soziales, Bildung, Sicherheit und Ordnung, Wirtschafts- und Strukturförderung) sowie (spontan) mit Passanten im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen durchgeführt (vgl. Anlage 6: Auswahl Ergebnisse und Meinungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung).

Grundlage für die Auswertung der Haushalts-, Eigentümer- und Bevölkerungsdaten bildeten Auszüge aus dem Liegenschaftskataster sowie der amtlichen Bevölkerungsstatistik der Stadt (Stand: 31.06.2017). Darüber hinaus lagen u. a. folgende wichtige Daten und Gutachten der Stadt Mannheim vor:

- Luftbild und Katastergrundlage des Untersuchungsgebietes
- Konzepte zur Stadtteilentwicklung: u.a. Stadtteilentwicklungskonzept (2000, unveröffentlicht)
- Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim (2009/2017)
- Parkraumkonzept Neckarstadt (2016)
- Sozialraumtypologie Mannheim und Studie zu den Sinus-Milieus
- Studie Dr. Hummel: Vielfaltsquartiere LOS Mannheim (Lokale Stadterneuerung): Die Studie Neckartstadt-West, Teil 1 und 2
- Stadtklimaanalyse (2010)
- Mannheimer Sicherheitsaudit (2017), Universität Heidelberg

[25] Der Stand der vorliegenden Daten ist daher – wenn nicht anders angegeben – Januar 2018.

- Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet
- Auszug aus dem Gesamtverkehrsplan und Verkehrszählungsdaten
- Denkmalliste des Regierungspräsidiums Karlsruhe.

3.2 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger

Im Rahmen der Beteiligung der **öffentlichen Aufgabenträger und sonstiger Behörden** gemäß § 139 BauGB wurden 48 Behörden, Institutionen und Verbände durch die Stadt Mannheim angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert (vgl. Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden). Insgesamt 26 Träger[26] haben sich geäußert, wobei grundsätzlich keinerlei Bedenken zur geplanten Sanierungsmaßnahme mitgeteilt wurden. In vielen Fällen waren die Belange oder Planungen der zuständigen Behörden nicht betroffen.

Folgende Aufgabenträger wiesen auf vorhandene Infrastrukturanlagen, vorgesehene Maßnahmen und wichtige Vorgaben hin, die im Rahmen der weiterführenden Sanierungsplanungen zu berücksichtigen sind:[27]

- Stadt Mannheim, FB 37 (Feuerwehr und Katastrophenschutz): Für die Nebenstraßen im Untersuchungsgebiet wird ein einseitiges Halteverbot angeregt, damit die Feuerwehrfahrzeuge ungehindert durchfahren können.
- Stadt Mannheim, FB 40 (Bildung): Aufgrund der Untersuchungen der Neckarstadt, die Herr Dr. Hummel durchgeführt hat, wurde die Notwendigkeit hervorgehoben, das Tankstellenareal an der Humboldt-Schule zeitnah zu bebauen. Nachfolgend die wesentlichen Rahmendaten für den geplanten Neubau einer Grundschule:
  - Neubau einer zweizügigen Ganztagsgrundschule auf dem Areal der bisherigen Tankstelle
  - Mögliche straßenrechtliche Einziehung der Elfenstraße (Straße zwischen Stammgebäude Humboldtschule und dem ehemaligen Tankstellenareal).

  Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wäre es hilfreich, wenn folgende Punkte Berücksichtigung finden könnten:
  - Zulässigkeit der Bebauung mit einer Schule (insbesondere wegen einer möglichen Lärmbelastung durch den Messplatz bzw. die Waldhofstraße).
  - Die Schüler werden voraussichtlich den Sportunterricht in der Bertha-Benz-Halle durchführen. Hierzu muss die Waldhofstraße überquert werden. Hier wäre es hilfreich, wenn entsprechende Aussagen über die Notwendigkeit und die Zulässigkeit entsprechender Maßnahmen der Verkehrsführung getroffen werden können.
  - Rechtliche Möglichkeiten, die straßenrechtliche Einziehung der Elfenstraße vorzunehmen. Auch wegen einer möglichen Bebauung der bisherigen Straßenfläche.
- Stadt Mannheim, FB 61.3 (Verkehrsplanung): Hinweis auf die Parkraumerhebung, die für die Neckarstadt-West durchgeführt wurde (Beschlussvorlage Nr. V123/2016). Die Vorlage, die zunächst die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung in der Neckarstadt-Ost enthielt, wurde nicht beschlossen. Die sehr umfangreichen Erhebungen, die auch in der Neckarstadt-West durchgeführt wurden, können jedoch verwendet werden.

[26] Die Stellungnahme des Fachbereichs Bildung der Stadt Mannheim wurde nachträglich abgegeben; im Behördenverteiler war der FB nicht vertreten.
[27] Jeweils Auszüge aus den Stellungnahmen, vgl. auch Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden.

- Stadt Mannheim, FB 67 (Grünflächen und Umwelt): Im Rahmen der Lokalen Stadterneuerung Neckarstadt-West soll mit Hilfe einer Fachplanung ein Nutzungskonzept für die Neckarwiesen auf der Grundlage eines Beteiligungsverfahrens weiterentwickelt werden. Darin enthalten sind auch die Uferbereiche unterhalb der Dammstraße zwischen Lortzinger Straße und Alter Messplatz. Auf dieser Fläche befinden sich ein asphaltierter Kickplatz, Spielgeräte sowie eine Liegewiese, die allesamt hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit im Sinne des Konzeptes multifunktional aufgewertet werden sollen.

  Um die nun anstehenden, fachplanerischen Überlegungen auch in das aktuelle städtebauliche Sanierungsverfahren einfließen lassen zu können, schlagen wir vor, den Geltungsbereich um den Uferbereich bis zur Kurpfalzbrücke zu erweitern. Damit können die Planungen vollumfänglich zwischen der Jungbuschbrücke bis zur Kurpfalzbrücke erfolgen und entsprechende Fördergelder eingeworben werden.

- Stadt Mannheim, FB 68 (Tiefbau): Hinweis auf die Anlage der Neckarvorlandrampe (offizielle Einweihung im November 2017) mit 6 Baumpflanzungen sowie die nachfolgende Pflanzung von 14 weiteren Bäumen im Umfeld der Rampe im Bereich des Neckarvorlandes (Anfang 2018).
  Hinweis auf die derzeit laufende Straßenraumsanierung im Umfeld des Marchivums (Dammstraße/Bgm.-Fuchs-Straße) durch die GBG.

- Stadt Mannheim, EB 69 (Eigenbetrieb Stadtentwässerung): Innerhalb des Geltungsbereiches wird zurzeit eine Kanalsanierungsmaßnahme in der Mittel-/ und Pumpwerkstraße geplant. Die Ausführung erfolgt weitestgehend unterirdisch im Stollenbauverfahren bzw. durch Einschieben von Kunststoffrohren in den bestehenden Kanal. In der Acker- und Pumpwerkstraße wird jeweils eine Baugrube hergestellt (Ausführungszeitraum: ca. März bis Oktober 2018).

- Stadt Mannheim, EB 70 (Eigenbetrieb Abfallwirtschaft): Hinweis auf die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Mannheim (in der Fassung vom 22.12.2016) und erforderliche Gewährleistung der Zugänglichkeit und ordnungsgemäßen Nutzbarkeit der Abfallsammeleinrichtungen, der Anfahrbarkeit der Straßen und Behälter mit Entsorgungsfahrzeugen sowie die Befahrbarkeit und Reinigbarkeit der Straßen und Wege mit den städtischen Reinigungs- und Winterdienstmaschinen. Des Weiteren Hinweise insbesondere auf die Andienungspflicht für gefährliche Abfälle, Überlassungspflicht der Entsorgung der vom Rückbau vorhandener Einrichtungen anfallenden Abfälle außerhalb des Stadtgebiets an die Abfallwirtschaft sowie der erforderlichen Erhaltung und Anfahrbarkeit der vorhandenen Depotcontainer zur Altglaserfassung und Altkleidercontainer.

- MVV Energie AG, Abt. TV.P1 (Planung/Bau Stromnetze und Anlagen) (MVV Netze): Hinweis auf die Vielzahl an Kabeltrassen der MVV Energie AG im Geltungsbereich (hier: Strom und Telekommunikation), die im Rahmen möglicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen der Gehwege ebenfalls umfassend erneuert werden sollen.

- MVV Energie AG, Abt. TN.N Netzwirtschaft (MVV Netze): Hinweis auf die im Geltungsbereich befindlichen Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgungsleitungen (inkl. Hausanschlussleitungen) der MVV Energie AG.

- Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein: Berücksichtigung der Belange von Menschen mit Behinderungen, insbesondere auch die besonderen Belange blinder und sehbehinderter Menschen in den Untersuchungen und im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens: Zugänglichkeit zu den verschiedenen Einrichtungen, akustische Querungshilfen, barrierefrei Bus- und Stadtbahnhaltestellen (etc.). Nur so können dort künftig im Rahmen der gleichberechtigten Teilhabe auch blinde und sehbehinderte Menschen an allen Lebensbereichen aktiv mit teilnehmen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen beschränkte sich die Öffentlichkeitsbeteiligung in Absprache mit der Verwaltung im Wesentlichen auf die Teilnahme am Konsultationskreis und dem Runden Tisch der Gewerbetreibenden, wo jeweils die wesentlichen Probleme und (mögliche) Entwicklungsziele des Quartiers gesammelt und diskutiert wurden.

Am **Konsultationskreis**, der i. d. R. monatlich vom Quartiermanagement organisiert und moderiert wird, nehmen bürgerschaftlich Engagierte und Vertreter zahlreicher Interessengruppen aus der Bevölkerung teil. Neben Vertretern der Netzwerke Kunst und Kultur, Bildung, Handel und Gewerbe, Kinder und Jugend sowie Wohnumfeld (siehe auch Kapitel 4.4.4) sind dies u. a. auch Vertreter der Verwaltung, Kirchen, Migrantengruppen, Kinder und Jugendbetreuungseinrichtungen, Senioren und mobilitätseingeschränkte Personen sowie der Polizei. Der **Runde Tisch der Gewerbetreibendenden** an und in der Mittelstraße wird 3-4-mal jährlich durch den Fachbereich Wirtschafts- und Strukturförderung organisiert. Neben ortsansässigen Gewerbetreibenden nehmen auch Kultur- und Kreativschaffende sowie Selbstständige teil. Die Teilnahme an den Veranstaltungen vermittelte einerseits einen guten Einblick über die konkreten Problemlagen im Quartier u. a. aus Sicht der Bürger, Gewerbetreibenden oder bürgerschaftlich Engagierten, andererseits auch über die Wünsche und Zielvorstellungen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen für eine mögliche Sanierungsmaßnahme (vgl. ausführlich Anlage 6).

Weitere wichtige (subjektive) Meinungen konnten bei den Vor-Ort-Begehungen eingeholt werden, im Rahmen derer mit mehreren Bürgern, ortsansässigen Gewerbetreibenden und Beschäftigten Gespräche und **Spontaninterviews** geführt wurden. Die wesentlichen Meinungen und Anregungen sind in Anlage 6 zusammengefasst. Grundsätzlich konnte ein hohes Interesse bei den Passanten an einer Sanierungsmaßnahme ausgemacht werden. Es wurde i. d. R befürwortet, dass Strategien und Maßnahmen zur Behebung der Probleme entwickelt und umgesetzt werden sollen („Es wird Zeit, dass etwas passiert!“).

3.4 Weitere Akteure im Quartier

- MWSP

Die MWS Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP) ist eine Tochtergesellschaft der Stadt Mannheim und für die qualitative Entwicklung von über 500 ha ehemaliger US-Militärflächen sowie weiterer Stadtentwicklungsprojekte in Mannheim, darunter die Neckarstadt-West oder Jungbusch, zuständig. Die Aufgaben liegen u. a. in der Betreuung von Investorinnen und Investoren, die die strategischen Grundsätze des Mannheimer Konversions- und Bürgerbeteiligungsprozesses für eine nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung mittragen.

Um den Prozess für Neckarstadt-West und Jungbusch inhaltlich und effektiv voranzutreiben wurde im März 2017 mit Vertretern und den Leitern einzelner Fachbereiche der Stadt Mannheim eine „Steuerungsgruppe“ ins Leben gerufen, die sich seitdem i. d. R. monatlich trifft. Dadurch können angestoßene Projekte beschleunigt, begleitet und die Ergebnisse von Bürgerbeteiligungen transparent umgesetzt werden. Ebenso werden Veränderungen im Stadtteil laufend beobachtet, um ggfls. zeitnah zu reagieren oder Maßnahmen zu veranlassen.

- GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbh (GBG)

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft GBG (Gründung 1926) ist mit rund 19.000 Wohnungen die größte kommunale Wohnungsbaugesellschaft in Baden-Württemberg. Im Auftrag der Stadt Mannheim übernimmt die GBG darüber hinaus bestimmte, für die nachhaltige Entwicklung der Stadt wichtige Bauprojekte. In der Neckarstadt-West hat die GBG knapp 1.650 Wohnungen (Stand: 2015) im Eigentum, das sind fast 17 % des Wohnungsbestandes von 2016 (9.790). Vom Wohnungsbestand 2015 waren knapp

2/3 1-2-Zimmer-Wohnungen, größere Wohnungen ab 4 Zimmer machten weniger als ein Zehntel aus. Das entspricht in etwa der Verteilung der Wohnungsgrößen in der Neckarstadt-West (vgl. Kapitel 4.3.5). Die GBG hat drei Tochtergesellschaften mit unterschiedlichen Aufgabenbereichen:

- BBS Bau- und Betriebsservice GmbH: Betreuung der rund 70 Schulliegenschaften der Stadt, 63 Sport- und Turnhallen, 2 Schwimmhallen, 16 Mensen und 35 Hausmeisterwohnungen. Die Betreuungsaufgaben umfassen den Betrieb, die Sanierung und ggf. auch den Neubau der Schulen.
- ServiceHaus Service-GmbH für modernes Wohnen und Leben: Unterstützung und Beratung der Mieter bei der Vermittlung von Dienstleistern (z. B. beim Umzug), Handwerkerauswahl, Versicherungsfragen oder Fragen rund um die Telekommunikation. Für Wohnungsbaugesellschaften, Hausverwalter und Besitzer von Mehrfamilienhäusern werden zudem Abrechnungsdienstleistungen angeboten.
- CHANCE Bürgerservice Mannheim gGmbH: Betreuung der älteren Mieter bzw. Senioren und Förderung eines selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden, Unterstützung von Langzeitarbeitslosen (Generation 50plus) beim Wiedereinstieg in den Arbeitsmarkt.

Die Stadt Mannheim und GBG verfolgen gemeinsame Ziele, die einen Beitrag zum gesamtstädtischen strategischen Ziel einer „sozial ausgewogenen Urbanität" leisten sollen. Dazu gehören die Bereitstellung preisgünstigen und barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnraums, geeigneter Wohnraum für Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung, die Prävention von Wohnungsverlusten/Wohnungsnotfällen, die Vermeidung von Leerständen sowie die Vorbeugung/Verringerung von Segregationstendenzen. Diese Zielsetzungen werden im Berichtssystem „Siedlungsmonitoring"[28] kontinuierlich überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt. Damit ist die GBG nicht nur ein wichtiger Akteur der städtebaulichen, sondern auch der sozialen Quartiersentwicklung in Mannheim. „*Eine zielführende Quartiersentwicklung setzt eine koordinierte Planung und Durchführung von Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern voraus. Dazu zählen Maßnahmen der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes, Strategien zur Förderung einer sozial ausgewogenen Wohnungsbelegung, ein sozialraumorientiertes Verwaltungshandeln sowie Gemeinwesenarbeit bzw. Quartiermanagement*" (Stadt Mannheim, FB Arbeit und Soziales/GBG Mannheim (2017), S. 7).

- <u>Quartiermanagement Neckarstadt-West</u>

Das Quartiermanagement Neckarstadt-West wurde 2004 eingerichtet und wird seit 2012 durch den Mannheimer Quartiermanagement e.V.[29] getragen. Das Quartiermanagement versteht sich allgemein „*als ein strategischer Ansatz der Stadtteilentwicklungspolitik, der darauf abzielt, in benachteiligten Wohnquartieren Lebensverhältnisse zu verbessern und zu stabilisieren" (*www.mannheim.de, Zugriff 22.03.2018) Das Leitziel für die Neckarstadt-West liegt vor allem darin, gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern einen lebendigen, lebensfrohen und kulturell vielfältigen Stadtteil zu entwickeln. Das Quartiermanagement ist einerseits Ansprechpartner, Berater oder Unterstützer für die Bewohner, Gewerbetreibenden, Vereine und Initiativen, Hauseigentümer oder Kreativen und bemüht sich andererseits z. B. um die Aktivierung der Quartiersbevölkerung bei Bürgerbeteiligungsprozessen. Die relevanten Handlungsfelder „Kunst und Kultur", „Bildung", „Handel und Gewerbe", „Kinder und Jugend" und „Wohnumfeld" werden regelmäßig im Rahmen des Quartierforums und den jeweiligen Netzwerken behandelt. In den Netzwerken arbeiten neben dem Quartiermanager auch Vertreter von stadtteilspezifischen Institutionen, der Verwaltung und Politik sowie auch interessierte Bürger mit.

[28] In der Arbeitsgruppe Siedlungsmonitoring arbeiten Mitarbeiter/innen der GBG und des Fachbereichs Arbeit und Soziales der Stadt Mannheim zusammen.
[29] Der Trägerverein der Mannheimer Quartiermanagements setzt sich aus verschiedenen Mitgliedsvereinen und -trägern zusammen, neben Stadt und GBG Mannheim sind dies z.B. Caritas, Diakonie, Arbeiterwohlfahrt oder der Paritätische Wohlfahrtsverband.

4 Bestandsaufnahme und -analyse

In der Bestandsaufnahme werden die erhobenen und zur Verfügung stehenden Daten und Erkenntnisse gesammelt und nach Themenbereichen aufbereitet. Anhand der textlichen Erläuterungen und zeichnerischen Darstellungen in den Bestandsplänen erfolgen themenbezogene Analysen, aus denen sich die Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenbereiche für ein späteres Sanierungsgebiet oder den Geltungsbereich eines anderweitigen (planungsrechtlichen) Instruments ableiten lassen.

Die Bestandsaufnahme und -analyse konzentrieren sich hier im Wesentlichen auf die Untersuchung der sozialräumlichen Aspekte und Auffälligkeiten (Bewohner- und Haushaltsstruktur, Migrantenanteil, sozialräumliche Indikatoren), des baulich-räumlichen Zustandes (Baustruktur und Bausubstanz, Wohnungsbestand), der Nutzungs- und Versorgungsstruktur (Einzelhandel, Bildung und öffentliche Einrichtungen), gestalterische Aspekte im öffentlichen Raum (Grün- und Freiflächen, Sicherheit und Sauberkeit) sowie der Verkehrssituation (ruhender und fließender Verkehr). Einen Überblick über das Untersuchungsgebiet (UG) liefert zunächst Anlage 4: Plan „Bestandssituation“.

4.1 Siedlungs- und Stadtteilentwicklung

Der eigentliche Stadtbezirk Neckarstadt-West entwickelte sich ab den 1870er Jahren aus der Bebauung der ehemaligen Neckargärten[30] nördlich der Innenstadt auf der gegenüberliegenden Neckarseite und der endgültigen Planlegung für die „Neckarvorstadt“ (ab 1890). Nach Osten hin erfolgte die Siedlungsentwicklung bereits ab 1830 mit einer Gewerbe- und Industrieansiedlung und der Anlage des Hauptfriedhofes (Eröffnung 1842). Die Waldhofstraße, die ab dem Alten Messplatz nach Norden verläuft, trennt heute die beiden Stadtteile Neckarstadt-Ost und -West.

Die öffentlich-verkehrliche Erschließung der Neckarstadt erfolgte ab 1879 mit der Riedbahn, die den Stadtteil mit Lampertheim und Worms verband und einen Bahnhof an der Neckarbrücke vorsah. Die Bevölkerung wuchs durch den Zuzug von Arbeitern während der Industrialisierung Mannheims und dem Bau des Industriehafens (ab 1897) rasant an: wohnten im Bereich der heutigen Neckarstadt-West um 1870 noch rund 2.200 Einwohner, zählte das Quartier bis 1890 schon über 10.000 Einwohner. Der stärkste Bevölkerungszuwachs erfolgte um die Jahrhundertwende: Bis 1910 steigt die Bevölkerungszahl sehr schnell auf ca. 27.600 an[31]. Die bauliche Entwicklung der Neckarvorstadt war dann bis 1914 weitgehend abgeschlossen, mit einer dichten Blockrandbebauung der Gründerzeit, die im 2. Weltkrieg weitgehend erhalten blieb. „*Im Bombenkrieg relativ wenig betroffen, zeigt die Neckarstadt West heute das geschlossene Bild einer typischen Vorstadt des 19. Jahrhunderts.*“ (Quelle: Der Brockhaus Mannheim (2006): 400 Jahre Quadratestadt, S. 245). Um 1926–27 erfolgt mit dem Bau der Erlenhofsiedlung die Erweiterung des Stadtteils nach Norden.

Vor dem Zweiten Weltkrieg wuchs die Bevölkerung nur noch moderat bis rund 30.000 Einwohner an (1939). In der Nachkriegszeit fiel die Bevölkerungszahl zunächst bis 1950 auf ca. 22.400 ab, um in den 1960er Jahren wieder auf über 25.000 anzuwachsen; bis Ende der 70er Jahre ging die Bewohnerzahl auf ca. 20.500 (1977) zurück. Bis in die 1980er Jahre hinein zeigt die Neckarstadt-West im Wesentlichen den Charakter eines Arbeiterwohnviertels, das mit zahlreichen kleinen Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben durchsetzt war. Die Analyse der Bevölkerungsstruktur im Rahmen der Vorbereitenden-den Untersuchungen von 1979 resümiert, dass „*trotz des hohen Ausländeranteils*[32] (..) *die Neckarstadt-*

[30] Die in Quadrate eingeteilten Neckargärten am rechten Neckarufer wurden ab 1679 ortsansässigen Bürgern zur Nutznießung vergeben und gilt als erstes planmäßig angelegtes Erholungsgebiet Mannheims. Ab etwa Mitte des 19. Jh. werden die Gartenhäuser zunehmend von Arbeitern bewohnt.

[31] Quelle der historischen Bevölkerungsangaben: Der Brockhaus Mannheim (2006): 400 Jahre Quadratestadt, S. 245 und BDA-Planergruppe Mannheim (1979), S. 71.

[32] Der Ausländeranteil im Stadtteil betrug Ende 1977 ca. 26 % (vgl. BDA-Planergruppe Mannheim (1979), S. 71 ff.).

West kein Ausländerghetto [ist]*, sondern nach wie vor ein traditionelles Arbeiterwohnquartier in einer deutschen Industriestadt. Das Gros der Ausländer fühlt sich inzwischen zugehörig und hat lokale Bindungen aufgebaut*“ (BDA-Planergruppe Mannheim (1979), S. 84).

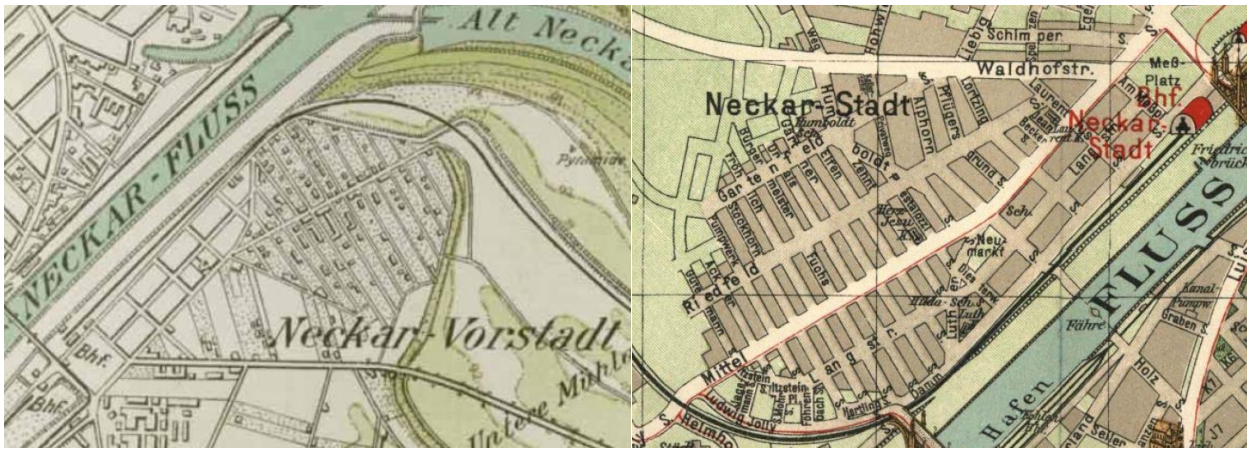


Abbildung 5: Auszüge aus historischen Stadtplänen der Neckarvorstadt (li. 1890) und späteren Neckar-Stadt (re. 1909, jeweils aus unterschiedlicher Perspektive)
(Quelle: commons.wikimedia.org, www.landkartenarchiv.de)

4.2 Eigentümer und Bewohner – strukturelle Daten

Grundlage für die Analyse der Bewohner- und Haushaltsdaten bilden die amtliche Bevölkerungsstatistik auf Baublockebene (Stand: 30.06.2017) sowie für die Eigentümerstruktur Auszüge aus dem Liegenschaftskataster der Stadt Mannheim. Untersucht werden neben den Eigentumsverhältnissen insbesondere die Bevölkerungsentwicklung, Altersverteilung der Bewohner, Größe der Haushalte, die Wanderungsbewegungen, der Migrantenanteil an der Bevölkerung sowie ergänzende Sozialstrukturdaten. Um mögliche sozial-strukturelle Auffälligkeiten zu erkennen, werden die Daten für das Untersuchungsgebiet (wenn diese kleinräumig nicht vorliegen auf nächster Ebene für den statistischen Bezirk Neckarstadt-West) mit den Durchschnittswerten der Stadt Mannheim verglichen.

Zusätzliche Aussagen zu sozialräumlichen Aspekten liefern auf Stadtteilebene u. a. die Sozialraumtypologie, die Untersuchungen zu den Sinus-Milieus sowie unterschiedliche Erhebungen und Berichte der Stadt Mannheim.

4.2.1 Eigentumsverhältnisse

Rund 4/5 der über 900 Grundstücke im Untersuchungsgebiet befindet sich in kleinteiligem Privateigentum (vgl. Anlage 8: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“). Mit jeweils mehreren Grundstücken sind insbesondere die öffentlichen oder kirchlichen Eigentümer sowie mehrere Wohnungsbaugesellschaften vertreten. Die Verkehrswege, öffentlichen Freiflächen (v. a. Neumarkt und Spielplätze) und Flächen der öffentlichen Einrichtungen, wie der Kindergärten und Schulen, sind im Eigentum der Stadt Mannheim.

Weitere bedeutende Eigentümer sind die evangelische (Lutherkirche) und katholische Kirche (Herz-Jesu-Kirche) mit Grundstücken an der Luther- bzw. Mittel- und Pestalozzistraße. Mehrere Wohnungsbaugesellschaften und Baugenossenschaften haben Grundstücke und Immobilien im Untersuchungsgebiet. Neben der städtischen GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH mit ca. 35.000 m² Grund-

stücksfläche[33] (u. a. Langstraße und Itzsteinstraße) ist dies vor allem die Gartenstadt-Genossenschaft Mannheim eG mit mehreren Grundstücken in der Dammstraße (ca. 2.400 m²) und die Baugenossenschaft Spar- und Bauverein 1895 Mannheim eG (ca. 5.500 m²). Über 30 Grundstücke befinden sich derzeit im Eigentum privater Immobilen- und Investmentfirmen[34], deren Bedeutung in den letzten Jahren zugenommen hat.[35] Im Untersuchungsgebiet vertretene Grundstückseigentümer sind ferner die *MVV Energie AG* für die Netzinfrastruktur (Trafostationen etc.) und die *Deutsche Telekom*.

4.2.2 Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsstand

Im Untersuchungsgebiet wohnten zum Stichtag 30.06.2017 insgesamt 13.985 Einwohner (wohnberechtigte Bevölkerung), darunter 776 Kinder bis 5 Jahre, 1.303 Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis 17 Jahren, 5.011 jüngere Erwachsene zwischen 18 und 34 Jahren, 5.386 ältere Erwachsene bis 64 sowie 1.509 Senioren ab 65 Jahren.

Im Stadtteil Neckarstadt-West beträgt die aktuelle Zahl der Wohnbevölkerung 21.920[36], in Mannheim wohnen insgesamt 329.175 Menschen. Das Untersuchungsgebiet macht somit rund 64 % der Bevölkerung des Stadtteils, und knapp über 4 % von Mannheim aus. Mit rund 18.000 EW pro km² (Stand: 31.12.2016) weist der statistische Bezirk eine hohe Bevölkerungsdichte auf, der vierthöchste Wert aller Stadtbezirke in Mannheim. Die Hauptgruppe an der Bevölkerung im UG bildet erwartungsgemäß die Altersklasse von 35 bis 64 Jahren mit einem Anteil von knapp 39 %. Mehr als ein Drittel der Bewohner zählt zu den jüngeren Erwachsenen (bis 34 Jahre); nur etwa jeder zehnte Einwohner ist 65 Jahre und älter. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen beträgt zusammen knapp 15 % (vgl. Abbildung 6).

Der Vergleich der Altersverteilung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet mit der Gesamtstadt zeigt mehrere signifikante Unterschiede (vgl. Abbildung 6). Während die prozentualen Anteile der Kinder und Jugendlichen in etwa den Durchschnittswerten der Gesamtstadt entsprechen, leben im Vergleich deutlich mehr junge Erwachsene im UG (+9,5 %-Punkte). Die Anteile der älteren Erwachsenen und insbesondere der Senioren (+7,7 %-Punkte) liegen in Mannheim entsprechend über den Werten des Untersuchungsgebietes. Entsprechend diesen Werten liegt das Durchschnittsalter in Neckarstadt-West bei derzeit knapp 38 Jahren, während es in Mannheim bei über 42 Jahren liegt.

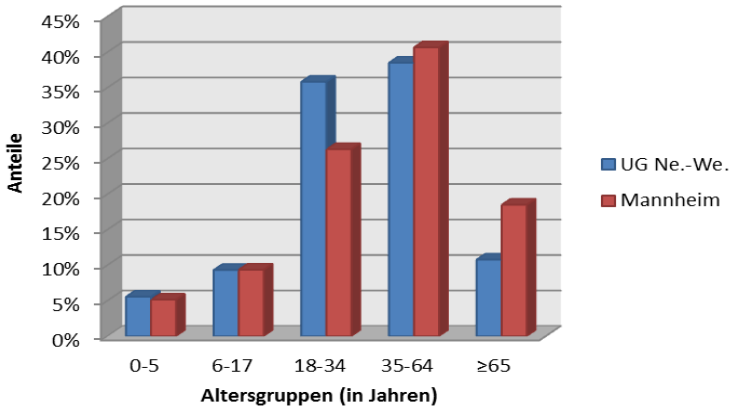


Abbildung 6: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

[33] Inklusive der Freiflächen, sowie der Grundstücke im Erbbaurecht und im Teileigentum.
[34] Flächenanteil ca. 15.000 m² (inkl. Teileigentum).
[35] So wurden nach Angaben der Stadt Mannheim allein zwischen Mai und Dezember 2017 fünf Wohnobjekte im Stadtteil von einem privaten Investor aufgekauft, drei davon liegen im UG.
[36] Aktueller Stand der Daten für den Stadtteil: 31.12.2016.

Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Während die Bevölkerungszahl (Bezugsgröße Hauptwohnsitz) in Mannheim in den letzten 15 Jahren (seit 2001) um etwa 5,6 %[37] gewachsen ist, nahm die Bevölkerung im stat. Bezirk Neckarstadt-West im Vergleichszeitraum relativ deutlich und fast doppelt so stark um ca. 9,7 %[38] zu. Bei der Betrachtung des Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung fällt zunächst ein Rückgang der Einwohnerzahl bis 2005 auf, danach ein stetiger Anstieg bis 2014, um seither wieder leicht zurück zu gehen (vgl. hierzu Abbildung 7). Die Bevölkerungsprognose geht von einem weiteren Anstieg im Stadtteil bis auf knapp über 22.000 Einwohner im Jahre 2036 aus.[39] Der für diesen Zeitraum (2015-2036) erwartete Zuwachs von ca. 8,0 % liegt etwa im Mittelfeld aller Stadtteile in Mannheim, wo insgesamt von einem Anstieg von ca. 8,1 % ausgegangen wird. Im Vergleich der Altersgruppen werden die Senioren (ab 65 Jahre) relativ am deutlichsten zunehmen (+17,7 %), während die älteren Erwachsenen absolut (+802) am stärksten wachsen (vgl. Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2016a), S. 20 f.). Die Ursache des Bevölkerungsrückgangs zwischen 2003 und 2005 sowie seit 2015 liegt am negativen Wanderungssaldo, der durch die durchgehend positive natürliche Bevölkerungsbilanz nicht ausgeglichen werden konnte.

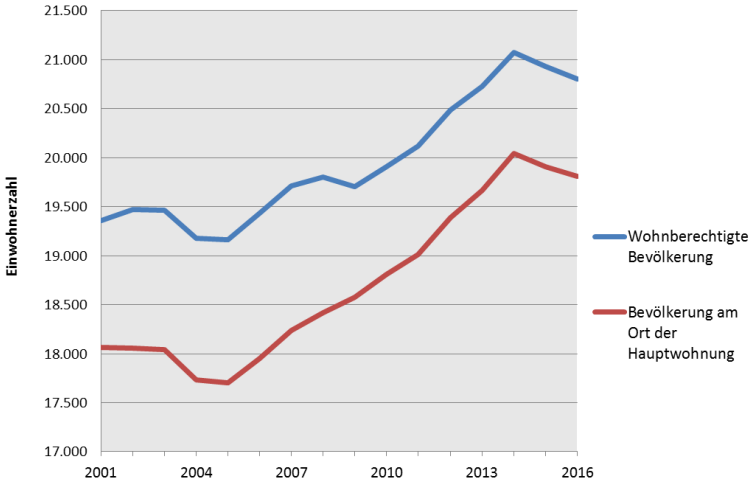


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung seit 1998 in Neckarstadt-West (Stat. Bezirk)
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim, Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2016b))

4.2.3 Haushaltsgrößen

Bei den Haushaltsgrößen zeigt sich im Untersuchungsgebiet eine sehr deutliche Tendenz zu kleinen Haushalten. Die 5.332 Einpersonen- bzw. Singlehaushalte machen fast zwei Drittel der gesamten 8.340 Haushalte aus. Darauf folgen die Zweipersonenhaushalte mit einem Anteil von etwa einem Fünftel. Nur knapp 17 % der Haushalte haben drei und mehr Familienmitglieder (vgl. Abbildung 8).

Diese Verteilung weicht deutlich von den Durchschnittswerten Mannheims ab, wo zwar insgesamt auch die Singlehaushalte – typisch für eine Universitätsstadt – am häufigsten sind, jedoch mit einem Anteil von nur knapp über 50 %. Entsprechend weisen die anderen Haushaltsgrößen mit bis zu 7 %-Punkten Differenz (2-Personen-HHe) jeweils höhere Werte als im Untersuchungsgebiet auf.

[37] Stadt Mannheim (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung): von 299.373 (31.12.2001) auf 316.265 (31.12.2016).
[38] Stat. Bezirk Neckarstadt-West (Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung): von 18.061 (31.12.2001) auf 19.811 (31.12.2016)
[39] Die Prognosewerte beziehen sich auf den Ort der Hauptwohnung. Die Prognose geht zunächst von einer stagnierenden Bevölkerungszahl aus, die erst 2024 wieder deutlich ansteigt.

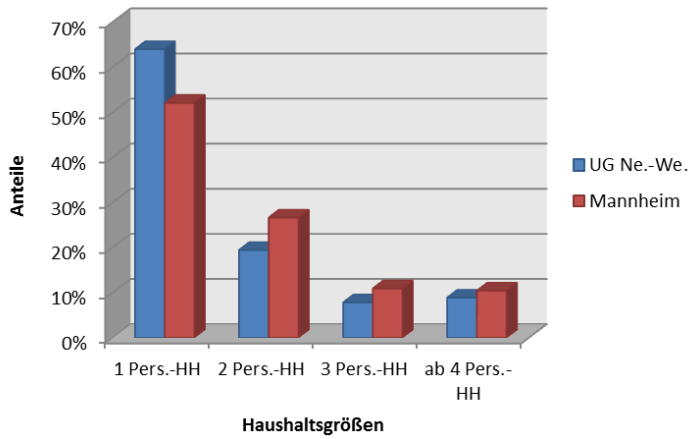


Abbildung 8: Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Bei der genaueren Betrachtung der Zusammensetzung einzelner Haushaltstypen lassen sich ebenfalls Abweichungen mit den Ausprägungen der Gesamtstadt finden. So leben im Untersuchungsgebiet anteilig weniger Paare ohne Kinder (unter 60 % aller Mehrpersonenhaushalte), jedoch im Verhältnis knapp 5 %-Punkte mehr Alleinerziehende (rund ein Viertel aller Mehrpersonenhaushalte mit Kindern) (vgl. Tabelle 3).

Merkmal	VU Ne.-We.	in %	Mannheim	in %
Mehrpersonenhaushalte absolut	3.008		83.912	
davon ohne Kinder abs./in %	1.798	59,8%	54.953	65,5%
davon mit Kinder abs./in %	1.210	40,2%	28.959	34,5%
…darunter Alleinerziehende abs. /in %	320	26,4%	6.280	21,7%
Einpersonenhaushalte absolut	5.332		91.118	
davon unter 35 Jahre abs./in %	2.364	44,3%	30.726	33,7%
davon 65 Jahre und älter abs./in %	687	12,9%	20.736	22,8%

Tabelle 3: Struktur einzelner Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet und Gesamtstadt
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

Die Altersverteilung der Einpersonenhaushalte zeigt, dass fast die Hälfte der Singles jünger als 35 Jahre alt ist. Etwas mehr als jeder Zehnte davon ist mindestens 60 Jahre alt. In Mannheim liegt der Anteil der Singles über 65 etwa 10 %-Punkte höher.

4.2.4 Wohndauer und Einwohnerbewegungen

Die Fluktuation[40] im statistischen Bezirk Neckarstadt-West ist mit rund 340 Wanderungsbewegungen je 1.000 EW[41] (in 2016) überdurchschnittlich ausgeprägt (Vergleichswert für Mannheim: ca. 242 je 1.000 EW, vgl. Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017a)), im innergemeindlichen Vergleich befindet sich der Bezirk im oberen Mittelfeld (vgl. Darstellung auf apps.mannheim.de/statistikatlas). Im Untersuchungsgebiet liegen die Werte mit ca. 448 je 1.000 EW etwas höher, allerdings mit unterschiedlichen Bezugszahlen (vgl. Tabelle 4: Wohnberechtigte Bevölkerung, Stand: 30.06.2017). Die durchschnittliche Wohndauer im UG beträgt 8,8 Jahre und damit deutlich niedriger als in Mannheim (in Mannheim: 12,3 Jahre).

Betrachtet man den Verlauf der natürlichen Bevölkerungsbewegungen und Wanderungsbewegungen im statistischen Bezirk Neckarstadt-West (seit 2001), so fällt auf, dass das Geburten-/ und Sterbesaldo stets

[40] Fluktuation: Summe der Zu- und Fortzüge (Wanderungsvolumen) je 1.000 Einwohner.
[41] Bezugswert: Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung.

positive Werte aufweist. Das Wanderungssaldo aus Zu- und Fortzügen zeigte in den Jahren 2002-2005 und danach erst wieder seit 2015 einen negativen Trend. Im UG wurde 2016 das positive Außenwanderungssaldo durch ein negatives Binnenwanderungssaldo (innerhalb Mannheims) deutlich überkompensiert, so dass dieses Saldo auch durch den natürlichen Bevölkerungszuwachs nicht ausgeglichen werden konnte (vgl. hierzu Tabelle 4).

Merkmal	UG Ne.-We.	Mannheim
Durchschnittliche Wohndauer in Jahren	8,8	12,3
Saldo Außenwanderung (abs.)	+268	-1.383
Saldo Binnenwanderung (abs.)	-360	0
Bewegungsvolumen/Jahr	6.266	124.853
…pro 1.000 EW*	448,1	379,3
Saldo Geburten zu Sterbefälle (abs.)	+75	-17

[*Bezugswert: wohnberechtigte Bevölkerung zum 30.06.2017]

Tabelle 4: Daten zu Wohndauer und Bevölkerungsbewegungen im UG und Gesamtstadt (2016)
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

4.2.5 Einwohner mit Migrationshintergrund

Zu den Personen mit Migrationshintergrund werden alle Einwohner gezählt, die ab 1949 nach Deutschland zugewandert sind, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem Elternteil, das eines dieser Kriterien erfüllt. Diese Personen sind statistisch nicht automatisch mit den Ausländern (nicht-deutsche Staatsbürgerschaft) gleichzusetzen, werden hier jedoch herangezogen, da ihre Verteilung aus sozialräumlicher Sicht aussagekräftiger ist.

Im Untersuchungsgebiet leben derzeit ca. 9.100 Einwohner mit Migrationshintergrund, das entspricht einem Anteil an der Gesamtbevölkerung von über 65 % (vgl. Abbildung 9). Der statistische Bezirk Neckarstadt-West weist sogar einen Anteil von 67,3 %[42] auf, der höchste Wert für ganz Mannheim. In Mannheim haben „nur“ etwa 43 % der Einwohner einen Migrationshintergrund. Bei den Kindern und Jugendlichen (unter 18 Jahre) ist der Wert erheblich höher, mit einer ähnlichen Differenz zur Gesamtstadt: In Mannheim trifft dies auf fast zwei Drittel dieser Altersgruppe zu (ca. 60 %), im Untersuchungsgebiet dagegen auf deutlich mehr als drei Viertel (ca. 82 %).

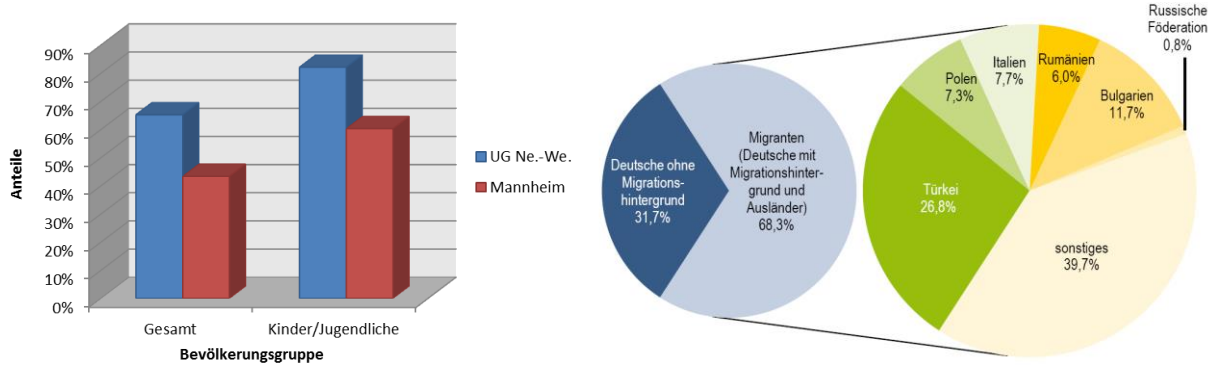


Abbildung 9: Migrantenanteile an der Bevölkerung und Kinder/Jugendliche im UG und Gesamtstadt (li.), Verteilung der Migranten im Stadtteil nach Herkunftsland 2017 (re.)
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

[42] Stand: 31.12.2016. Zum Vergleich: der Ausländeranteil liegt bei 49 %, in Mannheim bei 25 %).

Die Zusammensetzung der Bevölkerungsgruppe der Personen mit Migrationshintergrund nach ihrer Herkunft zeigt im Vergleich ebenfalls deutliche Unterschiede. Etwa 54 % stammen im Untersuchungsgebiet aus einem EU-Staat; in Mannheim liegt dieser Anteil um 8 %-Punkte niedriger. Aus den restlichen europäischen Staaten (z. B. Türkei, Russland) stammen dagegen etwa gleich viele Personen (unter ein Drittel) wie insgesamt in Mannheim; dagegen ist der Anteil der Asiaten in Neckarstadt-West geringer (vgl. Abbildung 10). Bezogen auf den gesamten Stadtteil stammen rund 27 % der Migranten aus der Türkei, rund 18 % kommen aus Bulgarien und Rumänien (Stichtag: 31.12.2016, vgl. Abbildung 9).

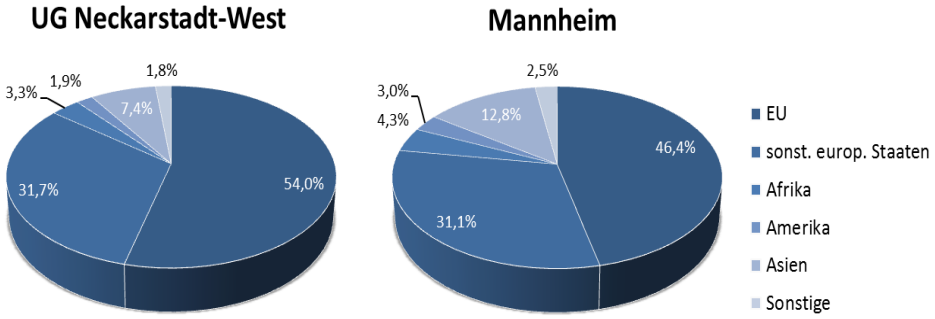


Abbildung 10: Migrantenanteile an der Bevölkerung nach Herkunft
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim)

EU-2-Zuwanderer

Ein großer Anteil der Migranten aus den EU-Staaten setzt sich in Neckarstadt-West aus Bulgaren und Rumänen zusammen, den sog. EU-2-Zuwanderern. Seit dem EU-Beitritt Rumäniens und Bulgariens (2007) und insbesondere seit 2014[43] hat sich die Zahl der in Mannheim gemeldeten EU-2 Neuzuwandernden deutlich erhöht. Zum Stichtag 31.12.016 lag die Zahl bei 9.703 Personen, und damit etwa sechsmal so hoch wie vor dem EU-Beitritt 2007 (1.635 Personen). Im Jahr 2016 betrug die Nettozuwanderungszahl ca. 650 Personen, bei über 2.200 Neuanmeldungen[44]. Die Stadt Mannheim geht davon aus, dass „*es den Zuziehenden* [i. d. R.] *um eine Steigerung ihres Lebensstandards, meist eben auch verbunden mit Arbeitssuche* [geht]“, und dass „*die hohe Anzahl von zuziehenden Kindern* (..) *aber* [dafür spricht] (..), *dass die Bindungen an die Herkunftsländer Bulgarien und Rumänien an Bedeutung verlieren und die Zuziehenden aus diesen Ländern hier bleiben werden*“ (BBR-Vorlage VzV169/2017, S. 2). Knapp über 50 % der EU-2-Zuwanderer in Mannheim sind in den Stadtteilen Neckarstadt-West und Innenstadt/Jungbusch gemeldet. Neckarstadt-West weist mit 1.632 Bulgaren und 762 Rumänen derzeit jeweils die höchsten Zahlen für Mannheim auf; allein 30 % der in Mannheim gemeldeten Bulgaren leben im Stadtteil.[45]

Ein größerer Teil der EU-Zuwanderer aus Südosteuropa sind zumindest kurzfristig sowohl ökonomisch (Bildung, Qualifikation) als auch kulturell (Sprache, Kultur) mit geringen Zugangschancen für den Wohnungs- und Arbeitsmarkt ausgestattet. Aufgrund verschiedener Sozialindikatoren (z. B. SGB II-Bezug) schätzt die Stadt Mannheim eine Gruppe von ca. 2.500-3.000 Neuzuwandernden als armutsgefährdet ein (vgl. GR-Vorlage V313/2017, S. 9 ff.). Hinzu kommt, „*dass organisierte Parallelstrukturen in der Lage* [sind]*, sich mit einem System aus prekärer und ausbeuterischer Beschäftigung, einer überteuerten, von hygienisch-unzumutbaren Bedingungen sowie Sicherheitsrisiken und Überbelegung gekennzeichneten Wohnraumüberlassung, die fehlenden Kommunikationsmöglichkeiten der Zuwanderer ausnutzende gezielte Desinformation und durch Verschuldung geschaffene Abhängigkeitsverhältnisse den Zugriff auf EU-2-Neuzuwanderer zu sichern, diese zu isolieren, um so an ihnen zu verdienen*“ (GR-Vorlage V313/2017, S. 13).

[43] Aufgrund Wegfall der eingeschränkten Freizügigkeit für EU-2-Staatsangehörige seit 01.01.2014.
[44] Die hohe Fluktuation dieser Zuwanderungsgruppe wird durch wiederholte An- und Abmeldungen gleicher Personen begründet. Die Wiederzuzüge machen aktuell bis zu 30% aller Neuanmeldungen aus.
[45] Der Anteil der Rumänen in der Neckarstadt-West liegt bei 17 %. Stand der Zahlen: 31.12.2016.

Anhand der Entwicklung der Altersstruktur der EU-2-Zuwanderer lässt sich ferner eine Tendenz zum Familiennach- bzw. -zuzug erkennen: Seit 2012 ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen (unter 15 Jahren) gegenüber den anderen Altersgruppen überproportional angestiegen.[46]

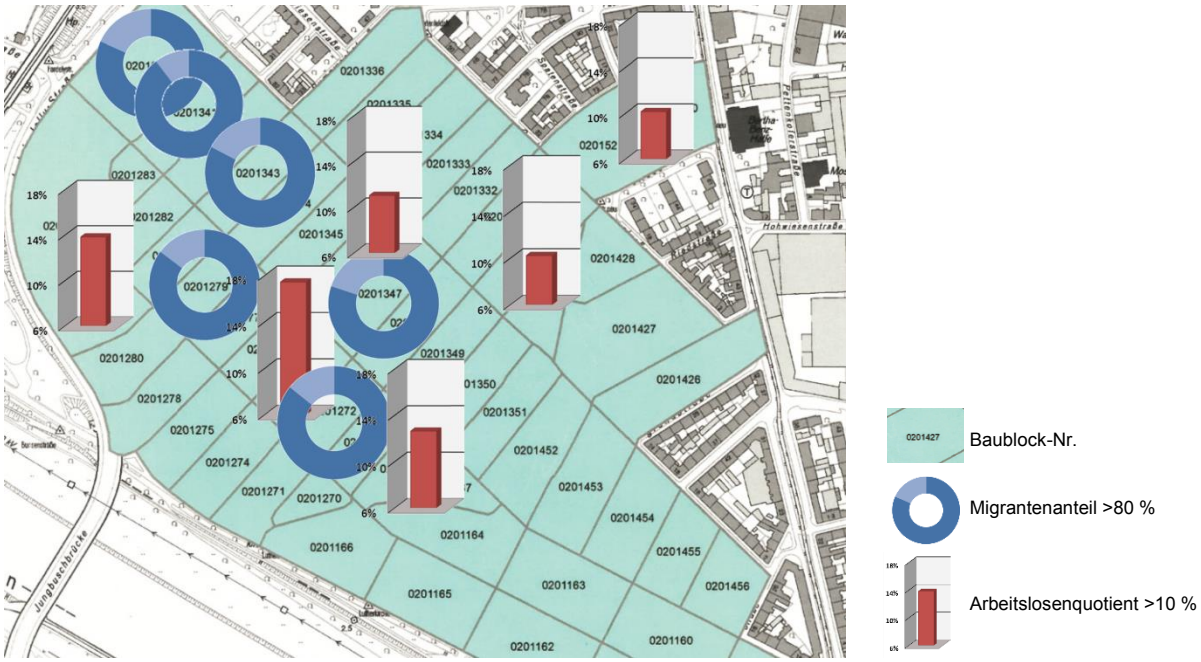


Abbildung 11: Räumliche Verteilung ausgewählter Indikatoren mit den jeweils höchsten Ausprägungen im UG (Quelle: Statistik Stadt Mannheim, Datenstand: 30.06.2017)

4.2.6 Sozialraumtypologie, Sinus-Milieus und weitere Sozialstrukturdaten

Sozialraumtypologie

Weitere sozialräumliche Daten auf Stadtteilebene können für Mannheim der Sozialraumtypologie des Jugendamtes entnommen werden, die erstmals 2009 erstellt und für die Mannheimer Bildungsberichte (bislang 2010, 2013, 2015) übernommen und modifiziert wurde. Die Aufgabe der Untersuchung war es, Stadtteile mit vergleichbaren Eigenschaften zu (fiktiven) Sozialräumen zusammenzufassen, deren Ausprägungen Aufschlüsse über die sozioökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen in den Stadtteilen und deren strukturelle Auffälligkeiten geben.

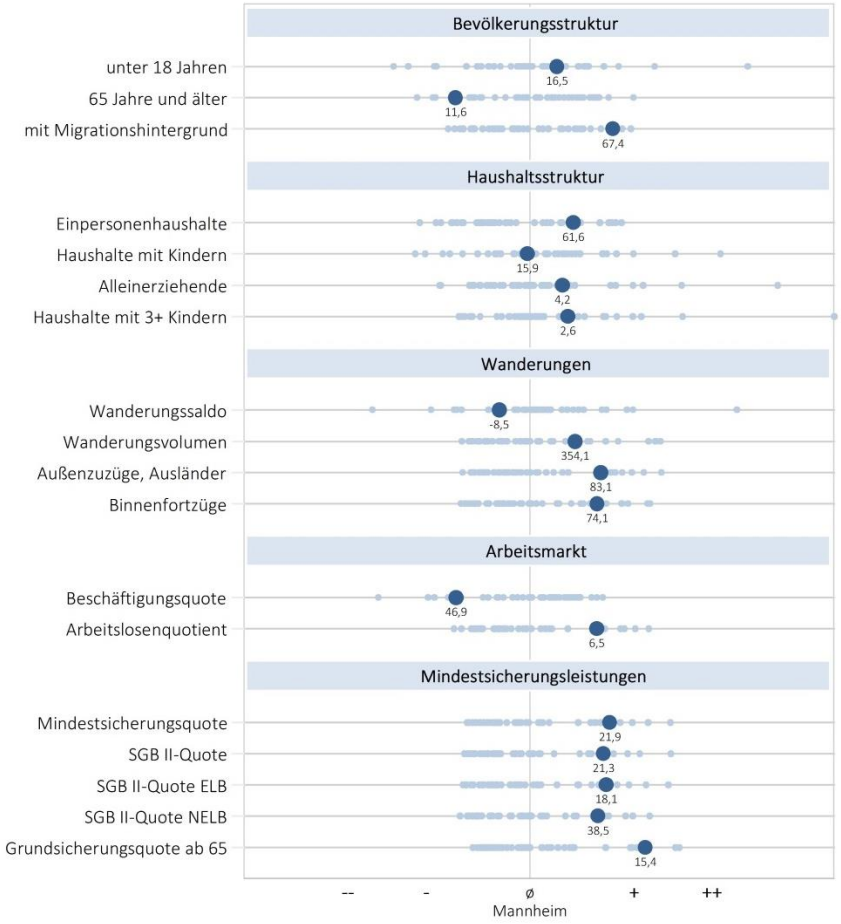
Für die aktuellste Sozialraumtypologie aus dem 3. Mannheimer Bildungsbericht (2015) wurden folgende fünf Kennzeichen anhand der Datenlage aus 2013 verwendet:

- Anteil der Arbeitslosen an allen 15- bis unter 65-Jährigen,
- Anteil nicht erwerbsfähiger Hilfebedürftiger unter 15 Jahren,
- Anteil der unter 21-Jährigen mit Migrationshintergrund,
- Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte,
- Zahl der Geburten je 1.000 wohnberechtigte Frauen zwischen 15 und unter 45 Jahren.

Anhand der Sozialraumtypologie kann das Stadtgebiet nach dem Grad der sozialen Problemlagen in 5 Sozialraumtypen unterteilt werden: vom sozialstrukturell unauffälligen Typ 1 bis hin zum sozialstrukturell sehr auffälligen Typ 5.

[46] Die Gesamtzahl der Bulgaren unter 15 Jahre hat sich von 12/2012 zu 12/2016 von 398 auf 855 mehr als verdoppelt. Die Zahl der Kinder aus Rumänien im gleichen Zeitraum von 134 auf 427 mehr als verdreifacht (vgl. GR-Vorlage V313/2017, Anlage 7).

Neckarstadt-West wird im Rahmen dieser Studie dem Typ 5 zugeordnet, der sich sozialstrukturell sehr auffällig zeigt (vgl. Stadt Mannheim (Hrsg.) (2015), S. 44 ff.). Die sozialräumlich eher problematischen Indikatoren fallen für Neckarstadt-West demnach gegenüber den städtischen Durchschnittswerten überdurchschnittlich aus, d. h. „*in diesen Stadtteilen* [ist] *nicht nur die Armutsproblematik am stärksten ausgeprägt, sondern zugleich liegen fast durchgängig der Anteil Alleinerziehender und der junger Menschen mit Migrationshintergrund ebenso wie die Geburtenraten erheblich über dem mittleren Wert der Gesamtstadt*". (Stadt Mannheim (Hrsg.) (2015), S. 45). So zeigt sich im Stadtteil der Anteil der unter 21-jährigen Einwohner/-innen mit Migrationshintergrund an allen unter 21-jährigen mit 77,7 % als der höchste in ganz Mannheim. Die sozialräumliche Bewertung wird außerdem bestätigt durch den aktuellen Arbeitslosenquotient[47] für das Untersuchungsgebiet, der mit 7,0 % (Stand: 30.06.2017) deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 4,1 % liegt. Manche Baublöcke weisen sogar Werte von über 10 % auf (vgl. Abbildung 11). Der Anteil der Ausländer an den Arbeitslosen im Stadtbezirk lag Ende 2016 bei rund 55 %, während dieser in Mannheim nur etwa knapp 40 % beträgt. Hinsichtlich der absoluten Zahl der Arbeitslosen lässt sich im statistischen Bezirk seit 2012 ein leichter Rückgang von rund 5 % feststellen (vgl. ausführlich Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017c)).



ELB = erwerbsfähige Leistungsberechtigte, NELB = nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte
Stand: Dezember 2016; der Planungsraum entspricht im Wesentlichen dem Stat. Bezirk 0201.

Abbildung 12: Sozialstrukturindikatoren für Neckarstadt-West (Planungsraum)
(Quelle: Stadt Mannheim, FB Arbeit und Soziales (2018))

[47] Bezieht sich auf den Anteil der registrierten Arbeitslosen (SGB III und SGB II) auf die Einwohner mit Hauptwohnsitz von 15 bis 65 Jahren. Nicht eingerechnet sind die Flüchtlinge, die in Erstaufnahmeeinrichtungen in Mannheim gemeldet sind.

Zu einem ähnlichen Bild kommen die Untersuchungen zum Sozialatlas Mannheim aus dem Jahr 2014 (zuletzt aktualisiert mit Datenstand 2016), die eine fortlaufende Beschreibung der sozialen Situation sowie der Entwicklungen in den Stadtteilen anhand sozioökonomischer Kennzahlen[48] darstellen. Dadurch sollen sozialstrukturelle Veränderungen frühzeitig erkannt und kleinräumige Handlungsbedarfe identifiziert werden. Auf der Grundlage der verwendeten sozialstrukturellen Indikatoren (z. B. Bevölkerung unter 18 Jahre, Migrationshintergrund, Wanderungssaldo und -volumen, Arbeitslosenquotient oder Bezieher von Mindestsicherungsleistungen) ergibt sich eine inhaltlich und statistisch aussagekräftige Aufteilung auf insgesamt sieben Typen. Der Planungsraum Neckarstadt-West wird hierbei dem Typ 4 zugeordnet: *Urbane Planungsräume mit stark überdurchschnittlichen sozialen Problemlagen*. Dieser Typus ist charakterisiert durch innenstadtnahe Planungsräume mit einem hohen Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund und sehr hohem Anteil an Einpersonenhaushalten, einer überdurchschnittlichen Bevölkerungsfluktuation (hohe Außenzuwanderung der nichtdeutschen Bevölkerung und Binnenfortzugsrate) und ausgeprägten sozialen Problemlagen, wie z. B. einem überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsanteil, der Mindestsicherungsleistungen bezieht (vgl. hierzu Abbildung 12).

Sinus-Milieus

Die sog. Sinus-Milieus[49] gruppieren Menschen nicht nur anhand ihrer sozialen Lage, sondern auch nach ähnlichen Lebensauffassungen, Einstellungen oder Wertorientierungen. Zum Zeitpunkt der aktuellen Studie für Mannheim (2014-2015) bestand das Modell aus zehn Milieus, darunter z. B. das konservativ-etablierte Milieu, liberal-intellektuelle Milieu bis hin zum prekären oder hedonistischen Milieu. Diese Gruppen lassen sich ferner nach sozialer Lage (Unter-, Mittel- bis Oberschicht) und Grundorientierung (traditionell bis neuorientierend) sortieren: Je höher ein Milieu in diesem Diagramm (y-Achse) angesiedelt ist, desto gehobener ist dessen Bildungsniveau, Berufsgruppe und Einkommen. Je weiter das Milieu rechts (x-Achse) zugeordnet ist, desto moderner zeigt sich die Grundorientierung der Gruppe (vgl. Abbildung 13).

Die für Neckarstadt-West ermittelten und fortgeschriebenen Verteilungen einzelner Milieu-Gruppen sind in Abbildung 13 dargestellt. Vergleicht man die Werte mit den Durchschnitten von Mannheim, so fällt auf, dass insgesamt ein mehr als doppelt so hoher Anteil aller Haushalte in den Milieus der unteren Mitte[50] anzusiedeln sind (83% zu 39%). Allein die Gruppe der Hedonisten weist einen Anteil von über 50% auf. Die drei in Neckarstadt-West am häufigsten vorkommenden Sinus-Milieus sind:

- *Hedonisten: Die spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht/untere Mittelschicht: Leben im Hier und Jetzt, Verweigerung von Konventionen, Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft.*
- *Traditionelle: Die Sicherheit und Ordnung liebende Kriegs-/Nachkriegsgeneration, verhaftet in der alten kleinbürgerlichen Welt bzw. in der traditionellen Arbeiterkultur; Sparsamkeit, Konformismus und Anpassung an die Notwendigkeiten.*
- *Prekäre: Die um Orientierung und Teilhabe bemühte Unterschicht mit starken Zukunftsängsten und Ressentiments: Häufung sozialer Benachteiligungen, geringe Aufstiegsperspektiven, reaktive Grundhaltung; bemüht, Anschluss zu halten an die Konsumstandards der breiten Mitte.*

Die mittleren und gehobenen Sinus-Milieus sind in Neckarstadt-West entsprechend deutlich geringer ausgeprägt als in Mannheim, wo tendenziell eine leichte Unterrepräsentanz der Milieus der Mitte zugunsten sowohl höherer als auch unterer Schichten vorherrscht.

[48] Verwendet werden insgesamt 18 Kennzahlen zur Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Wanderungsbewegungen, Arbeitslosigkeit sowie weiterer sozialstruktureller Indikatoren.
[49] Entwickelt in der Markt- und Trendforschung durch das *SINUS-Institut/SINUS Markt- und Sozialforschung GmbH* (Heidelberg).
[50] Zu den Milieus der unteren Mitte zählen die Hedonisten, Prekäre und Traditionellen.

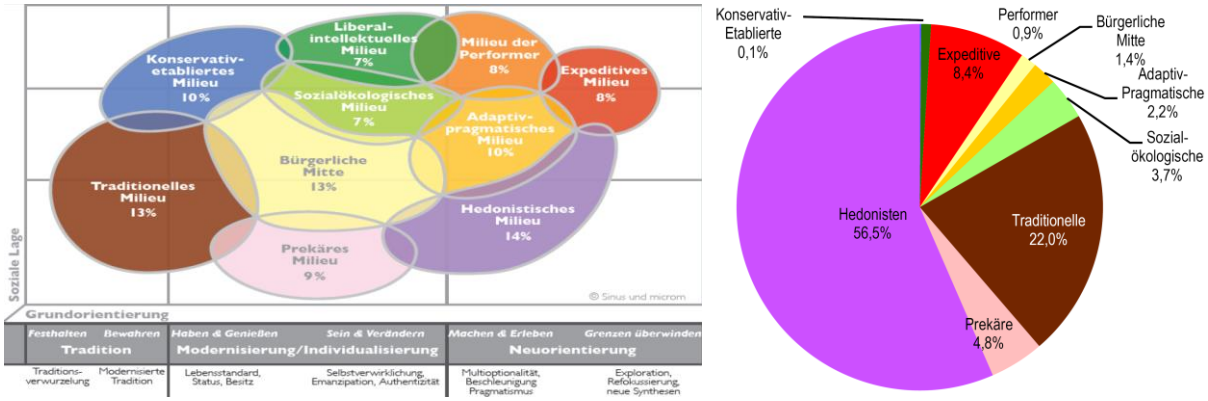


Abbildung 13: Soziale Lage und Grundorientierung der Sinusmilieus in Deutschland (2015), Ausprägung der Sinus-Milieus in Neckarstadt-West (2016)
(Quelle: Statistik Stadt Mannheim, Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2016c), Datenstand: 31.12.2016)

Sozialraumanalyse Dr. Hummel

Dr. Konrad Hummel, promovierter Soziologe und ehemaliger Konversionsbeauftragter der Stadt Mannheim, führte im Auftrag der Lokalen Stadterneuerung eine gutachterliche, handlungsorientierte sozialräumliche Untersuchung durch. Er beschreibt in der Studie den Stadtteil nicht als „Brennpunkt klassischer Art“ sondern als sog. „Diversitätsquartier“, bei dem sich kulturell sehr verschiedene und geschlossene Milieus nebeneinander und gegenüber stehen. Entsprechend gilt es, für das Quartier andere Kriterien und Handlungsfelder anzuwenden und zu entwickeln. „*Während es bei Brennpunkten um die verschiedensten Formen von Unterstützung geht, gilt es in Vielfaltsquartieren Normen und Spielregeln zu klären und durchzusetzen*“ (Dr. Hummel (2017), S. 7).

So werden als wichtige Kriterien zur Beurteilung von (öffentlichen) Maßnahmen genannt: Stärkung der Institutionen (Schulen, Polizei, Bürgerservice etc.), solidarischer Lebensraum (u. a. Erleben des fairen Umgangs miteinander), Selbstwertschätzung (Errungenschaften des Stadtteils), strenge Normen (für Sauberkeit, Lärmbelastung etc.) und Nutzenorientierung für Alle (Nutzen für den Stadtteil vs. für Alle bzw. die gesamte Stadt.). Als Ergebnis der Untersuchung schlägt Herr Dr. Hummel folgende fünf Handlungsfelder vor:

1) Neckarufer (Überprüfung Infrastruktur, Geräteausstattung, Straßenquerungen, Parkplatzsituation, Gestaltung, Nutzung etc.)
2) Neumarkt (u. a. Abstimmung der Nutzungsanforderungen, Klärung mit Anwohner, Prüfung Quartiersgarage, Wettbewerb)
3) Mittelstraße (Möglichkeiten zur Aufwertung, (Nach-)Nutzungen, Öffnung von Gebäuden etc.)
4) Interventionen (Investitionen, Nachnutzungen von Gebäuden und Brachflächen, Nachverdichtung, Sauberkeit etc.)
5) Bündnis für die Neckarstadt-West (Bündnis mit Investoren, (Sport-)Vereinsangebote usw.).

Die thematischen Handlungsfelder wurden von der Lenkungsgruppe LOS aufgegriffen und im Rahmen des während der Berichterstellung laufenden Steuerungsprozesses weiterentwickelt.

4.2.7 Fazit

Hinsichtlich der Altersstruktur ist Neckarstadt-West (bzw. das UG) ein vergleichsweise junger Stadtteil, mit einem relativ hohen Anteil junger Erwachsener, einem durchschnittlichem Anteil an Kindern und Jugendlichen und dafür unterdurchschnittlichem Anteil an älteren Menschen und Senioren. Deren Anzahl und Anteil wird jedoch, wie insgesamt in der Neckarstadt-West, künftig wachsen. Bei den Haushalten überwiegen die Einpersonen- bzw. Singlehaushalte, auch die Anzahl der Alleinerziehenden ist relativ

hoch. Die hohen Fluktuationswerte von außen und innerhalb Mannheims zeigen, insbesondere hinsichtlich der großen Zahl an Migranten aus Südosteuropa, dass sich der Stadtteil inzwischen zu einem Ankommens- und Durchgangsquartier entwickelt hat. „*Hohe Fluktuationsraten sind ambivalent zu bewerten. Sie können die Entstehung verlässlicher, quartiersbezogener, sozialer Bindungen und die lokale soziale Kohäsion behindern, während es andererseits ein Ausdruck der sozialen Integration eines Haushaltes sein kann, wenn das Ankunftsviertel verlassen und die Wohnkarriere in einem anderen Quartier fortgesetzt wird*“ (BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S.78).

Der äußerst hohe Migrantenanteil ist nur einer von vielen sozialstrukturellen Merkmalen, die Neckarstadt-West als in sozialer Hinsicht problematischen Stadtteil ausweisen. „*Neu zuwandernde Gruppen können Verhalten und Haltungen mit sich bringen, die sich nicht mit den Gewohnheiten der schon „Etablierten“ decken und zu Konflikten führen*“ (BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S.79). Die Konflikte zeigen sich im Vielfaltsquartier Neckarstadt-West nicht nur im Zusammenleben, sondern auch in den nachfolgenden weiteren Themenbereichen. Die Eigentümerstruktur des Quartiers ist überwiegend kleinteilig und privat, mit einer nicht unbedeutenden Rolle der Wohnungsbaugesellschaften, darunter insbesondere der städtischen GBG. Die Bedeutung privater Investoren und Immobilienfirmen ist (noch) vergleichsweise gering, hat aber in den letzten Jahren zugenommen.

4.3 Baustruktur, Bausubstanz und Wohnungsbestand

Im Themenbereich Baustruktur und Bausubstanz werden die städtebauliche Struktur und der bauliche Zustand der Gebäude näher untersucht und insbesondere hinsichtlich des Neuordnungs- und Sanierungsbedarfs beurteilt.

Bewertungsgrundlagen bilden vor allem die Erkenntnisse aus den Ortsbegehungen und Auswertungen vorhandener Statistiken, Planunterlagen und Luftbilder der Stadt. Ansatzpunkte liefern zudem die Erhebungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen von 1979.

4.3.1 Städtebauliche Entwicklung

Die städtebauliche Entwicklung der ehemaligen „Neckargärten“ beginnt ab den frühen 1870er Jahren, nachdem 1871 zunächst zwei Gewanne für die Neubebauung freigegeben wurden. Im Jahr 1872 wurde die Anlage des neuen Mannheimer Stadtteils „Neckarvorstadt“ beschlossen und sieben Quadrate zwischen Mittelstraße und Dammstraße und Messplatz in Planung gegeben (siehe hierzu Abbildung 5). Die Bebauung setzte danach nur zögernd ein, das letzte Grundstück des stadteigenen Geländes, die sog. Mittagsweide, wird erst 1887 verkauft. Die endgültige Planlegung für die Neckargärten und Neckarvorstadt erfolgt ab 1890 in Form einer Bauordnung, wobei das Wegeschema der ursprünglichen Gärten für die weiteren (Quer-)Straßen beibehalten wurde und der ehemalige Mittelweg der Gartengrundstücke zur Mittelstraße ausgebaut wurde. Aufgrund der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse blieben viele schmale Gartengrundstücke bis heute im Grundriss erhalten. Bis 1890 zählt das Quartier (heute: Neckarstadt-West) etwa 10.030 Einwohner. Die stärkste städtebauliche Entwicklung erfolgt zwischen 1895 und 1900, insbesondere aufgrund des Baus des Industriehafens (1897) und der Expansion von Handel und Industrie. Die ursprünglich nummerierten Querstraßen erhalten schließlich 1902 ihre heutigen Namen, wobei die Nummerierung in den Straßennamen „Zehntstraße“ (10. Querstraße) und „Elfenstraße“ (11. Querstraße) sowie im Volksmund „Neunzehnte“ für die Lupinenstraße erhalten bleibt. In dieser Phase wachsen die Neckargärten und die Neckarvorstadt zur Neckarstadt zusammen. Die dichte, gründerzeitliche Wohnbebauung war bis etwa 1914 abgeschlossen. Bis 1910 steigt die Bevölkerungszahl auf ca. 27.600, bis 1939 nur noch auf rund 30.000 Einwohner an.

In den Jahren 1926–27 wird im Norden des Stadtteils die Erlenhofsiedlung von der Gemeinnützigen Baugesellschaft Mannheim m.b.H. (heute: GBG) als einer der ersten großen Projekte für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland und des in der Zwischenkriegszeit aufkommenden Reformgedankens im Siedlungsbau im Stil der Neuen Sachlichkeit errichtet. In den 1950er Jahren folgt am westlichen Rand (östlich des Straßenbogens) an der Ludwig-Jolly-Straße weiterer genossenschaftlicher Wohnungsbau in Zeilenhausbebauung. Aufgrund von Kriegseinwirkungen wird ein Teil der Bestandsbebauung im UG in der Nachkriegszeit durch Neubauten ersetzt und zahlreiche Baulücken geschlossen (vgl. hierzu auch Abbildung 14). An Infrastruktureinrichten werden das Volksbad (1890)[51], die Gasversorgung (1883), der Marktplatz (1898, heutiger Neumarkt)[52] und der Bahnhof Mannheim-Neckarvorstadt (1901) errichtet. Die beiden großen Kirchenbauten stammen aus der Zeit nach 1900. Die katholische Herz-Jesu-Kirche wurde zwischen 1901 und 1904 im neuromanischen Stil erbaut (Architekt: Ludwig Maier)[53]. Im neugotischen Stil entstand zwischen 1904 und 1906 die evangelische Luther-Kirche (Emil Döring)[54]. Aus der Zeit vor 1910 stammen auch mehrere (wie die o. g. Kirchen) unter Denkmalschutz stehende Schulbauten: die Neckarschule (1878, erweitert 1896), die Hildaschule (1894, seit 2013 Standort der Marie-Curie-Schule) und die Humboldtschule (1906/1907).

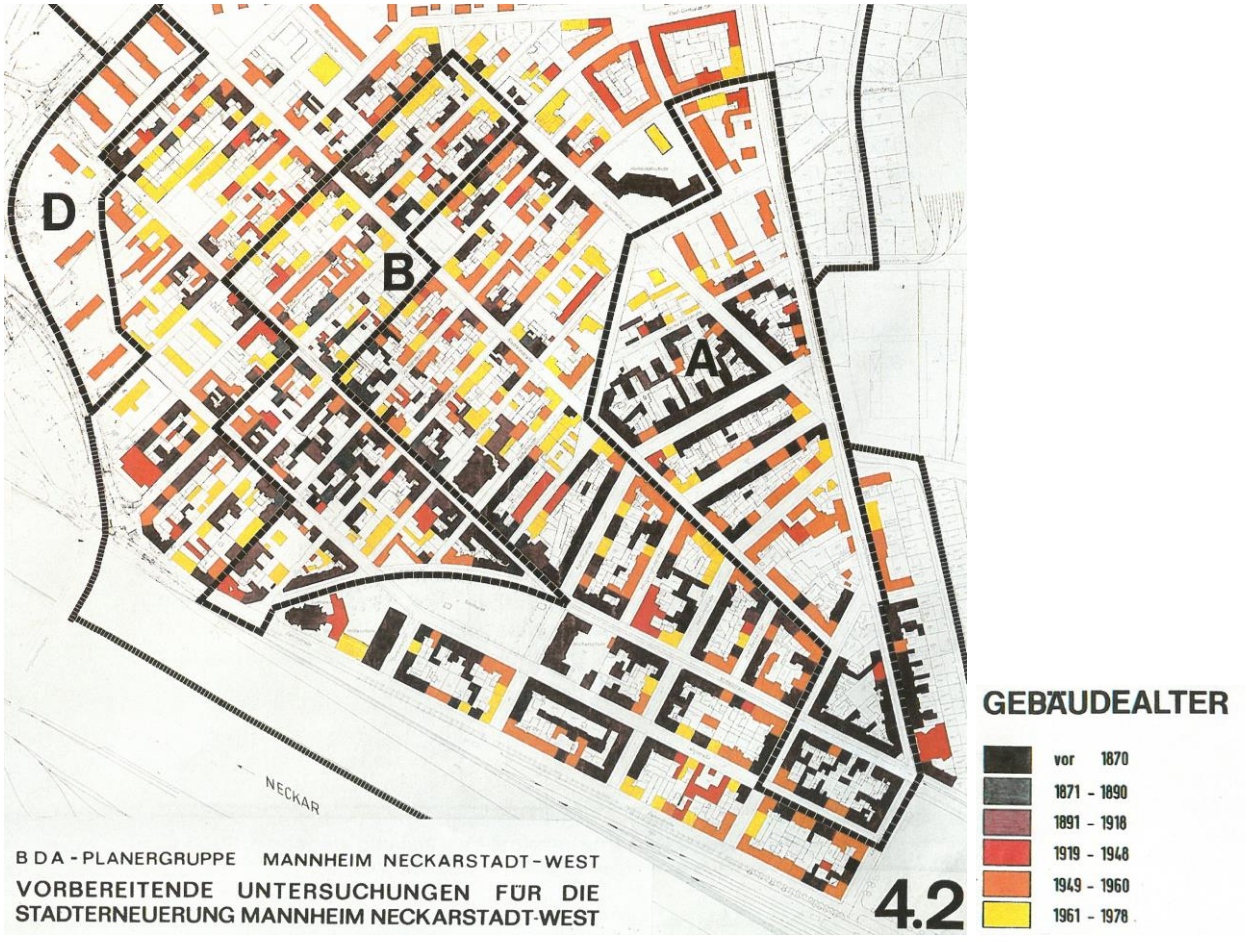


Abbildung 14: Auszug aus der Bestandserhebung der VU von 1979 zum Baualter der Gebäude (Quelle: BDA-Planergruppe Mannheim (1979), S. 37)

[51] „Volksbrausebad Neckarstadt“. An gleicher Stelle entstand ab 1931 das Fürsorgeamt und Volksbad, das bis 1990 betrieben wurde. In den Jahren 2011/2012 erfolgt ein Umbau zu einem Kreativ- und Gründerzentrum.
[52] Der Platz war ursprünglich als Schulplatz für die angrenzenden Schulen (Neckar- und Hildaschule) vorgesehen; ab 1907 wurde er als „Marktplatz“ bezeichnet.
[53] Während des Zweiten Weltkriegs brannte die Herz-Jesu-Kirche 1943 bis auf die Außenmauern aus. Der Wiederaufbau erfolgte zwischen 1947 und 1949, bis 1954 wurde die Gestaltung des Innenraums fertig gestellt.
[54] Nach Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde die Kirche bis 1953 wieder aufgebaut. Nach verschiedenen Umbauten im Innenraum wird sie seit 2010 als „Diakoniekirche Plus“ genutzt.

4.3.2 Baustruktur, Bauweise und Stadtbild

Vom Krieg relativ unzerstört weist der Stadtteil heute einen großen Bestand an Gründerzeitgebäuden auf. Die rasante städtebauliche Entwicklung des Quartiers und die damit einhergehende Bevölkerungszunahme von 1870 bis 1914 spiegelt sich im Stadtbild und der insgesamt sehr dichten Baustruktur und Wohndichte mit überwiegend geschlossener Blockrandbebauung wider. Diese Struktur zeigt sich insbesondere im östlichen Teil zwischen Messplatz und Neumarkt, mit einer zumeist drei- bis vierstöckigen Wohnbebauung sowie oftmals ausgebautem Dachgeschoss (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 17). Typisch für gründerzeitliche Arbeiterwohnquartiere zeigt sich häufig ein historistischer Baustil mit z. T. einfacheren Klinkerfassaden oder auch aufwendiger gestaltete Wohngebäude mit Klinker- oder Putzfassaden aus Sandstein. Zu den prägenden Baustilelementen gehören verschiedene Stilelemente des Jugendstils und Historismus (Erker, Gauben, Fachwerk, Portale, Friese, und weitere Schmuck- bzw. Zierelemente etc.) und teilweise Mansardendächer. Viele dieser Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Im Blockinneren bestehen häufig noch Hinterhäuser, die als Nebengebäude oder Wohnhaus genutzt werden.

Entlang der Mittelstraße verläuft das Geschäfts- und Dienstleistungszentrum, mit einer dichten, überwiegend 4-geschossigen, geschlossenen gründerzeitlichen Bebauung mit Ladenzeile im Erdgeschoss und Wohn- oder Büronutzung in den übrigen Geschossen. Des Weiteren wird die städtebauliche Struktur „*durch die streng orthogonal ausgerichteten, meist engen Straßenräume und die z. T. großflächigen Platzräume (Alter Messplatz, Neumarkt, Platz an der Humboldtschule) bestimmt*“ (BDA-Planergruppe Mannheim (1979), S. 34).



Abbildung 15: Gründerzeitliche, vier-geschossige geschlossene Wohnbebauung im östlichen Abschnitt (li.), zwei- bis dreigeschossige, gemischte Bauformen mit Baulücken im westlichen Abschnitt (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Im weiteren Verlauf des Quartiers nach Westen (ab Lutherstraße) sind die Strukturen der ehemaligen Neckargärten zu erkennen, deren ursprüngliche Erschließungswege die heutigen Querstraßen zwischen Pestalozzi- und Lupinenstraße bilden. Die Bebauung ist weiterhin überwiegend geschlossen, zeigt sich jedoch oftmals nur noch zwei- bis dreigeschossig. Vereinzelt sind Baulücken wahrzunehmen. Gelegentlich ist die geschlossene Bauweise durchbrochen, mit zurückgesetzten, relativ schmalen Wohngebäuden und Nutz- und Ziergärten im vorderen Grundstücksbereich (vgl. Abbildung 16). Die vorgelagerten Bereiche werden heute häufig auch als (private) Parkplatzflächen genutzt oder sind mit Garagen bebaut. Grundstücke mit im hinteren Bereich platzierten Gebäuden und vorgelagerten (Nutz-)Gärten stellen die historisch geprägte Struktur dar. An vielen Stellen wurde diese Anordnung beim Wiederaufbau in der Nachkriegszeit überlagert und bebaut bzw. die Gebäude an die Straße gesetzt, wodurch geschlossene Blöcke entstanden. Die vier- bis fünfgeschossige Bauweise des östlichen Abschnittes setzt sich auch hier an den Rändern und Haupterschließungsachsen (z. B. Mittel-, Damm- oder Riedfeldstraße) nach Westen

hin fort. Erhaltene Blockrandstrukturen aus der Gründerzeit bestehen hier insbesondere im mittleren Abschnitt der Mittelstraße, der Langstraße und teilweise in den schmäleren Querstraßen.



Abbildung 16: Zurückgesetzte Bebauung mit vorgelagerten Ziergärten (li.) oder Garagen-/Stellplatznutzung (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Ab den 1920er Jahren werden an einigen Blockrändern zwei- bis dreigeschossige, geschlossene Reihenhäuser als Mehrfamilienhäuser errichtet, meist mit schlichten, funktionalen Bauformen, die charakteristisch für genossenschaftlichen Wohnungsbau in der Zwischenkriegszeit sind (z. B. in der Zehnt- oder Langstraße). Die Erlenhofsiedlung nördlich (außerhalb) des UG entsteht ab 1926/27 als einer der ersten großen Projekte für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland. Die rund 50 Häuser mit knapp 400 Wohnungen werden in freistehender Zeilenhausbebauung von der GBG gebaut.

Die Neubautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgt im Wesentlichen am westlichen Rand der Neckarstadt-West an der Ludwig-Jolly-Straße und Itzsteinstraße. Hier werden in den 1950ern offene Zeilenhausblöcke, teilweise mit typischer Laubengangerschließung[55], errichtet (vgl. Abbildung 17). Charakteristisch für die Zeilenbebauung sind die offen gestalteten Frei- und Grünbereiche, teilweise mit integrierten Stellplatzanlagen.

In der Nachkriegszeit werden im Bestand zahlreiche Baulücken und Brachen bebaut und nachverdichtet. Die Voruntersuchung aus 1979 beruft sich in ihrer Bestandsbeschreibung auf einen Rahmenplan von 1977, der feststellt, dass von den rund 1.300 Gebäuden im Stadtteil etwa 41 % nach 1949 errichtet wurden.[56] Einen weiteren Schub der baulichen Entwicklung erfährt die Neckarstadt-West im Rahmen der ersten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme von 1979 bis 2001. Neben zahlreichen Modernisierungs- und Entkernungsmaßnahmen werden über 200 Wohnungen neu geschaffen, sowie öffentliche Einrichtungen gebaut (z. B. das Bürgerhaus (1990) oder ein Kindergarten in der Elfenstraße (1996)). Die für Neckarstadt-West prägenden Gebäudetypen sind in Abbildung 17 exemplarisch dargestellt.

[55] Der Laubengang ist eine traditionelle Art des Zugangs zu Wohnungen, bei dem die Eingangstüren mehrerer kleiner Einheiten an einem gemeinsamen, offenen Gang liegen.
[56] Zwischen 1968 und 1976 wurden laut Angaben aus der VU (1979) 38 Gebäude neu gebaut und 19 Gebäude abgerissen.



Abbildung 17: Prägende Gebäudetypen und deren Charakteristika im Untersuchungsgebiet
(Fotos und Darstellung: Regioplan)

4.3.3 Grundstückszuschnitte und Nachverdichtungspotenzial

Die Grundstückszuschnitte und Parzellenstrukturen zeigen sich im Untersuchungsgebiet entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsphase in der Gründerzeit bis auf die westlichen Randbereiche insgesamt sehr dicht und kleinteilig. Die Baublöcke sind rechtwinklig angelegt, auf vielen Grundstücksparzellen besteht noch die rückwärtige Bebauung mit Nebengebäuden, teilweise genutzt als Garagen, zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken.

Im östlichen Bereich des Quartiers (bis zum Neumarkt) ist diese Struktur heute noch deutlich ausgeprägt. Die Mehrzahl der Grundstücke hat im Durchschnitt eine Fläche von ca. 250-400 m², nur wenige Grundstücke weisen Flächen von über 500 m² auf. Erst im westlichen Rand des Abschnittes wird diese Struktur durch die Flächen der Neckar- und Marie-Curie-Schule, des Neumarktes oder der Lutherkirche aufgebro-

chen. Baulücken oder sonstige (geeignete) Freiflächen auf privaten Grundstücken sind kaum vorhanden, so dass hier grundsätzlich kein nennenswertes Nachverdichtungspotenzial besteht (auf wenigen Grundstücken wäre eine Aufstockung denkbar, bei z. B. 2-geschossiger Bebauung).

Im westlichen Teilabschnitt des Untersuchungsgebietes wird die insgesamt ebenfalls dichte und kleinteilige Struktur mehrfach durch öffentliche Freiflächen, Spielplätze oder private Frei- und Brachflächen unterbrochen. Hier, in den ehemaligen Neckargärten, besteht auch teilweise noch die (Wohn-)Bebauung im rückwärtigen Innenbereich mit vorgelagerter Garten- oder Stellplatzzone. Der überwiegende Teil der Baulücken, wie auch teilweise die Innenhofbereiche, werden als Garagen- oder Stellplatzanlagen genutzt (s. Abbildung 18). Im Rahmen der ersten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (1979 bis 2001) wurden rund 50 Grundstücke entkernt, so dass zumindest in einigen der Baublöcke weniger dichte Strukturen vorherrschen. Die nach wie vor dichten Innenblockbereiche befinden sich insbesondere in den Querblöcken zwischen Mittelstraße und Riedfeldstraße (vgl. Anlage 4: Plan „Bestandssituation“).



Abbildung 18: Verdichteter Innhofbereich (li.), als Garagenhof genutzte Baulücke (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Manche Brachflächen machen jedoch einen so stark vernachlässigten Eindruck, dass sie das städtebauliche Erscheinungsbild stören (vgl. Abbildung 19). Die Flächen werden dann schnell auch als Müllabladeplatz genutzt.

Nachverdichtungen erfolgten vor allem in der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg sowie in den letzten Jahrzehnten insbesondere durch Baulückenschließungen oder Bebauung von Brachflächen für öffentliche Einrichtungen (Bürgerhaus, mehrere Kindergärten etc.) und Wohngebäude, z. B. an der Ecke Pumpwerk-/Itzsteinstraße oder im Baublock zwischen Bürgermeister-Fuchs-Straße und Draisstraße. Unproblematisch zeigen sich hingegen die großzügigen Grundstückszuschnitte am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes mit aufgelockerter Zeilenhausbebauung aus der Nachkriegszeit (Ludwig-Jolly-Straße, Itzstein- und Langstraße). Hier sind um die Gebäude private Freiflächen oder Stellplatzanlagen vorhanden; eine Nachverdichtung wäre hier städtebaulich und klimaökologisch wenig sinnvoll.



Abbildung 19: Brachfläche ehemalige Tankstelle in der Fröhlichstraße (li., wird künftig entwickelt), vernachlässigtes Grundstück in der Pumpwerkstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

4.3.4 Denkmalschutz und ortstypischer Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich etwa 155 in die Denkmalliste des Landesdenkmalamtes[57] eingetragene Bau- und Kulturdenkmale, die nach § 1 i.V.m. § 6 DSchG BW unter Denkmalschutz stehen (vgl. Anlage 8: Plan „Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse“). Darunter fallen mehrere öffentliche Bauwerke, wie die evangelische oder katholische Kirche, das Alte Volksbad sowie die Humboldt-, Neckar- oder (ehemalige) Hildaschule. Ein Großteil der Baudenkmäler sind Wohn- und Geschäftsgebäude aus der Gründerzeit, im historistischen Stil in den Jahren 1880 bis 1914 erbaut (vgl. auch Abbildung 20). Gemäß § 8 Abs. 1 DSchG BW darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde in seinem äußeren Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. Für Sanierungsmaßnahmen wie beispielsweise eine Außenwanddämmung oder Fenstersanierung ist daher ein Antrag bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen, die dann im Einzelfall über die Zulässigkeit entscheidet. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt in § 24 für solche Fälle eine Ausnahmeregelung bezüglich der energetischen Mindestanforderungen.

Im Rahmen der Erhebungen wurde auch der Gebäudebestand ermittelt, der aufgrund seines Baustils die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils widerspiegelt und daher als ortstypisch und grundsätzlich erhaltenswert bewertet wird, jedoch nicht unter Denkmalschutz steht. Diese Einstufung erhielten vorwiegend solche Gebäude und Fassaden, die ihre Ursprünglichkeit weitgehend erhalten haben. Darunter fallen etwa 285 weitere erhaltenswerte Gebäude, die – zusammen mit den denkmalgeschützten Anlagen – über 40 % des gesamten Gebäudebestandes ausmachen. Dazu zählen beispielsweise die Gebäude aus der Gründerzeit, die mit einer einfacheren Klinkerfassade oder andern historisierenden (Schmuck- und Zier-)Elementen ausgestattet sind, und vorwiegend für Arbeiter als Wohnraum zur Verfügung standen.

Die denkmalgeschützten und ortstypischen Gebäude sind im Bestandsplan der Anlage 8 dargestellt. Diese grundsätzlich erhaltenswerten Gebäude(-fassaden) verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet und bilden in manchen Teilabschnitten einheitliche städtebauliche Ensembles. Diese sind besonders ausgeprägt in Teil-Abschnitten der Pflügersgrund-, Lang-, Lortzing- oder Riedfeldstraße (vgl. Abbildung 17 und Abbildung 20).

[57] Quelle: Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg, Regierungspräsidiums Karlsruhe, Ref. 26 Denkmalpflege, Stand: 26.06.2012.



Abbildung 20: Denkmalgeschütztes Wohnhaus in der Gartenfeldstraße (1912/13) (li.), Lutherkirche (1904-06) (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

4.3.5 Wohnungsbestand, baulicher Zustand der Gebäude und Sanierungsbedarf

Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

Zum Wohnungsbestand liegen kleinräumig nur Daten für den statistischen Bezirk (0201) vor. Demnach besteht in der Neckarstadt-West aktuell (Stand: 31.12.2016, vgl. Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017b)) ein Bestand von 9.790 Wohnungen (98 % aller Wohnungen im Stadtteil) mit insgesamt 29.285 Räumen. Im Vergleich zum Wohnungsbestand von 2011 bedeutet das ein Rückgang von 1,8 %[58]. Im Verhältnis zur Bevölkerungszahl weist der Bezirk eine Belegungsdichte von 2,1 Wohnberechtigten pro Wohnung auf, nur leicht über dem Durchschnittswert von Mannheim (2,0). Deutliche Unterschiede bestehen jedoch hinsichtlich der Verteilung der Wohnungsgrößen. Der Anteil der 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen liegt im Quartier bei fast zwei Dritteln, während dieser in Mannheim weniger als die Hälfte beträgt. Dagegen gibt es in Neckarstadt-West vergleichsweise wenig größere, familiengerechte Wohnungen (mind. 4 Zimmer). Ihr Anteil liegt bei unter 10 %, in Mannheim ist der Anteil doppelt so hoch.

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarkt-Monitoring der Stadt Mannheim (Werkstattbericht zum Mannheimer Wohnungsmarkt, vgl. Stadt Mannheim, FB Stadtplanung (2017)) weist Neckarstadt-West mit einer durchschnittlichen Kaltmiete von 8,20 € pro m² (Stand 2015) ein unterdurchschnittliches Mietniveau auf[59]. Im Jahr 2009 lag dieser Wert noch bei 6,50 € pro m²; die Steigerung um ca. 26 % liegt dabei im Mannheimer Durchschnitt. Der Angebotspreis für Eigentumswohnungen hat im gleichen Zeitraum etwa 30 % zugenommen, in Mannheim dagegen um ca. 40 %. Mit durchschnittlich 1.700 € pro m² (Angebotspreis) zählt Neckarstadt-West zu den niedrigpreisigen Stadtteilen, der Durchschnittswert für Mannheim beträgt 2.400 € pro m² (vgl. hierzu Stadt Mannheim, FB Stadtplanung (2017)). Im Zuge einer Expertenbefragung (2015) im Rahmen des Wohnungsmarkt-Monitorings wurde die Einschätzung des Immobilienmarktes Mannheims und der Stadtteile abgefragt[60]. Neckarstadt-West zählt dabei lediglich für Ein-Personen-Haushalte und Wohngemeinschaften zu den eher attraktiveren Stadtteilen und belegt hinsichtlich der Nachfrage aller Haushaltstypen einen mittleren Platz in Mannheim. Als Einflussfaktoren mit Verbesserungsbedarf werden für den Stadtteil insbesondere genannt: Sicherheit und Sauberkeit, Lärmreduzierung/Verkehrsberuhigung, Bewohnerstruktur und soziale Stabilisierung, Bestandsmodernisierung und Imagesteigerung (vgl. Stadt Mannheim, FB Stadtplanung (2017), S. 61 ff.).

[58] Wohnungsbestand zum 31.12.2011: 9.965. In Mannheim ist der Wohnungsbestand im gleichen Zeitraum um 2,2 % gewachsen.
[59] Zum Vergleich: Mannheim 8,70 € pro m², Jungbusch 9,50 € pro m².
[60] Bewertungskriterien waren u. a. Verkehrsanbindung, Nahversorgung, Möglichkeit zur Naherholung, Verkehrslärm, Bauqualität der Wohngebäude oder Bevölkerungsstruktur.

Sanierungsbedarf

Im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen wurden die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfs bewertet. Die Bewertung erfolgte nach dem äußeren Erscheinungsbild und stellt eine Momentaufnahme des sichtbaren Gebäudezustands vom Dezember 2017 und Januar 2018 dar. In der Regel lassen sich daraus Rückschlüsse auf den Gesamtzustand des Gebäudes ziehen, vereinzelt kann es jedoch zu Abweichungen kommen.

Dabei wurden drei Kategorien gebildet:

- Umfassender Sanierungsbedarf: deutliche Schäden in der Bausubstanz sichtbar, Sanierungsrückstand, niedriger Ausstattungsstandard, eventuell Leerstand; keine oder kaum energetische Maßnahmen erfolgt.
- Mittlerer Sanierungsbedarf: teilweise Modernisierung und Instandsetzung erfolgt, zusätzlicher oder erneuter Sanierungsbedarf vorhanden, insbesondere in energetischer Hinsicht.
- Kein oder geringer Sanierungsbedarf: Neubau oder umfassend sanierter Altbau, keine oder kaum sichtbare Mängel, Anforderungen der jeweils gültigen EnEV grundsätzlich eingehalten; eventuell mittelfristig Erneuerungsbedarf vorhanden.

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass für die deutliche Mehrzahl der (Haupt-)Gebäude (mindestens ca. 85 %) aufgrund des Baualters ein mittlerer Sanierungsbedarf besteht. Dieser betrifft überwiegend solche Gebäude, die bis in die 1980er Jahre errichtet und seither keine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung erfahren haben (vgl. Abbildung 21). Zwar sind in vielen Fällen in den letzten Jahrzehnten punktuelle Gebäudeteile modernisiert worden (z. B. Austausch der Fenster, Erneuerung der Heizungsanlage). Doch in den meisten Fällen besteht hier, allein aufgrund des Baualters, zusätzlicher Modernisierungsbedarf oder einzelne Bauteile entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparung und -effizienz (vgl. z. B. Energieeinsparverordnung EnEV). Die Beurteilung wurde sachlich sehr weit gefasst: Diese Gebäude weisen neben dem altersbedingten einfachen Instandsetzungsbedarf durch Abnutzung oder Verwitterung in der Breite einen generellen energetischen Modernisierungsbedarf auf, z. B. hinsichtlich der Wärmedämmung der Fassade oder des Daches, der Isolierung der Fenster oder ineffizienter technischer Anlagen zur Wärmeerzeugung.



Abbildung 21: Typische Gebäude mit mittlerem baulichem und energetischem Sanierungsbedarf
(Quelle: Fotodokumentation)

Nur rund 25 (private) Einzelgebäude, damit weniger als 3 % des Gebäudebestandes zeigt solche bauliche und energetische Mängel, dass sie als umfassend sanierungsbedürftig eingestuft wurden. An diesen Gebäuden lassen sich ein deutlicher Sanierungstau und zahlreiche (Substanz-)Mängel, z. B. einfachver-

glaste Fenster oder fehlende Wärmedämmung erkennen. Manche dieser Häuser sind teilweise unbewohnt und beeinträchtigen in ihrem äußeren Erscheinungsbild das Ortsbild negativ (vgl. Abbildung 22).



Abbildung 22: Gebäude mit deutlich sichtbaren baulichen Mängeln und (vermutetem) umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf
(Quelle: Fotodokumentation)

Nur etwa 10 % des Bestandes wurde als wenig oder geringfügig sanierungsbedürftig bewertet. Hierbei handelt es sich i. d. R. um Gebäude, die erst ab den 1990ern errichtet oder die in den letzten Jahren umfassend gemäß den Vorgaben der EnEV saniert wurden. Hier ist zwar kein akuter oder dringender Sanierungsbedarf gegeben; mittel- oder langfristig kann aber auch hier an einzelnen Gebäudeteilen Optimierungsbedarf bestehen.

Weiterhin zeigen sich vereinzelte öffentliche oder soziale Einrichtungen als grundsätzlich modernisierungsbedürftig, wie z. B. die Humboldtschule oder der Kaisergarten, ein Teil des Pfarrzentrums der Herz-Jesu-Gemeinde (vgl. ausführlich Kapitel 4.4.4).

Die Gesamtbewertung des baulichen Zustandes der Gebäude ähnelt den Ergebnissen der Untersuchungen zum Sanierungsgebiet von 1979: „*Die Substanz der Gebäude in der westlichen Neckarstadt ist überwiegend befriedigend bis ausreichend – mit stellenweise erkennbarer Tendenz zu guter Qualität.* […] *Die Zahl der sehr schlechten, d. h. abbruchreifen Gebäude ist gering* […] *ebenso ist die Zahl der Gebäude mit sehr guter Qualität relativ klein – es fallen hierunter lediglich die Neubauten der letzten Jahre*. […] *Die bauliche Qualität der Wohnungen und ihre Ausstattung ist vergleichsweise schlecht*“ (BDA-Planergruppe Mannheim (1979), S. 43, 48).

4.3.6 Fazit

Das Untersuchungsgebiet zeigt die typischen städtebaulichen Strukturen eines gründerzeitlichen, innenstadtnahen Wohnquartiers, das von Kriegszerstörungen überwiegend verschont geblieben ist. Das Quartier weist eine hohe bauliche Dichte auf, mit einem hohen Anteil an Altbauten und teilweise verdichteten Innenhofbereichen. Viele der Bestandsgebäude spiegeln die Entwicklungsphasen des Stadtteils wider und sind wie die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen. Ein wichtiges Ziel bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist daher der Erhalt und die Pflege dieser ortstypischen Bausubstanz.

Das Untersuchungsgebiet offenbart auch Substanzschwächen in baulicher wie struktureller Hinsicht. Die Mehrzahl der Gebäude ist aufgrund ihres Alters durch Abnutzung und Verwitterung sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Dies betrifft in den meisten Fällen einzelne Gebäudeteile aus Gründen der Energieeinsparung und -effizienz. Es betrifft aber auch vereinzelt öffentliche Gebäude, wie z. B. die Hum-

boldtschule oder ein Teil des Pfarrzentrums der Herz-Jesu-Kirche (Kaisergarten). An manchen Bereichen im Untersuchungsgebiet bestehen aus städtebaulicher Sicht die Notwendigkeit für eine Neuordnung der Grundstücke, Entkernung von Blockinnenbereichen sowie Potenziale für eine Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion. Nach erfolgter Neuordnung der zumeist privaten Grundstücke kann hier eine maßvolle Nachverdichtung der Flächen erfolgen.

Der Wohnungsbestand weist einen geringen Anteil an größeren Wohnungen (ab drei Zimmer) auf, die z. B. auch für Familien geeignet sind. Auch ist von häufigen Ausstattungsmängeln hinsichtlich Sanitär, Heizung oder Barrierefreiheit auszugehen, die die weiterhin günstigen Wohnungsmieten und Immobilienpreise, aber auch vergleichsweise geringe Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt erklären.

4.4 Nutzungsstruktur, Versorgung und soziale Einrichtungen

Die Bestandsaufnahme der Nutzungs- und Versorgungsstruktur erfolgte im Wesentlichen im Rahmen der Vor-Ort-Begehungen und Auswertung des Gewerberegisters der Stadt. Ferner konnte auf die Ergebnisse bisheriger Rahmenplanungen und die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes der Stadt Mannheim von 2017 (vgl. Kapitel 2.4) zurückgegriffen werden.

4.4.1 Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet Neckarstadt-West überwiegt insgesamt die Wohnnutzung, die vor allem um und entlang der Hauptgeschäftsstraße (Mittelstraße) durch eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung abgelöst wird. Die horizontale Gliederung mit Ladenlokal, Büro- oder Praxiseinheit im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den weiteren Geschossen konzentriert sich im Wesentlichen auf die Mittelstraße und den Bereich am Alten Messplatz (vgl. Abbildung 23).

Abseits der Mittelstraße nimmt die Geschäftsdichte ab und es überwiegen reine Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern. Erwartungsgemäß ist hier der Einzelhandel nur noch sporadisch vorhanden, vereinzelt sind hier Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie sowie öffentliche und kirchliche Einrichtungen vorzufinden (vgl. Anlage 7: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“). Eine Sonderstellung nimmt die Lupinenstraße am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets ein. Hier konzentrieren sich Einrichtungen des Rotlichtmilieus, vor allem Bordelle und Nachtclubs (s. Abbildung 24).



Abbildung 23: Ladenzeile und Einzelhandel am Alten Messplatz (li.) und gemischte Nutzung in der Mittelstraße (Quelle: Fotodokumentation)

Rein gewerblich genutzte Gebäude sind mit Ausnahme weniger Handwerks- oder Dienstleistungsstandorte und einem Hotel sowie den Einrichtungen in der Lupinenstraße im Untersuchungsgebiet nicht anzu-

treffen bzw. wurden aufgegeben. Industrielle Handwerks- oder Produktionsstätten befinden sich dagegen in dem ebenfalls zum Stadtteil gehörenden Gewerbe- und Industriegebiet in der Industriestraße, am Industriehafen oder auf der Friesenheimer Insel.

Rund um den Neumarkt und den mittleren Abschnitt der Mittelstraße sind einige öffentliche und kirchliche Einrichtungen anzutreffen, die Funktionen für den gesamten Stadtteil erfüllen. Dazu zählen das Bürgerhaus, die katholische Herz-Jesu-Kirche und evangelische Luther-Kirche, mit den jeweiligen Pfarrämtern sowie die Neckar- und Marie-Curie-Schule.

Der Leerstand von Wohngebäuden wurde im Rahmen der Begehungen nach Augenschein erfasst. Berücksichtigt wurde nur ein offensichtlicher Leerstand des gesamten Gebäudes. Hiervon sind im Untersuchungsgebiet mit ca. 16 Einheiten nur vereinzelt Häuser betroffen (vgl. Anlage 7: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“). Der gewerbliche Leerstand wird ausführlich in Kapitel 4.4.3 behandelt.



Abbildung 24: Wettbüro in der Mittelstraße (li.), „abgeschotteter“ Eingangsbereich zur Lupinenstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

4.4.2 Versorgungs- und Einzelhandelsstruktur

Ergebnisse aus dem Zentrenkonzept Mannheim

Der aktuelle Bericht zur Fortschreibung des Zentrenkonzepts von 2017[61] stuft das Zentrum der Neckarstadt-West als Stadtteilzentrum (B-Zentrum) ein, das i. d. R. einen stadtteilübergreifenden Einzugsbereich aufweist und durch eine relativ hohe Anzahl an Einzelhandelsbetrieben (Schwerpunkt: nahversorgungsrelevante Sortimente, insb. Nahrungs- und Genussmittel), ein vielfältiges Dienstleistungsangebot sowie ergänzende publikumsorientierte Dienstleistungen, wie Gastronomie und z. T. kulturelle Einrichtungen, gekennzeichnet ist (vgl. Stadt Mannheim, FB Stadtplanung et al. (Hrsg.) (2017), S. 32 ff.). Das Ziel für die Stadtteilzentren liegt hierbei vor allem darin, auch zukünftig ein vierfältiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zu gewährleisten, insbesondere der Lebensmittelbetriebe, da sie wichtige Magnetfunktionen für andere Betriebe übernehmen und auch weniger mobilen Menschen die Möglichkeit zur Nahversorgung bieten. Die Untersuchung zum Zentrenkonzept[62] bedient sich verschiedener quantitativer und qualitativer Indikatoren, um die einzelnen Zentren und Versorgungsstrukturen in Mannheim zu charakterisieren. Dazu gehört z. B. die Bindungsquote, dem Verhältnis des potentiellen Kaufkraftvolumens zum tatsächlichen Umsatz, bezogen auf verschiedene Sortimentsbereiche des Einzelhandels. Für die Beurtei-

[61] Das aktuelle Zentrenkonzept wurde im Februar 2018 vom Gemeinderat beschlossen (Vorlage Nr. V016/2018). Das Konzept war zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht veröffentlicht.
[62] Die Untersuchungen wurden durch das Büro Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung (Lörrach, Dortmund, Nürnberg) durchgeführt. Die Erhebungen stammen aus dem Jahr 2014, spiegeln also die aktuelle Versorgungsituation relativ aktuell wider.

lung der Nahversorgungssituation spielt auch die räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte innerhalb der Stadtteile eine Rolle.

Laut den Ergebnissen des Berichts zum Zentrenkonzept liegt die Gesamtbindungsquote von Neckarstadt-West bei 48 %, d. h. es kommt insgesamt zu deutlichen Kaufkraftabflüssen (vgl. Stadt Mannheim, FB Stadtplanung et al. (Hrsg.) (2017), S.73 ff.). Während der kurzfristige Bedarf (Bindungsquote von 74 %), insbesondere das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (88 %), jeweils gute Werte aufweisen, liegen der mittlere und langfristige Bedarf mit je unter 20 % deutlich darunter. Der Hauptgrund hierfür liegt an der räumlichen Nähe zur Innenstadt mit einem entsprechend hohen Angebot. Die Verkaufsfläche für Einzelhandel liegt insgesamt bei 9.975 m² (darunter Nahrungs- und Genussmittel: 5.850 m²) und ist seit der letzten Fortschreibung (2006/2007) um rund ein Viertel, insbesondere im langfristigen Bedarf, zurückgegangen[63]. Bei der räumlichen Verteilung des Einzelhandels weist die Neckarstadt einen relativ hohen Anteil an Flächen in sonstigen integrierten Lagen (außerhalb des zentralen Bereichs) auf, vor allem bei den zentrenrelevanten Sortimenten (61 % in sonstiger integrierter Lage). Der Nahversorgungsanteil der Einwohner des Quartiers, d. h. der fußläufigen (500 m-Umkreis) Entfernung zu Lebensmittelgeschäften, liegt laut diesem Bericht bei 98 % und deutlich über dem städtischen Durchschnitt von 74 % und wird damit als „gut“ bewertet (vgl. ausführlicher Stadt Mannheim, FB Stadtplanung et al. (Hrsg.) (2017), S.26 ff.).



Abbildung 25: Niedrigpreis-Angebote aus dem Zuwanderermilieu (li.) vs. alteingesessene Betriebe in der Mittelstraße (Quelle: Fotodokumentation)

Das eigentliche Zentrum weist eine Verkaufsfläche von ca. 3.380 m² auf, ist geprägt von weitgehend kleinen Betriebsstrukturen mit überwiegend Nahversorgungsangeboten und ergänzenden Dienstleistungen, einer geringen Einzelhandelsdichte sowie einem Angebotsschwerpunkt im Niedrigpreissegment. Ferner befinden sich eine hohe Zahl an Spielhallen und Wettbüros im Quartier. Der Bericht betrachtet als strukturelles Problem den relativ schmalen Straßenraum bei gleichzeitig hohem Verkehrsaufkommen und nur eingeschränkten Möglichkeiten zur Querung für Fußgänger. Als Handlungsansätze schlägt das Gutachten vor, mit einer konsequenten Ansiedlungspolitik den Lebensmittelmarkt im Stadtteilzentrum zu halten, sowie durch Zusammenlegung von Geschäften größere Verkaufsflächen zu schaffen. Der Neumarkt soll als Treff- und Identifikationspunkt ausgebaut werden und mit (weiteren) Marketing- und Kulturaktionen zur Attraktivitätssteigerung und kulturellen sowie allgemeinen wirtschaftlichen Belebung beitragen.

[63] Die Verkaufsfläche des langfristigen Bedarfs (z. B. Möbel, Schmuck, Elektro) nahm von 2006/2007 bis 2014 von 4.800 m² auf 1.500 m² ab.

Einzelhandel und Versorgungslage im Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bzw. der Vor-Ort-Begehungen wurden im Untersuchungsgebiet ca. 220 Gewerbetreibende, Unternehmen, Freiberufler und sonstige Betriebe erfasst. Die Ladenlokale, Praxen und Büros wurden anhand der Begehungen und dem Gewerberegister den einzelnen in Tabelle 5 aufgeführten Bereichen zugeordnet.[64] Rund ein Drittel der Betriebe sind demnach Dienstleistungsunternehmen (inkl. Handwerksbetriebe und Ärzte/Anwälte), weniger als ein Fünftel sind Einzelhandelsgeschäfte[65]. Das gastronomische Angebot mit zahlreichen Gaststätten, Bars, Cafes und Imbissen ist mit 82 Betrieben und einem Anteil von knapp 40 % am stärksten vertreten (vgl. Tabelle 5). Allein 16 Einrichtungen können dem Rotlichtmilieu zugeordnet werden, die sich überwiegend in der Lupinenstraße befinden.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist überwiegend kleinteilig, und weist neben wenigen alteingesessenen Betrieben (die wie in vielen anderen Stadtteilzentren in den letzten Jahrzehnten abgenommen haben) eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Einrichtungen aus dem Niedrigpreissektor und/oder Zuwanderermilieu auf. Mit der Sparkasse (Mittelstraße 40) schließt im Frühjahr 2018 die letzte Bankfiliale in der Neckarstadt-West; der Geldautomat in der Mittelstraße bleibt dagegen erhalten[66]. Diese Entwicklung kann jedoch auch in anderen (Mannheimer) Stadtteilen beobachtet werden.

Bereich	Anzahl Betriebe im UG	Bemerkung
Einzelhandel	41	
darunter Kioske oder Lebensmittel	*22*	ohne Genussmittel wie z.B. Tabak → EH
Dienstleistungen	71	Betriebe im Alten Volksbad nur 1x berücksichtigt
darunter Bäckereien/Backshops	6	ohne Konditoreien/Cafés → Gastronomie
Apotheken	2	
Arztpraxen/Kanzleien	4	
Gastronomie	82	ohne Betriebe des Rotlichtmilieus und mit Glückspielangeboten → Vergnügungsstätten etc.
darunter Hotels	1	
Imbisse	11	
Vergnügungsstätten, Wettbüros	26	
darunter Rotlichtmilieu	16	
Wettbüros u. vergleichbares Angebot	10	inkl. Cafés/Sportbars mit Glückspielgeräten

Tabelle 5: Struktur der Gewerbebetriebe und sonstiger Büros/Ladenlokale
(Quelle: Gewerberegister Stadt Mannheim, eigene Erhebungen; Stand: Januar 2018)

Bezüglich des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet liegen keine Vergleichsdaten zur Verkaufsfläche und den Umsatzzahlen vor. Die 41 erfassten Einzelhandelsbetriebe sowie die 8 Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Apotheken wurden in Tabelle 6 den einzelnen Sortimentsbereichen des Zentrenkonzepts zugeordnet. Hier bestätigt sich, dass der kurzfristige Sortimentsbereich mit 32 Geschäften im Untersuchungsgebiet quantitativ gut vertreten ist, während im mittel- und langfristigen Bereich im Vergleich nur wenig Angebot besteht.

[64] Das Alte Volksbad mit rund 25 Mietern/Kulturschaffenden wurde nur einfach gezählt.
[65] Nicht zum Einzelhandel zählen Apotheken sowie Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).
[66] Eine neue Sparkassenfiliale ist in fußläufiger Entfernung in der Max-Joseph-Straße (Neckarstadt-Ost) geplant.

Sortimente (Auswahl)	Verkaufs-fläche (m²) Ne.-We.	Umsatz (Mio. €) Ne.-We.	Kaufkraft (Mio. €) Ne.-We.	Bindungs-quote Ne.-We.	Anzahl im UG
Nahrungs-/Genussmittel	5.850	34,2	38,9	88%	14*
Lebensmittelhandwerk	300	3,2	5,7	56%	6
Drogerie/Parfümerie	375	1,6	5,1	31%	
Apotheken	150	8,1	11,3	72%	2
Bürobedarf, Zeitungen/Zeitschriften	175	0,7	1,7	40%	10*
Kurzfristiger Bedarf (ges.)	6.950	48,2	64,8	74%	32
Bekleidung und Zubehör	200	0,5	10,7	5%	4
Schuhe, Lederwaren	125	0,3	2,8	13%	
Sport/Freizeit	50	0,2	2,0	8%	1
Spielwaren	650	1,5	2,4	61%	
Bücher	0	0,0	2,1	1%	
Geschenke, Haushaltswaren	475	0,5	1,3	41%	4
Mittelfristiger Bedarf (ges.)	1.525	3,1	22,7	14%	9
Uhren/Schmuck	25	0,2	1,5	11%	
Foto/Optik und Zubehör	25	0,1	1,9	5%	1
Unterhaltungselektr./Neue Medien	25	0,3	7,1	4%	1
Elektro/Leuchten	150	0,4	3,1	13%	1
Baumarktspez. Sortimente etc.	625	1,0	7,8	13%	2
Sonstiges	600	4,4	4,5	96%	3
Langfristiger Bedarf (ges.)	1.500	6,4	32,9	19%	8
Summe (alle Sortimentsbereiche)	9.975	57,7	120,4	48%	49

(*= Kioske wurden je nach vermutetem Schwerpunkt den Nahrungsmitteln oder Zeitungen/Zeitschriften zugeordnet)

Tabelle 6: Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Bindungsquote ausgewählter Sortimentsbereiche des Einzelhandels und Lebensmittelhandwerks in Neckarstadt-West (gesamt) im Vergleich zur Verteilung der Geschäfte im UG (Quelle: Eigene Erhebungen, Stadt Mannheim, FB Stadtplanung et al. (Hrsg.) (2017), S. 131 verändert)

Situation der Wettbüros und Vergnügungsstätten

In der Neckarstadt-West, vorwiegend in der Mittelstraße, wird von vielen Akteuren die Zunahme von Wettbüros und vergleichbaren Einrichtungen wahrgenommen (vgl. Anlage 6: Auswahl Ergebnisse und Meinungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung). Gemäß einer Bestandserhebung der Stadt Mannheim (vgl. Sitzungsvorlage BBR-SV110/2016 v. 07.12.2016) befanden sich Ende 2016 vier Vermittlungsstellen für **Sportwetten** (gemäß § 20 Landesglücksspielgesetz) und eine Vermittlungsstelle für Pferdewetten (gem. § 2 Rennwett- und Lotteriegesetz) im Quartier. Reine Spielhallen (gemäß § 40 LGlüG) waren und sind keine vorhanden, während die Anzahl an Gaststätten, in denen Geldspielgeräte aufgestellt sind, grundsätzlich nicht erfasst wird. Für die Erteilung der Erlaubnis und Aufsicht der Wettvermittlungsstellen ist nach § 47 LGlüG das Regierungspräsidium als Glücksspielaufsichtsbehörde zuständig. Die Erlaubnispflicht zur Aufstellung von Glückspielgeräten ist in § 33c Gewerbeordnung geregelt, deren Erteilung und Überwachung Aufgabe der Stadt Mannheim (FB Sicherheit und Ordnung) ist.

Im Rahmen der Begehungen wurden im UG mindestens zehn Betriebe bzw. Ladenlokale erfasst, die den Wettbüros oder Glückspieleinrichtungen zugeordnet wurden. Darunter sind drei genehmigte Wettannahmestellen (inkl. ein Wettbüro für Pferdewetten), eine nicht genehmigte Wettannahmestelle sowie eine weitere Annahmestelle in der Riedfeldstraße (Status nicht bekannt)[67]. Zu den restlichen Einrichtungen gehören (mindestens) fünf Sportbars oder Cafés in der Mittelstraße, die offensiv mit einem Glückspielangebot (Spielautomaten etc.) werben und daher als vergleichbare Einrichtung bewertet wurden.

[67]Ein weiteres laut Auskunft von FB 31 der Stadt Mannheim nicht genehmigtes Wettbüro befand sich in der Mittelstraße 32 (Leerstand zum Zeitpunkt der Erhebung, vgl. Tabelle 7).

4.4.3 Gewerblicher Leerstand

Der **Leerstand von Gewerbeimmobilien** und Einzelhandelsflächen kann ein Indikator für strukturelle und funktionelle Probleme an einem Standort sein. Sofern es sich um sporadische und kurzfristige Ladenleerstände handelt, die lediglich während dem Übergang vom alten zum neuen Mieter entstehen, sind Ladenleerstände grundsätzlich keine Bedrohung. Bei mittel- oder längerfristigen Leerständen besteht jedoch die Gefahr, dass die Einkaufsstraße für die Kunden aufgrund des nicht mehr intakten Gesamtbildes an Attraktivität verliert und die Kunden allmählich abwandern. Dies wiederum hat entsprechend negative Auswirkungen für die (noch) bestehenden Einzelhändler.

Leerstehende bzw. ungenutzte gewerbliche Flächen, i. d. R. Ladenlokale, wurden während der Begehungen an insgesamt 18 Standorten im Untersuchungsgebiet festgestellt, ein knappes Drittel davon befindet sich in und um den Hauptversorgungsbereich in der Mittelstraße und steht in den meisten Fällen erst seit kurzem leer (vgl. Anlage 7: Plan „Nutzungs- und Versorgungsstruktur“). Die Leerstände sind in Tabelle 7 aufgeführt und wurden nach Augenschein bezüglich der Dauer des Leerstandes, dem baulichen Zustand der Geschäftsräume/des Ladenlokals und einer Einschätzung der Nachnutzung beurteilt.

Adresse	Ehemalige Nutzung	Dauer	Baulicher Zustand/Einschätzung
Bürgermeister-Fuchs-Str. 16	Einzelhandel	mittel	sanierungsbedürftig
Dammstraße 15	Dienstleistungen/Handwerk	kurz	voraussichtlich sanierungsbedürftig
Dammstraße 18	Unbekannt/Dienstleistung	kurz/mittel	gut
Draisstraße 60a	Einzelhandel	mittel/lang	sanierungsbedürftig
Langstraße 53	Unbekannt/Einzelhandel	mittel	sanierungsbedürftig
Laurentiusstraße 3	Unbekannt/Einzelhandel	mittel	vorauss. sanierungsbedürftig
Laurentiusstraße 11	Unbekannt/Dienstleistungen	kurz/mittel	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Laurentiusstraße 14	Unbekannt/Einzelhandel	mittel	sanierungsbedürftig
Mittelstraße 32	Wettbüro	kurz	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Mittelstraße 36	Einzelhandel/Orient-Shop	kurz	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Mittelstraße 53a	Unbekannt/Einzelhandel	kurz/mittel	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Mittelstraße 73	Unbekannt/Gastronomie	kurz/mittel	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Mittelstraße 88	Gastronomie	mittel	sanierungsbedürftig
Pumpwerkstraße 54	Dienstleistungen/Einzelhandel	kurz/mittel	vorauss. sanierungsbedürftig
Riedfeldstraße 31	Wettbüro/Kiosk	kurz	gut
Riedfeldstraße 58	Unbekannt/Gastronomie/ Einzelhandel	kurz/mittel	gut (evtl. sanierungsbedürftig)
Riedfeldstraße 97	Metzgerei	kurz/mittel	vorauss. sanierungsbedürftig
Zehntstraße 5/7	Dienstleistungen	kurz/mittel	gut (evtl. sanierungsbedürftig)

Tabelle 7: Bewertung der gewerblichen Leerstände im UG (Stand: Februar 2018)
(Quelle: Eigene Erhebungen)

Die Leerstandquote, bezogen auf alle Geschäfte und Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet, liegt bei rund 7 %. Bezogen auf die Ladenlokale des Einzelhandels, Lebensmittelhandwerk und Apotheken ist die Quote der leerstehenden Ladengeschäfte (i. d. R. Einzelhandel) jedoch höher (ca. 15-20 %).[68]

Etwa zwei Drittel der Leerstände ist offenkundig erst seit einem kurzen (ein bis zwei Jahre) oder mittleren Zeitraum entstanden und die Ladenlokale grundsätzlich auch in einem baulich akzeptablen bzw. guten Zustand (vgl. Abbildung 26). Daher kann angenommen werden, dass diese Gewerbeimmobilien auch kurz- bis mittelfristig wieder einer Nutzung zugeführt werden und es sich derzeit lediglich um eine Über-

[68] Zum Vergleich: Die Leerstandquote von zur Vermietung oder zum Verkauf angebotenen Büroflächen in Mannheim beträgt aktuell ca. 5% (Stand: 31.12.2017, Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (Hrsg.) (2018): S. 19).

gangsphase handelt. Die restlichen Objekte sind bereits mittel- bis längerfristig ungenutzt und in den meisten Fällen baulich in einem schlechten Zustand. Hier handelt es sich in der Regel um Gewerbeobjekte, die auch in ihrer Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und für eine weitere Nutzung umfassend sanierungsbedürftig sind. Ein hoher Sanierungsaufwand erschwert wiederum die zügige Wieder- oder Umnutzung der Immobilie. Liegen die Objekte abseits der Hauptgeschäftsstraße (Mittelstraße), so verringert sich die Attraktivität einer Nachnutzung.



Abbildung 26: Kurzfristiger Leerstand eines Gewerbeobjektes in der Mittelstraße (li.), mittelfristiger Leerstand in der Bgm.-Fuchs-Straße/Langstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

4.4.4 Soziale und kulturelle Einrichtungen, Initiativen

Innerhalb des UG befinden sich die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen des Stadtteils, von der Kinderbetreuung im Vorschulalter bis zu weiterführenden Schulen sowie sozialen Betreuungs- und Beratungseinrichtungen. Während die Schulen weitgehend dem Stadtteil dienen, befinden sich auch mehrere soziale Einrichtungen im Quartier, die Leistungen und Angebote für ganz Mannheim erbringen (z. B. Mannheimer Tafel, Beratungsstelle für Prostituierte). Im Folgenden werden die Schulen, Betreuungseinrichtungen sowie andere bedeutende öffentlichen Einrichtungen vorgestellt. Weitere Beratungs- und Hilfseinrichtungen, insbesondere der Kirchen und freien Träger, sind in Anlage 12 aufgelistet oder können über die Webseite des Quartiermanagements abgerufen werden (www.neckarstadt-west.de).

<u>Schulen und Betreuungseinrichtungen</u>

Die schulische Ausstattung des Untersuchungsgebiets mit zwei Grundschulen, einer Werkreal- und Realschule und einer Förderschule kann als gut bewertet werden[69]:

- <u>Humboldt-Grundschule:</u> In der Grundschule der Humboldt-Schule wurden im Schuljahr 16/17 284 Schüler in 14 Klassen unterrichtet, davon 84 % mit Migrationshintergrund. In den letzten Jahren ist ein leichter Rückgang der Schülerzahlen zu verzeichnen[70], die Prognose geht für die kommenden Jahre von einem Rückgang um ca. 10 % aus (vgl. Stadt Mannheim, FB Bildung (2017), S. 10). Es bestehen Betreuungsangebote für 30 Kinder im Rahmen der verlässlichen Grundschule (VGS)[71] und

[69] In der gesamten Neckarstadt (Ost und West) besteht ein Angebot von fünf Grundschulen, zwei Werkrealschulen, eine Realschule, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, eine Privatschule, drei sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentren sowie fünf berufliche Schulen.
[70] Im Schuljahr 2011/2012 waren 308 Grundschulkinder in 15 Klassen gemeldet (vgl. Stadt Mannheim, FB Bildung (2012), S. 41).
[71] Die Verlässliche Grundschule bietet an den Vormittagen Unterrichtsblöcke sowie ergänzend vor und/oder nach dem Unterricht eine Betreuung an, so dass die Kinder am Vormittag bis zu sechs Stunden betreut werden, z. B. von 7 bis 13 Uhr.

im Hort an der Schule[72]. An Investitionen wurden in den vergangenen Jahren der Umbau der Dienstwohnung, Sanierung von Toilettenanlagen (Maßnahmen aus dem Konjunkturprogramm des Bundes 2010/2011) sowie die Sanierung der Lehrküche (2003) durchgeführt. Das Gebäude weist nach Aussage des Fachbereichs Bildung hohen Sanierungsbedarf auf, insbesondere auch im Bereich des Brandschutzes. Außerdem besteht der Bedarf, die Humboldtschule zur Ganztageschule auszubauen.

- Neckarschule (Grundschule): In der Neckarschule am Neumarkt (vgl. Abbildung 27) waren im Schuljahr 16/17 370 Schüler in 18 Klassen gemeldet, davon 80 % mit Migrationshintergrund. Seit 2011/2012 (336 Schüler in 16 Klassen) ist ein deutlicher Zugang der Schülerzahlen zu verzeichnen, die 10-Jahres-Prognose zeigt einen stabilen Schülerbestand mit leichtem Zuwachs (vgl. Stadt Mannheim, FB Bildung (2017), S. 10). Ein Betreuungsangebot besteht für 70 Kinder im Rahmen der verlässlichen Grundschule und Hort an der Schule (Stadt) plus 20 im Rahmen der flexiblen Nachmittagsbetreuung[73], die von einem freien Träger organisiert wird (zus. knapp 25 % der Gesamtschülerzahl). An Bau- und Sanierungsmaßnahmen wurden die Teilsanierung von Fenstern, Erneuerung der Eingangstüren und Teilsanierung des Dachtragwerks (Maßnahmen aus Konjunkturprogramm des Bundes 2010/2011) sowie der Neubau der Turnhalle (1995) durchgeführt.
- Marie-Curie-Realschule: Die Marie-Curie-Realschule (bis 2013 Hilda-Hauptschule) besuchen derzeit (Schuljahr 16/17) 355 Schüler in 14 Klassen, davon rund 82 % mit Migrationshintergrund. An Sanierungsmaßnahmen erfolgten 2003 eine Generalsanierung des Schulgebäudes sowie die Einrichtung eines naturwissenschaftlichen Fachraums (2013).
- Humboldt-Werkrealschule: Die Schülerzahl der Werkrealschule in der Humboldt-Schule betrug zum Schuljahr 16/17 441 Schüler in 20 Klassen.
- Hans-Zulliger-Schule (Förderschule, Schule für Erziehungshilfe): Das sonderpädagogische Bildungs- und Beratungszentrum (Förderschwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung) am westlichen Ende der Mittelstraße besuchten 2016/2017 61 Schüler in 6 Klassen. Mit zunehmender Inklusion nimmt die Zahl der Schüler an den SBBZ (früher Förderschulen) zukünftig ab. Im Schuljahr 2011/2012 besuchten noch 221 Schüler in 19 Klassen die Förderschule.



Abbildung 27: Neckarschule (li.) und Blick auf das neue Stadtarchiv Marchivum (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

[72] Im Hort an der Schule werden schulpflichtige Kinder bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres nach dem Schulunterricht betreut. Das Angebot richtet sich vorwiegend an Kinder von alleinerziehenden oder berufstätigen Eltern.
[73] Die flexible Nachmittagsbetreuung ist eine bedarfsorientierte Betreuung von wöchentlich 15 Stunden für Grundschulkinder und für Schülerinnen und Schüler weiterführender Schulen.

Die nachfolgende Tabelle listet die örtlichen Betreuungsangebote für Kinder und Schüler (außerhalb der Schulen) auf. Insgesamt besteht ein Angebot von 502 Betreuungsplätzen für Kinder bis zur Grundschule, darüber hinaus 93 Plätze für Schüler bei freien Trägern oder Kindergärten, sowie für ca. 100 Schüler an den beiden Grundschulen. Dem steht eine Zahl von 776 Kindern (bis 5 Jahre) allein im Untersuchungsgebiet gegenüber (vgl. dazu Kapitel 4.2.2).

Einrichtung	Träger	Altersgruppe	Anzahl Plätze (Krippe/Kiga-Kita/Hort-VGS)	Bemerkung
Eltern-Kind-Zentrum Elfenstraße	Stadt	8 Wochen bis 6 Jahre	83 (10/73/-)	Krippe ganztags (10), Kiga ganztags (40), Kiga verl. Vormittagsöffnungszeit (33)
Kinderhaus Neckarstadt-West, Draisstraße	Stadt	8 Wochen bis 14 Jahre	160 (30/90/40)	Krippe ganztags (20), Krippe verl. Vormittagsöffnungszeit (10), Kiga ganztags (40), Kiga Regelbetreuung (50), Hort (40)
Kinderhaus Kleine Riedstraße	Stadt	8 Wochen bis 14 Jahre	112 (10/62/40)	Krippe ganztags (10), Kiga ganztags (40), Kiga verl. Vormittagsöffnungszeit (22), Hort (40)
Kindergrippe Langstraße	Stadt	8 Wochen bis 3 Jahre	50 (50/-/-)	Ganztagesbetreuung
Kath. Kinderhaus St. Michael, Zehntstraße	Kirche/Caritas	3-6 Jahre	41 (-/41/-)	Kiga ganztags (19), Kiga verl. Vormittagsöffnungszeit (22)
Kath. Kinderhaus St. Theresia, Zehntstraße	Kirche/Herz-Jesu-Gemeinde	0-6 Jahre	22 (10/12/-)	Krippe verl. Vormittagsöffnungszeit (10), Kiga verl. Vormittagsöffnungszeit (12)
Kinderladen Alphörnchen e.V.	Freier Träger	3-6 Jahre	20 (-/20/-)	Kindergarten Ganztagsbetreuung
Kinderladen Sterntaler	Freier Träger	3-6 Jahre	20 (-/20/-)	Kindergarten Ganztagsbetreuung
Schülerladen Sterntaler	Freier Träger	6-12 Jahre	20 (-/-/20)	Betreuung gem. Verlässliche Grundschule (i.d.R. nachmittags)
Waldorf Kindertagesstätte Gärtnerstraße	Freier Träger	3-6 Jahre	27 (-/27/-)	Ganztagesbetreuung
Waldorf Kindertagesstätte Langstraße	Freier Träger	3-11 Jahre	40 (-/27/13)	Hort und Kindertagesstätte (Ganztagesbetreuung)
		Gesamt	**595 (110/392/93)**	

Tabelle 8: Kinder- und Schülerbetreuungsangebote im UG (ohne Betreuung an den Schulen, Stand: Februar 2018) (Quelle: www.mannheim.de, www.gis-mannheim.de: Kita-Finder)

Kreativzentrum und kulturelle Initiativen

Wichtige Impulse und Strategien zur Stärkung und Aufwertung des Stadtteils bildeten in den letzten Jahren die Ansiedlung öffentlicher (Kultur-)Einrichtungen, die Gründung von Initiativen oder die Durchführung von Kulturveranstaltungen. Dazu zählt beispielsweise die Umwandlung des **Alten Volksbades** in der Mittelstraße bzw. Pflügersgrundstraße (bis 1990 als Schwimmbad betrieben) ab 2012 zu einem Kreativ- und Gründerzentrum (s. Abbildung 28). Das Zentrum bietet Räume und Büros für rund 25 kulturaffine und kreative Mieter/-innen (Zielgruppe: Design, Film, Medien etc.) auf einer Gesamtfläche von ca. 1.200 m². Innerhalb des Netzwerks bestehen vielfältige Angebote für Veranstaltungen, Möglichkeiten zum Informationsaustausch, Beratungs- und Kooperationsangebote.

Bereits im Sommer 2014 wurde der leerstehende und heruntergekommene **Kiosk am Neumarkt** durch das Projekt „Zwischenraum“ als Kulturkiosk für verschiedene In- und Outdoor-Veranstaltungen umgestaltet und genutzt. Das Ziel und die Idee lag darin, vergessene urbane Räume zu beleben – mit denkbar einfachen Mitteln. Nach mehreren, saisonalen Nutzungen wurde Mitte 2017 die Initiative nun dauerhaft (Laufzeit: fünf Jahre) aufgegriffen und der Kiosk am Neumarkt wiedereröffnet. Hier finden seither neben dem ganzjährigen Kioskbetrieb regelmäßig Konzerte und Lesungen, Ausstellungen und Performances statt, die zu einer deutlichen Aufwertung und Belebung des Neumarktes beitragen.

Im November 2017 fand bereits zum 13. Mal die **Lichtmeile** in der Neckarstadt-West statt. Das dreitägige Kulturfestival wird vom Quartiermanagement und anderen Institutionen organisiert und bietet ein vielfältiges Kultur- und Musikprogramm in zahlreichen beteiligten Einrichtungen, Ateliers, Kneipen und sogar privaten Hinterhöfen. Die letztjährige Veranstaltung stand unter den Mottos Neckarstädter Nächte, Tag der offenen Ateliers, Kultur für Kinder und Literatur an ungewöhnlichen Orten und lockte zahlreiche Besucher aus der Region in den Stadtteil.



Abbildung 28: Vereinzelte Standorte der Kreativwirtschaft und kultureller Nutzungen: Kulturkiosk am Neumarkt (li.) und Altes Volksbad (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Das Projekt **Community Gardening** des Interkulturellen Bildungszentrums (ikubiz) wird auf einem Teil der Grünfläche am Neumarkt durchgeführt und richtet sich an junge Menschen sowie Familien mit und ohne Migrations- bzw. Fluchterfahrung. Es umfasst neben sozialen und ökologischen Aspekten auch ökonomische Ziele, die insgesamt zu einer nachhaltigen Verbesserung der Lebenssituation der Beteiligten führen soll. Eines der Hauptziele liegt darin, junge benachteiligte Menschen zu gewinnen, in Netzwerke einzubinden, aus ihren Notlagen zu helfen und die Integration zu erleichtern. Außerdem trägt auch dieses Projekt zur (positiven) Belebung und Nutzung des Neumarktes bei.

Neues Stadtarchiv (MARCHIVUM)

Seit 2016 wurde der denkmalgeschützte Ochsenpferchbunker in der Dammstraße, der größte Hochbunker Mannheims, zum neuen Sitz des Stadtarchivs Mannheim–Institut für Stadtgeschichte umgebaut. Die offizielle Eröffnung des „**Marchivum**: Haus der Stadtgeschichte und Erinnerung“ erfolgte Mitte März 2018[74]. Die vom Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ geförderte Maßnahme[75] ist ein wichtiger städtebaulicher Impuls für die Neckarstadt-West und wurde dazu genutzt, das bisher vernachlässigte Areal im Bereich des Bunkers städtebaulich aufzuwerten (s. Abbildung 27).

Das Gebäude wurde um zwei weitgehend gläserne, helle Stockwerke („Kubus“) erweitert. Die großzügigen Raumkapazitäten für Büros, einem Lesesaal, stadtgeschichtliche Ausstellungs- und Veranstaltungsräume bilden den zentralen Bereich des neuen Stadtarchivs. Im Erdgeschoss werden eine multimediale stadtgeschichtliche Ausstellung und im 1. Obergeschoss ein NS-Dokumentationszentrum untergebracht. Diese sollen als Lern- und Erlebnisorte vor allem Schülerinnen und Schüler ansprechen.

[74] Weitere Informationen unter: www.machivum-blog.de oder stadtarchiv.mannheim.de.
[75] Gesamtkosten ca. 18,5 Mio. €. Planung durch das Mannheimer Büro Schmucker & Partner.



Abbildung 29: Kultur- und Kunstinitiative (li.) und Installation im Rahmen der Lichtmeile 2017 (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

4.4.5 Fazit

Das Quartier zeigt sich hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur als ein typisches innenstadtnahes Wohnquartier mit einem kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Die Nahversorgung, insbesondere mit Nahrungs- und Genussmitteln ist gut, jedoch besteht im Stadteilzentrum lediglich ein größerer Lebensmittelmarkt (*Penny*-Markt). Diesen gilt es zu erhalten oder künftig die Vergrößerung von Ladeneinheiten (z. B. durch Zusammenlegungen) zu ermöglichen. Der Leerstand von Gewerbeimmobilien ist, insbesondere in der Mittelstraße, unproblematisch, es besteht jedoch eine hohe Fluktuation und die Gefahr einer weiteren Abnahme alteingesessener Betriebe und die Zunahme nicht gewünschter Einrichtungen, wie z. B. von Wettannahmestellen oder (die im Vergleich weitaus größere Zahl) von Einrichtungen mit Glücksspielangeboten. Eine solche Entwicklung führt nicht selten zu einem Attraktivitätsverlust von Stadtteil-Zentren und Trading-Down-Effekten.

Insgesamt ist die Versorgung im schulischen Bereich und der Tagesbetreuung gut bis befriedigend, es fehlen jedoch Ganztagesangebote an den Schulen. Dies ist insbesondere wichtig zum Erhalt der Familien im Quartier bzw. um den Zuzug von Familien zu fördern. Das Angebot an Hilfs- und Betreuungseinrichtungen, Integrationshilfen oder kulturellen Initiativen ist vielfältig und sollte auch künftig beibehalten und unterstützt werden. Die Konzentration mehrerer gesamtstädtischer Hilfseinrichtungen (z. B. Mannheimer Tafel, Beratungsstelle für Prostituierte, Asylcafé) verstärkt allerdings die „Sichtbarkeit“ von Armut (auch von extern) im Quartier. Diese Wirkung gilt es bei künftigen Standortüberlegungen sozialer Einrichtungen zu berücksichtigen. Einige der öffentlichen Gebäude sind sanierungsbedürftig und sollten den neuen Nutzungsansprüchen angepasst werden. Dazu zählt die Humboldtschule, der Kaisergarten oder die ehemalige Sparkasse in der Mittelstraße, in die der Bürgerservice verlegt werden soll.

Neckarstadt-West mangelt es mit Ausnahme von einzelnen Musikangeboten oder Zusammenschlüssen von Migrantengruppen an einer ausgeprägten Vereinslandschaft, insbesondere im Sportbereich. Ein umfassendes Sportangebot hätte nicht zuletzt für viele junge Menschen eine wichtige soziale und integrative Bedeutung.

4.5 Umweltaspekte, öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Aufgrund der hohen bauliche Dichte sind im UG größere öffentliche Freiräume zum Aufenthalt oder zur (Nah-)Erholung – abgesehen vom Neckarvorland – kaum vorhanden. Die größte freie Fläche innerhalb des Quartiers ist der Neumarkt. Weitere Grünstrukturen findet man an den Spielplätzen sowie an einzelnen (wenigen) Straßenzügen in Form von straßenbegleitenden Baumpflanzungen (z. B. Damm-, Hum-

boldtstraße) oder Abstandsgrün (u. a. Helmholtz-/Ludwig-Jolly-Straße). Darüber hinaus befindet sich ein Platzbereich an der Humboldtschule (angrenzend an den Schulhof) und eine kleine Freianlage im Bereich Humboldt-/Pestalozzistraße, welche allerdings vorwiegend als Parkraum genutzt wird. An das UG grenzt westlich der Alte Messplatz; im Verlauf der Waldhofstraße Richtung Norden befindet sich auf Höhe Pflügersgrundstraße (außerhalb UG) eine weitere kleine Platzfläche (Nutzung: Grünfläche und Kiosk).

Ansonsten handelt es sich bei den Freiflächen innerhalb des UG oftmals um (öffentliche oder private) Brachflächen (z. B. östlich der Humboldtschule) oder halböffentliches Grün am südlichen und westlichen Rand des UG im Bereich der Helmholtzstraße und Ludwig-Jolly-Straße (zwischen den Zeilenbauten). Privates Grün findet sich – vom Flächenumgriff jedoch stark begrenzt – vorwiegend in den Hinterhöfen. „Grün“ spielt hier jedoch oftmals eine untergeordnete Rolle und wird von anderen Nutzungen verdrängt (Parken, Abstellmöglichkeit für Müllcontainer etc.). Vereinzelt existieren private Vorgärten, welche teils gärtnerisch angelegt, teils als Stellplätze oder für Garagen genutzt werden. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich keine öffentlichen Sportflächen. Ein (asphaltierter) Bolzplatz liegt im Bereich des Neckarvorlandes (außerhalb des UG) in Verlängerung der Lortzingstraße.

Grundlage für die Darstellung und Beurteilung der wesentlichen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen des UG bilden neben den vorhandenen Erhebungen der Stadt und Wettbewerbsmaterialien der MWSP (für Neumarkt und Neckarvorland) die Vor-Ort-Begehungen und Fotodokumentation.

4.5.1 Ökologische und klimatische Gegebenheiten

Die ökologischen und klimatischen Gegebenheiten werden stark durch die innerstädtische, zentrale Lage, der kompakten, dichten Baustruktur des Quartiers und seiner Umgebung, der Lage an und zu den Verkehrshaupttrassen, dem hohen Versiegelungsgrad und dem (geringen) Umfang an Freiflächen geprägt.

Die klimaökologische Situation des südlichen Bereichs des UG wird dabei wesentlich durch die direkte Lagebeziehung zum Neckar (passiv) beeinflusst. Er dient vor allem als Strömungskorridor für lokale und großräumige Luftströmungen. *„Die passive Wirkung der Flächen des Neckarvorlandes und der Wasserflächen besteht darin, dass Luftströmungen (großräumige, regionale und lokale Luftströmungen) über den Freiflächen zum Boden hin durchgreifen können und im bodennahen Bereich in der angrenzenden Bebauung eine Intensivierung der Ventilation bewirken.* (…) *Zwar bildet sich über den Grünflächen des Neckarvorlandes bodennah eine kühlere Luftschicht aus. Gedämpft durch das hohe Wärmepotential der Wasserflächen und bedingt durch die tiefe Lage des Neckarvorlandes kann das Kaltluftpotential jedoch keine weiterreichende thermische Wirkung entfalten*“ (Ökoplana (2010), S. 27).

Im zentralen Bereich des UG ist die kleinteilige, engmaschige Bau- und Flächennutzungsstruktur klimaökologisch von Bedeutung. Tatsächlich bestimmen die Baukörper (Bauweise und Oberflächenmaterialien) und die dazwischen liegenden Straßen- und Freiräume die örtlichen klimaökologischen Funktionsabläufe. Innerhalb der dicht bebauten Bereiche stellen sich typischerweise, aufgrund einer verminderten Ventilation sowie Aufheizung der Baukörper und der befestigten Flächen und die darüber hinaus fehlende großzügige Verbindung zu klimaökologisch wirksamen Ausgleichsräumen, eine starke Erwärmung sowie lokale Wärmestaus ein. Die innerstädtischen Plätze bzw. Freianlagen (Neckarvorland, Alter Messplatz, Neumarkt, Humboldtplatz) bilden hier nur kleinräumige Temperatursenken, erbringen jedoch passive klimaökologische Leistungen. Die ausgeprägten Temperaturunterschiede zwischen Freifläche und Bebauung bei ansonsten windschwachen Wetterlagen führen zur Entstehung lokaler Luftströmungen, die sich von bzw. über die kühleren Freiräume in Richtung der überwärmten Bereiche entwickeln. Nach Sonnenuntergang verzögert sich die Abkühlung, wobei sich zwischen kühlsten und wärmsten Bereichen (Neckarvorland und Neckarstadt-Zentrum) Temperaturunterschiede von bis ca. 3,5°C einstellen können (vgl. Abbildung 30).

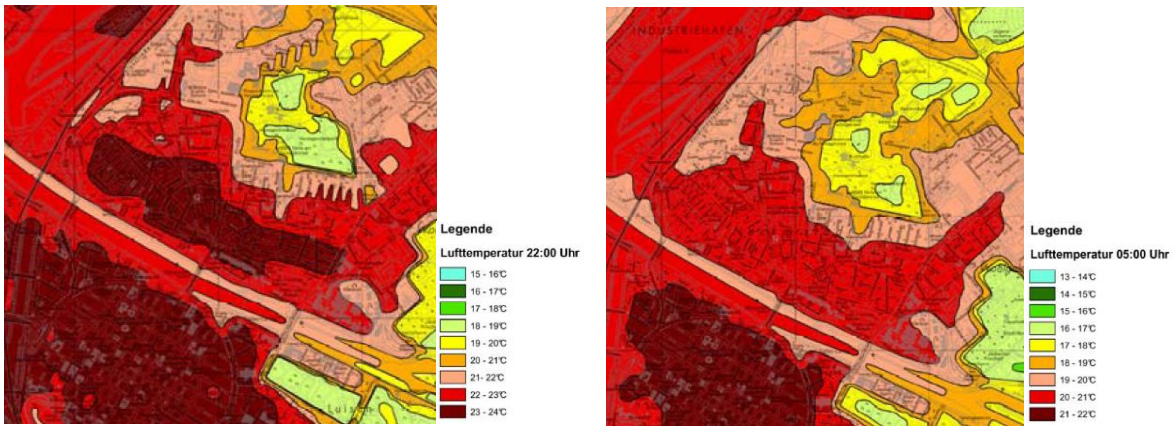


Abbildung 30: Isothermenkarten vom 31.08.2009, 22:00 Uhr (li.) und 01.09.2009, 05:00 Uhr (re.)
(Quelle: Stadtklimaanalyse Mannheim 2010)

Der Stadtteil Neckarstadt bildet eine eigenständige Wärmeinsel aus. Thermisch begünstigt sind hier nur (nordöstliche) Teilbereiche – allerdings außerhalb des UG –, die (noch) im Ausgleich mit dem Herzogenriedpark oder den Freiräumen der Radrennbahn stehen und zudem eine aufgelockerte Bebauung mit teilweise hohem Grünanteil aufweisen (Waldhofstraße, Zeppelinstraße/Pumpwerkstraße). Das Neckarvorland durchbricht als Ausgleichsraum die Zonen stärkster Überwärmung zwischen der Innen- und Neckarstadt. Die bioklimatische Belastung in der Neckarstadt wird als mittel bis sehr stark erhöht bewertet (vgl. Abbildung 31).

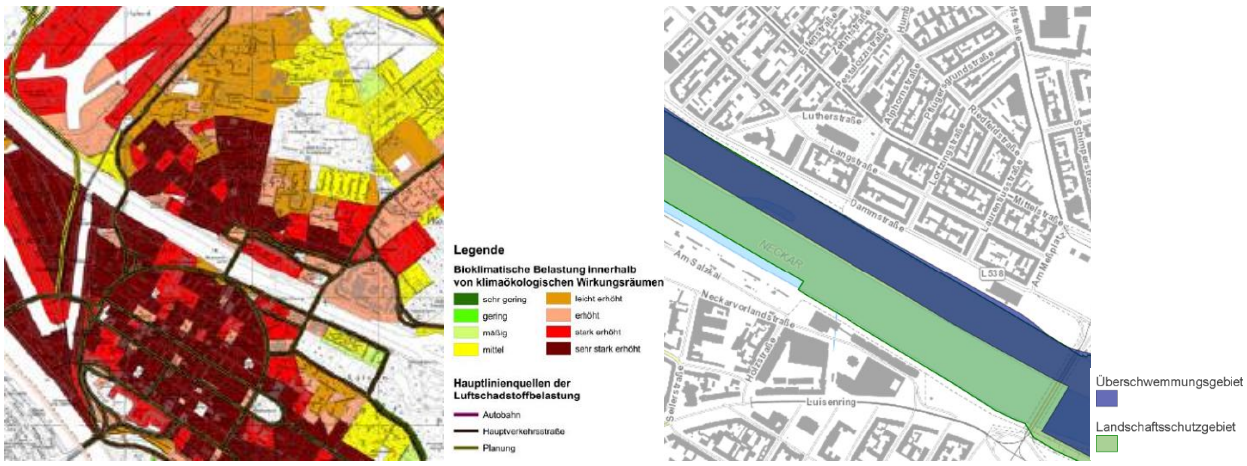


Abbildung 31: Bioklimatische Belastung und Hauptlinienquellen der Luftschadstoffbelastung (li.); Überschwemmungs- und Landschaftsschutzgebiet am Neckarvorland (überlagernd, re.)
(Quelle: Stadtklimaanalyse Mannheim 2010, lubw.baden-wuerttemberg.de)

4.5.2 Öffentliche Freiflächen

Die wesentlichen Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind das Neckarvorland, in zentraler Lage der Neumarkt (Grünfläche und Platzanlage) und weiter nördlich im UG der Platz an der Humboldtschule. Weitere wichtige öffentliche Freiflächen innerhalb des UG stellen die Spielplätze dar.

Neumarkt:

Der **Neumarkt** ist neben dem Neckarvorland und seinen Naherholungspotenzialen eine Freifläche mit besonderem Entwicklungspotenzial. Er ist der einzige große öffentliche Platz des Quartiers. Eingebettet zwischen den Straßen Luther-, Lang- und Alphornstraße dominiert die zentrale Grünfläche (über dem darunter befindlichen Tiefbunker). Daneben treten die östlich gelegene Parkplatzfläche mit Vorbereich (inkl. Kulturkiosk) und am westlichen Kopf eine urban geprägte Platzfläche hervor. Seine gegenwärtige

Nutzungsvielfalt als Park(platz)fläche, Spielfläche und wenig attraktive, teilweise mit Hundekot und Müll verschmutztes Grün, den kleinteiligen Nutzungseinheiten (Community Gardening, Kulturkiosk, öffentliches Bücherregal, technische Versorgungs- bzw. Infrastruktureinrichtungen etc.) und weiteren platzgestalterischen Elementen (z. B. Pergola) wirkt unübersichtlich und wenig ansprechend. Die Gestaltungsdefizite und das Übermaß nicht miteinander verzahnter z. T. isolierter Funktionen tragen zur Zergliederung des Neumarkts bei, der den (heutigen) Ansprüchen an Funktionalität und gestalterischer Qualität nicht (mehr) gerecht wird.



Abbildung 32: Nordöstlicher (Blick von Lutherstraße, li.) und westlicher Bereich des Neumarkts (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Platz vor Humboldtschule:

Der öffentliche Raum im nördlichen Bereich des UG entlang der Humboldtstraße wird stark durch das monumentale Gebäude der **Humboldtschule** geprägt (vgl. Abbildung 33). Unmittelbar davor befindet sich eine Freifläche (halböffentlicher Schulhof), die einen angemessenen Vorplatz des wilhelminischen Baus ausbildet. Im Kreuzungsbereich der beiden hier angrenzenden Straßen Humboldtstraße und Gartenstraße sowie der untergeordnet anbindenden (z. T. abgeknickt angeschlossenen) Elfen- und Zehntstraße, befindet sich eine kreisförmig angelegte Platzfläche (Rondell). Die Straßen werden um den zentralen Innenbereich (KVP) als verkehrsberuhigte Zone („Spielstraße“) herumgeführt. Eine Zufahrt aus oder in der Richtung Süd (Humboldtstraße) ist nicht möglich (Trennung durch Poller) (vgl. Abbildung 33).

Die Mitte dieser Platzanlage wird durch eine in einem Hochbeet angelegte Grünfläche (urspr. Brunnen) gebildet. Daneben befindet sich eine gepflasterte Platzfläche, die mit Bänken bestückt ist. Die Platzfläche wiederum ist mit radial angelegten Grünflächen (Rasen und großformatige Platanen) als Abgrenzungen zu den umlaufenden Verkehrsflächen gesäumt. Weitere Bäume sind in separaten Hochbeeten gefasst. Die Platzanlage scheint „etwas in die Jahre gekommen zu sein“. Das Mobiliar und Teile der Oberflächen weisen (erste) Beschädigungen auf, es bestehen z. T. Mängel hinsichtlich Sauberkeit und Beleuchtung. Auffällig ist darüber hinaus die Vielzahl (erforderlicher) Abgrenzungen (Poller, Umlaufschranken) zu den Verkehrsflächen.



Abbildung 33: Humboldtplatz, Blick Richtung Humboldtschule und Schulhof (li.) und südliche Platzfläche im Bereich Humboldtstraße/Pestalozzistraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Im südlichen Verlauf der **Humboldtstraße** schließt in Verbindung zur Kleinen Riedfeldstraße eine weitere **Platzfläche** an, auf der die gleiche Formensprache herrscht. In der Mischverkehrsfläche ist im Zentrum ein rund angelegtes, mit einem Baum bepflanztes Hochbeet gesetzt. An den Seiten der gepflasterten Platzanlage sind Bänke aufgestellt. Der Bereich vor dem Kindergarten wird baulich-funktional durch Bänke, Beleuchtung (etc.) und der Gestaltung von Oberflächen (Beläge, Pflaster etc.) zum eigentlichen Platz hin abgegrenzt. Die Aufenthaltsqualität der Plätze wird u. a. durch den Eindruck, es handle sich um Verkehrsflächen, eingeschränkt. Es bestehen vereinzelte Beschädigungen an Oberflächen und Einbauten; am südlichen Bereich an der Ecke Pestalozzistraße fallen Graffiti-Schmierereien an der Hauswand und beschädigte und ungepflegte Pflanzflächen auf (vgl. Abbildung 33). Nach Angaben von Passanten und Akteuren (Netzwerk Wohnumfeld) wird der Platz häufig als Treffpunkt von Jugendlichen „missbraucht". Eine mangelhafte Beleuchtung dieser „Nische" macht den Bereich zu einem potenziellen Angstraum. Kurzfristig wären punktuelle Aufwertungsmaßnahmen (Reparaturen, Stadtmobiliar, Beleuchtung etc.) sinnvoll.

Neckarvorland:

Das **Neckarvorland** ist ein dem Verlauf des Neckars folgender linearer Freiraum im südlichen Abschnitt des UG parallel zur Dammstraße. Er hat eine Breite von i. d. R. bis zu 60 m, bis sich eine Dammböschung anschließt und damit die Grünfläche vom übrigen Stadtraum abgrenzt. Der Höhenversatz stellt eine räumliche Barriere dar, die durch Abgänge (Treppen oder Rampen) überwunden werden kann (vgl. Abbildung 34). Auf dem oberen Niveau parallel zur Dammstraße befindet sich im östlichen Bereich des UG ein Spielplatz. Im mittleren Abschnitt, auf Höhe der Alphornstraße, schließt ein Parkplatz an. Zudem befindet sich hier eine neue Rampe (2017), die einen barrierefreien Abgang zum Neckarvorland ermöglicht. Der höher gelegene Bereich entlang der Dammstraße, als auch im weiteren Verlauf entlang der Bunsenstraße, ist mit vielen Baumstandorten (v. a. straßenbegleitend) versehen. Dies gilt auch für die Parkplatzfläche und den Spielplatz, die beide – baumumstanden – gut beschattet werden. Mängel in der Oberflächenbefestigung (Parkplatz asphaltiert; Spielplatz Rasen und unbefestigter Boden) sind nicht erkennbar. Im Spielplatzbereich sind einige Rasenflächen durch intensives Spielen verdrängt. Die Spielgeräte sind größtenteils in gutem Zustand. Defizite sind in Sachen Sauberkeit zu erkennen. Müll findet sich in Nischen, z. T. „schmücken" Graffitis Bänke oder andere Einbauten. Der Anschluss an die Fahrbahn der Dammstraße wird durch einen breiten Gehweg (in Funktionsteilung als gemeinsamer Geh- und Radweg) und einen Längsparkstreifen funktionsgerecht abgewickelt. Der üppige Querschnitt, der einseitig anschließende Freiraum und die Baumstandorte geben der Dammstraße einen hochwertigen Charakter.

Eine zweite Baumachse ist in der Nähe des Höhenversatzes – auf unterem Niveau – zu finden. Hier verläuft ein Radweg. Im übrigen (tiefer gelegenen) Neckarvorland dominieren naturbelassene Grün- und Wiesenflächen. Wege/Pfade werden intensiv von der Bevölkerung zum Spazieren gehen, Joggen oder für „Gassi-Runden"; die Wiesen zum Verweilen, bei gutem Wetter zum Grillen genutzt. Funktional dient das Neckarvorland als Überschwemmungsgebiet (vgl. Abbildung 31)[76]. Zudem steht das Neckarvorland bis zur Dammböschung unter Landschaftsschutz. Eine weitere punktuelle Nutzung erfährt die Fläche durch einen Bolzplatz (überwiegend außerhalb UG).



Abbildung 34: Spielplatz und Freifläche Neckarvorland (li.) und Wiese (Überschwemmungsfläche) Neckarvorland, im hinteren Bereich Radweg, Dammmauer, Jungbuschbrücke(re)
(Quelle: Fotodokumentation)

Richtung Norden an der Jungbuschbrücke ist im unteren Bereich im wesentlichen nur Wiesenfläche vorzufinden. Entlang einer parallel zur Dammstraße verlaufenden Mauer – zum Abfangen der Höhenunterschiede – verläuft weiterhin der Radweg. Hinter der **Unterführung der Jungbuschbrücke** gibt es eine Anbindung des „unteren" Radweges an die Bunsenstraße mit dem dort verlaufenden Geh- und Radweg. Die Unterführung der Jungsbuschbrücke ist ein typischer Angstraum, der durch schlechte Beleuchtung, unbefestigte und ungepflegte Stellplatzflächen, Grafitti und Verschmutzung geprägt ist (vgl. Abbildung 35). Er bildet einen starken gestalterischen Kontrast zum neu umgebauten Marchivum und der vorgelagerten Platz- und Verkehrsfläche. Darüber hinaus führt die Unterführung zum neuen (noch nicht fertiggestellten) Parkplatz des Marchivums. Die Situation der Verkehrswege und der dazwischen befindlichen Freiflächen zeigen (Um-)Nutzungspotenzial zur Aufwertung und Belebung und damit auch Verbesserung der Sicherheit und Ordnung, nicht zuletzt auch für das nähere Umfeld (Marchivum, Neckarstadt West, Neckarvorland).

Das Potenzial des Neckarvorlands von den tiefer gelegenen Bereichen (Wiesen, Wege, Bolzplatz) über die oberhalb platzierten Flächen (Spielplatz, Parkplatz, Freiflächen, Wegeverbindungen, Straßenfläche) wird gegenwärtig nicht ausgeschöpft. Sowohl in funktionaler als auch gestalterischer Sicht hat das Neckarvorland deutlich mehr Potenzial, sowohl für die Fläche selbst als auch für die Verzahnung in die Neckarstadt hinein. Die Stadt Mannheim (Fachbereiche Stadtplanung, Grünflächen und Umwelt sowie Sport und Freizeit), das Quartiermanagement und die städtische Projektentwicklungsgesellschaft MWSP haben sich diesem Projekt angenommen und erste Schritte initiiert und ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt. Die Bürger wurden beteiligt, erste Grundlagen erfasst und Zielstellungen definiert.

[76] Bei Hochwasserereignissen sind die Wiesenflächen bis zur Dammböschung überflutet.



Abbildung 35: Unterführung Jungbuschbrücke (li.) und Wiese unterhalb des Brückenbaus (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Weitere Freiflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die wenigen weiteren Freianlagen innerhalb des UG sind im Wesentlichen durch **Spielplätze** besetzt. Diese befinden sich in der Elfenstraße, Humboldtstraße, Bürgermeister-Fuchs-Straße, Fröhlichstraße und Ackerstraße sowie der Itzsteinstraße (gegenüber Hans-Zullinger-Schule). Darüber hinaus gibt es den bereits im Zuge der Erläuterungen zum Neckarvorland beschriebenen Spielplatz an der Dammstraße. Alle sonstigen Spielstätten im UG sind den sozialen Einrichtungen unterschiedlicher Träger (Kindergärten, Schule, Kirche etc.) zuzuordnen und nicht öffentlich zugänglich.

Für eine bedarfsgerechte und nachhaltige Entwicklung der rund 276 Spielplätze der Stadt Mannheim (Stand Dezember 2017) wurde von der Stadt 2015-2016 ein Spielplatzkonzept erstellt. Ziel des Konzeptes und den darin enthaltenen Maßnahmen war neben einer Bestandsaufnahme insbesondere die Optimierung des Gesamtangebots und die altersgruppengerechte Gestaltung und qualitative Aufwertung von öffentlichen Spielplätzen unter optimalem Mitteleinsatz des vorhandenen Budgets. Die im Rahmen des Konzepts erarbeitete Prioritätenliste wird regelmäßig den aktuellen Erfordernissen angepasst und fortgeschrieben. Zukünftige Neubaumaßnahmen und umfangreiche Sanierungen sollen mit individueller Bürgerbeteiligung (u. a. Infoveranstaltung, Ortsbegehungen oder Workshop) durchgeführt und nachhaltig durch Patenschaften betreut werden. Im Rahmen eines solchen Beteiligungsprozesses wurde der Spielplatz Ackerstraße/Mittelstraße innerhalb des UG in den letzten Jahren umfassend erneuert. Weitere Maßnahmen im UG sind im Spielplatzkonzept derzeit nicht vorgesehen.

Die sonstigen Spielplätze im Quartier sind grundsätzlich in einem guten Zustand. Die Spielgeräte sind funktionstüchtig, die Oberflächen im unmittelbaren Spielgerätebereich sind entsprechend des erforderlichen Sicherheitsabstands (abhängig von der jeweiligen Fallhöhe) mit den hierfür notwendigen Oberflächen gestaltet (Mulch, Sand, Fallschutzmatten/Tartanoberflächen etc.). Optisch wahrnehmbare Mängel, die sich auf die Funktionalität und den Gebrauch der Anlage auswirken würden, konnten nicht festgestellt werden. Defizite weisen die Spielplätze im Bereich der Sauberkeit und teilweise der eingeschränkten Beleuchtung auf. Gras- und Wiesenflächen sind oft ausgetreten und werden häufig als Hundetoilette genutzt. Viele Sandspielbereiche weisen ähnliche Probleme auf (Katzen-, Hundeklo). An Wegen und Einfassungen verschiedener Oberflächen oder Grünflächen sind z. T. Beschädigungen vorhanden. Manche Stadtmöbel (Bänke, Müllbehälter etc.) weisen Graffitis oder andere Verschmutzungen (z. B. durch Kaugummi) auf, Müll liegt oftmals *neben* den Behältern.



Abbildung 36: Spielplätze in der Elfenstraße mit „Trimm-Dich-Geräten“ (li.) und Ackerstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Die Spielplätze sind i. d. R. auf bestimmte Nutzer- und Altersgruppen ausgerichtet und/oder können einzelnen Schwerpunktthemen zugeordnet werden. So ist die Anlage in der Elfenstraße mit Trimm-Dich-Geräten bestückt und steht daher für verschiedene Generationen zur Verfügung. Die öffentliche Spielanlage gegenüber der Hans-Zullinger-Schule mit einem Klettergerüst und -haus ist auf die Nutzergruppe 6-12 Jahre ausgelegt. Der Spielplatz Ackerstraße hat einen Kleinkindspielbereich (Sandspiel), darüber hinaus aber v. a. Betätigungsfelder für Jugendliche bis zu jungen Erwachsenen (Slackline, Tischtennis etc., vgl.). Der Spielplatz in der Bürgermeister-Fuchs-Straße ist vom Flächenumgriff einer der größten Spielplätze im UG und für Kleinkinder bis Jugendliche ausgerichtet. Der Spielplatz an der Humboldtstraße/Zehntstraße spricht hingegen (nur) Kleinkinder und (junge) Kinder bis ca. 9 Jahre an.

Das Spielangebot des **Spielplatzes Fröhlichstraße** ist ebenfalls auf Kleinkinder und Kinder bis ca. 9 Jahren ausgelegt. Die Freifläche weist jedoch deutliche Gestaltungsdefizite auf (vgl. Abbildung 37). Der Sandspielbereich sowie die Randbereiche der gepflasterten Wege sind z. T. vergrast und wirken ungepflegt. Die gepflasterten Flächen sind häufig uneben (Setzungen). Daneben zeigen sich Verschmutzungen durch Müll oder überfüllte Mülleimer, Graffitis zieren angrenzende Wände/Mauern, die Grünanlagen sind ausgetreten. Gemäß den Aussagen von Passanten und Akteuren der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die Anlage beliebter Treffpunkt für alkoholisierte Jugendliche oder für Drogenkonsum. Daher prägen eine geringe Aufenthaltsqualität und ein Unsicherheitsgefühl den Bereich.

Unmittelbar nördlich an das UG anschließend besteht weiteres Potenzial für eine Aufwertung und Qualifizierung von Freiflächen. Der (kirchliche) Platzbereich um die Ende der 1950er erbaute **Paul-Gerhardt-Kirche**, südlich und östlich des Kirchengebäudes, entspricht gestalterisch und baulich nicht den Ansprüchen für eine belebte und nutzbare Platzfläche und lädt weder zu Spiel-, Erholungs- noch Aufenthaltszwecken ein. Das evangelische Kirchbauamt plant derzeit, den gesamten Bereich (inkl. Pfarrhaus, Kindergarten und Außenanlagen) zu sanieren und umzugestalten. Genauere Planungen liegen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor. Die Aufwertung der großzügigen öffentlichen Verkehrsflächen im unmittelbarem Umfeld (Paul-Gerhardt-Straße, Pumpwerkstraße, Bürgermeister-Fuchs-Straße, Erlenstraße) und Verzahnung mit den privaten (halböffentlichen) kirchlichen Freianlagen sowie Verbindung mit den südlich und südwestlich angrenzenden Wohnquartieren würde zu einer erheblichen Aufwertung des gesamten nördlichen Bereichs des UG beitragen.



Abbildung 37: Spielplatz Fröhlichstraße und Freifläche (li.), (privater) Bereich an der Paul-Gerhardt-Kirche (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Straßenraum und Quartierseingänge

Im **öffentlichen Straßenraum** des UG ist bis auf wenige Ausnahmen kaum Grün vorhanden. Nennenswerte Ausnahmen bilden hier die Baumpflanzungen an den Parkbuchten der Lutherstraße, der Lang- und der Laurentiusstraße, sowie in der Humboldtstraße und von dieser aus über die Alphorn- bis zur Dammstraße. Neben der Dammstraße (und in deren weiteren Verlauf die Bunsenstraße) weisen die das UG tangierenden Hauptverkehrsstraßen Waldhofstraße sowie Ludwig-Jolly-Straße begleitenden Baumbestand auf.

Die **Ein- bzw. Ausgänge** des Stadtteils bzw. des Untersuchungsgebietes über Waldhofstraße, Messplatz (Mittelstraße), Dammstraße und Ludwig-Jolly-Straße werden städtebaulich geprägt durch die Verkehrsflächen und ihre Nutzungen (im westlichen Bereich mit mehreren Brückenbauwerken). Aus städtebaulicher Sicht ist der wichtigste Eingangsbereich an der östlichen Seite – vom Alten Messplatz – kaum wahrnehmbar. Die Orientierung der Hauptverkehrsachsen entlang des Alten Messplatzes führt eher am Quartierseingang der Mittelstraße vorbei (vgl. Abbildung 38). Dennoch ist das Verkehrsaufkommen hinsichtlich der Lärmbelastung deutlich wahrzunehmen, wobei die Blockrandbebauung die dahinter liegenden Bereiche effektiv abschirmt. Im Bereich der westlich im UG liegenden Zeilenbauten fehlen solche Abschirmungen, so dass deutlich Lärmbelastungen auftreten.



Abbildung 38: Private Freifläche zwischen Zeilenbauten an der Ludwig-Jolly-Straße (li.), Eingangssituation zur Mittelstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

4.5.3 Private Freiräume

Die Situation der privaten Freiflächen ist im UG nur eingeschränkt zu beurteilen, da in den geschlossenen Blöcken die innenliegenden Freiflächen i. d. R. nur begrenzt einsehbar sind. Die zugänglichen Freiflächen in den Blockinnenbereichen werden größtenteils funktional von Nebennutzungen dominiert (Stellplatz-, Abstell-, Bewegungsfläche mit hohem Versiegelungsgrad, wenig „Grün“, viel Unrat und Sperrmüll etc.). Daneben sind vereinzelt auch grün gestaltete Flächen und Innenhöfe vorhanden, vorrangig auf Grundstücken, die eine zurückgesetzte Bebauung aufweisen (vgl. z. B. Abbildung 16).

Der hohe Anteil an Mietwohnungen im Quartier beeinflusst erwartungsgemäß die Nutzung und Pflege privater Freiräume, da das Verantwortungsgefühl (für das eigene „Hab und Gut“) und der Anspruch auf ein gefälliges Umfeld von (im Haus selbst wohnenden) Eigentümern oftmals stärker ausgeprägt ist. Insofern zeigen sich auch die Freiflächen der genossenschaftlich geführten Wohneinheiten (hier auffällig bei den Zeilenbauten am westlichen und nördlichen Rand des UG) in einem gepflegteren Zustand. Die Unterhaltung der Flächen ist hier fest organisiert und wird regelmäßig durchgeführt.

Eine private Gartennutzung wurde nur auf wenigen Hofanlagen beobachtet, ist aber Wunsch einiger Bewohner. So haben sich, auch aus Platzmangel von adäquaten privaten Flächen, im Bereich des Neumarkts und hinter der Paul-Gerhardt-Kirche (außerhalb UG) private Urban-Gardening Projekte etabliert. Durch die vorherrschende Blockrandbebauung bestehen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichem Raum bzw. Straßenraum kaum begrünte Vorgärten, Übergänge oder Abstandsflächen.

4.5.4 Sicherheit und Sauberkeit im öffentlichen Raum

Das Institut für Kriminologie der Universität Heidelberg erfasste für das Mannheimer Sicherheitsaudit 2017 mittels Befragungen (Erstbefragung 2012, Wiederholungsbefragung 2016) die subjektive und objektive Sicherheitslage sowie evaluierte Präventionsmaßnahmen des in Mannheim durchgeführten Konzeptes der Kommunalen Kriminalprävention. Der Bericht stellt zunächst fest, dass in den letzten Jahren die Kriminalitätsfurcht in ganz Deutschland, wie auch in Mannheim, erheblich größer geworden ist. Die Gründe lagen insbesondere im weltweiten Terrorismus, Spannungen durch den Zuzug von Asylbewerbern oder einer befürchteten Überforderung der Politik. Auch die Kriminalitätsbelastung ist zuletzt überregional wie in Mannheim angestiegen (vgl. hierzu Universität Heidelberg (2017), S. 22 ff.). „*Insgesamt gesehen liegen die Gründe für den Anstieg der Kriminalitätsfurcht und Kriminalitätsbelastung in Mannheim nicht in Mannheim selbst, sondern sind ‚importiert‘“* (Universität Heidelberg (2017), S. 4).

Die Auswertung der Befragung[77] ergab, dass die Kriminalitätsfurcht in Neckarstadt-West aus der Sicht der Einwohner des Stadtbezirks am größten in Mannheim ist. Für die Mannheimerinnen und Mannheimer steht der Jungbusch mit Abstand an erster Stelle der Stadtbezirke (63% der Befragten), in denen sie sich fürchten würden (gefolgt von der Neckarstadt-West, 55%)[78]. Solche „Stereotype“, so der Bericht, könnten durch gezielte Imagekampagnen aufgebrochen werden. „*Die Furchtursachen in Neckarstadt-West sind komplex, konnten aber durch die Bevölkerungsbefragung weitgehend identifiziert werden; dazu zählen insbesondere Drogenabhängige, Gruppen alkoholisierter Personen, Respektlosigkeit und Wohnungseinbrüche*“ (Universität Heidelberg (2017), S. 5). Generell ist in Mannheim die subjektive Problembelastung (hier wird in diesem Zusammenhang der Begriff *Incivilities* verwendet, der subjektiven Störung der sozialen und normativen Ordnung) durch Schmutz und Müll in Straßen und Grünanlagen, Falschparker und Autofahrer, Diebstahl, Sachbeschädigung und Gewalt sowie Parallelgesellschaften am höchsten. Entsprechend schneidet die Neckarstadt-West bei der Bewertung der Lebensqualität in den Stadtbezirken

[77] Der Fragebogen wurde an knapp 10.000 zufällig ausgewählte Personen ab 14 Jahre verschickt. An der Wiederholungsbefragung haben rund 3.300 Personen teilgenommen, was einer Rücklaufquote von 36 % entspricht (abz. nicht zustellbarer Fragebogen).
[78] Die Kriminalitätsfurcht ist je nach Delikt insbesondere bei jungen Frauen oder Personen mittleren Alters hoch. In Mannheim fühlen sich ältere Menschen vergleichsweise sicher.

mit am schlechtesten ab (Benotung 3,8 nach Schulnoten) (zu den weiteren Ergebnissen der Studie vgl. Universität Heidelberg (2017), S. 38 ff.).

Hinsichtlich der kriminalpräventiven Maßnahmen, die aus den Analysen zu den Bedingungen der Kriminalitätsfurcht und der Lebensqualität abgeleitet werden können, wird in Kapitel 6.2.1 näher eingegangen.

Zur Beeinträchtigung des subjektiven Sicherheitsempfindens tragen insbesondere auch verwahrloste öffentliche oder private Räume bei, die z. B. durch wilde Müllablagerungen, Hunde- und Taubenkot, schadhafte Straßenbelege oder Fußwege, verunreinigte Verkehrszeichen, Unkraut im Straßenraum, Graffiti oder ähnliche störende Beschädigungen entstehen können. Im Rahmen der Begehungen konnten beispielsweise an zahlreichen Stellen im UG wilde bzw. unerlaubte Haus- oder Sperrmüllablagerungen festgestellt werden (Stand Dezember 2017/Januar 2018 an mindestens 15 Stellen (!), vgl. Anlage 9: Plan „Städtebauliche Mängel und Missstände“). Die bevorzugten Ablageorte sind öffentliche oder halböffentliche Räume, z. B: an Trafostationen, Brachflächen oder am Rand öffentlicher Freiflächen (vgl. Abbildung 39). Die zahlreichen Beeinträchtigungen der Sauberkeit im öffentlichen Raum werden von nahezu allen Akteuren im Quartier als massives Problem angesehen, das der Attraktivität und Image des Stadtteils schadet.



Abbildung 39: Wilde Müllablagerungen in der Draisstraße (li.), an Gewerbeleerstand in der Zehntstraße (Quelle: Fotodokumentation)

EXKURS: Angsträume und die Bedeutung von Sicherheit im öffentlichen Raum

Als Angsträume werden i. d. R. öffentliche oder halböffentliche Orte bezeichnet, an denen sich Menschen nicht sicher fühlen bzw. Angst haben, Opfer eines Kriminalitätsdeliktes zu werden. Das sind häufig dunkle oder verlassene Bereiche, z. B. in einer Tiefgarage, Unterführung, Parkanlage oder Einkaufspassage in den Abendstunden. Ein Angstraum entsteht, wenn sich Menschen in diesem Räumen nicht mehr wohl und sicher fühlen und das subjektive Sicherheitsgefühl so stark beeinträchtigt ist, dass sie ihre Lebensgewohnheiten ändern und diesen Raum meiden. Gemiedene Räume können dann mit der Zeit verwahrlosen und Vandalismus sowie Vermüllung zunehmen. Auch fehlt in Abwesenheit anderer Menschen die soziale Kontrolle.

Die Merkmale von Angsträumen sind:

- Unüberschaubares Gebiet, nicht einsehbare Funktionsbereiche (z. B. zurückgesetzte Eingangsbereiche), fehlende Blickbeziehungen oder mangelhafte Orientierungsmöglichkeiten;
- Versteckmöglichkeiten für potentielle Täter, z. B. durch Hecken oder Nischen
- Fehlende Sozialkontrolle, z. B. in abends ausgestorbenen Innenstädten und Einkaufspassagen
- Keine Polizeipräsenz Aber: erhöhte Polizeipräsenz kann denselben Effekt auslösen!
- Fehlende oder mangelhafte Beleuchtung

- Vermüllung, Graffiti, Vandalismus etc.

Öffentliche Sicherheit ist dagegen ein menschliches Grundbedürfnis, erzeugt Lebensqualität und ist zunehmend auch als Standortfaktor für Städte und Quartiere von Bedeutung. Mangelt es daran, werden in der Folge bestimmte Orte oder der Aufenthalt im öffentlichen Raum gemieden. Ob sich die Menschen im öffentlichen Raum, d. h. auf den Straßen, Plätzen und Grünanlagen einer Stadt sicher fühlen, hängt nicht nur von der tatsächlichen Kriminalitätsbelastung ab. Neben dem objektiven Risiko, Opfer einer Straftat zu werden, spielt auch das subjektive Sicherheitsempfinden, die „gefühlte“ Sicherheit, eine große Rolle. Oft lässt sich ein negativ beeinträchtigtes (subjektives) Sicherheitsgefühl anhand der rein objektiven Kriminalitätslage nicht nachvollziehen. Die subjektive und objektive Sicherheit eines Stadtviertels entscheiden jedoch über Zu- und Wegzug von Bewohnern oder die Ansiedelung von Betrieben.

Das subjektive Sicherheitsgefühl wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst, die von jedem Einzelnen individuell wahrgenommen und bewertet werden, z. B. persönliche Betroffenheit als Opfer und entsprechende Ängste, Berichterstattung in den Medien, eigenes Toleranzniveau gegenüber abweichendem Verhalten oder dem Wissen um die Möglichkeiten, sich selbst zu schützen oder Risiken vorzubeugen. Sicherheit im öffentlichen Raum wird dagegen erzeugt durch belebte Orte und die Anwesenheit von Menschen, ausreichende Beleuchtung, Übersichtlichkeit, Blickbeziehungen mit guter Orientierung oder die soziale Kontrolle und Verantwortlichkeit der Bewohner.

4.5.5 Fazit

Die klimaökologische Situation wird wesentlich durch die direkte Lage zum Neckar beeinflusst. Er dient als Strömungskorridor für lokale und großräumige Luftströmungen. Zugleich durchbricht er als Ausgleichsraum die Zonen stärkster Überwärmung. Innerhalb der dicht bebauten Bereiche stellen sich starke Erwärmung und lokale Wärmestaus ein. Die Plätze bzw. Freianlage bilden hier nur kleinräumige Temperatursenken, erbringen jedoch passive klimaökologische Leistungen. Die bioklimatische Belastung in der Neckarstadt wird als mittel bis sehr stark erhöht bewertet. Der Sicherung der Funktion des Neckarvorlandes als klimaökologischer Ausgleichsraum sowie die Entkernung und Entsiegelung der versiegelnden Flächen sowie Begrünung kommt aus klimaökologischer Sicht eine wichtige Bedeutung zu.

Größere Freiräume innerhalb des UGs sind das Neckarvorland und der Neumarkt. Die weiteren Freiflächen und Platzanlagen sind der Platz vor der Humboldtschule, die Spielplätze und einzelne (wenige) Plätze und der Straßenraum. Allerdings weisen die Freianlagen Gestaltungsmängel, z. T. geringe Aufenthaltsqualitäten, Funktionsdefizite, Defizite in Sicherheit und Sauberkeit oder mangelnde öffentliche Wahrnehmung und Identität auf. Auf den privaten Grundstücken dominiert die Blockrandstruktur, sodass private Freiräume zumeist nur im rückwärtigen Bereich zu finden sind. Diese Hinterhofsituationen sind oft stark versiegelt und von hoher Nutzungsvielfalt (Grün, Parken, Abstellmöglichkeiten etc.) geprägt.

Gestaltungs- sowie Sanierungsbedarf besteht ferner im öffentlichen Straßenraum, an den Quartierseingängen sowie an einigen Kreuzungs- und Platzbereichen, sowie entlang von Verkehrsachsen. Ein Defizit besteht darüber hinaus im Angebot an Sport- und Freizeitflächen.

4.6 Verkehr

Neckarstadt-West und damit auch das Untersuchungsgebiet wird auch hinsichtlich des Verkehrs sehr stark durch die hohe bauliche Dichte der Baublöcke und dem Straßenraster aus der Gründerzeit, und somit einer deutlich vor der Phase der „autogerechten Stadt“ entwickelten Raumstruktur geprägt. Das spiegelt sich einerseits durch ein Fehlen von leistungsfähigen Durchgangsstraßen, andererseits durch ein erhebliches Parkplatzproblem wider. Der öffentliche (Straßen-)Raum ist derzeit nicht in der Lage alle Funktionen bedarfsgerecht abzuwickeln. Dies ist aufgrund der knappen Flächenverfügbarkeit insbeson-

dere im Straßenquerschnitt auch nicht leistbar.

Die Situation des ruhenden Verkehrs wird von den Akteuren als eines der wesentlichen städtebaulichen Probleme angesehen. Ein Parkraumkonzept aus dem Jahr 2015 (erstellt durch die Planungsgruppe Nord und das Planungsbüro IKS) untersuchte ausführlich die Parkraumsituation der Neckarstadt (Ost und West) und bestätigte den generell hohen Parkdruck und die Erforderlichkeit von Parkraumbewirtschaftungen im Untersuchungsgebiet. Die Einführung entsprechender Maßnahmen und Regelungen wurde jedoch vom Bezirksbeirat Neckarstadt-West im März 2016 abgelehnt. Lediglich im Bereich der Mittelstraße wird der Parkraum (mit Parkscheinautomaten) derzeit bewirtschaftet. Im Bestandsplan Anlage 4: Plan „Bestandssituation“ sind die wichtigsten Verkehrsaspekte des fließenden und ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet schematisch dargestellt. Erhebungsgrundlagen bildeten neben dem o. g. Parkraumkonzept die Vor-Ort-Begehungen, Luftbildauswertungen sowie verschiedene Daten und Pläne (bspw. Markierungs- und Beschilderungsplan), die vom FB Stadtplanung, Abt. Verkehrsplanung zur Verfügung gestellt wurden. Bezüglich der Verkehrsbelastung lagen einzelne Verkehrszählungsdaten sowie der Gesamtbelastungsplan vor.

4.6.1 Fließender Verkehr

Äußere Anbindung und inneres Straßennetz

Das Zentrum der Neckarstadt-West befindet sich nördlich der Innenstadt und ist über die westlich des UG verlaufende B44, die über die Jungbuschbrücke in Richtung Norden zum Autobahnanschluss A6 (Mannheim-Sandhofen) und danach nach Lampertheim führt, an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Eine zweite Anbindung Richtung Zentrum ist über die Waldhofstraße bzw. in ihrem weiteren Verlauf entlang des Messplatzes und Kurpfalzbrücke gegeben. Die östlich des UG nach Norden führende, teilweise vierspurige Waldhofstraße mündet nördlich des Stadtteils in die B44. Bei dem zwischen B44 und Waldhofstraße, sowie der südlich verlaufenden Dammstraße innerhalb des UG angelegten rechtwinkligen Straßennetz handelt es sich um ein System von überwiegend verkehrsberuhigten Erschließungs- bzw. Wohnstraßen, von denen nur die Dammstraße (L538) die Funktion einer innerörtlichen Durchgangsstraße leistungsgerecht erfüllt. Die zahlreichen Einbahnstraßenregelungen innerhalb des UG schränken die Fahrbeziehungen ein und produzieren durch den vorherrschenden Einrichtungsverkehr z. T. Mehrverkehre (Suchverkehr, Umwege).

Die Anbindung der inneren Erschließung an das umgrenzende Straßennetz ist, bezogen auf die Abwicklung aller Fahrbeziehungen, stark eingeschränkt. So sind zumeist die Fahrbeziehungen von Linksabbiegern (z. B. bei Einfahrt in die Waldhofstraße) beschränkt um konkurrierende Fahrbeziehungen zu vermeiden und die Hauptverkehrsströme durch Rückstau nicht wesentlich zu behindern. Vollwertige Knotenpunkte bestehen nur nördlich außerhalb des UG an der Zeppelin-/Waldhof-/Heinrich-Zille-Straße oder westlich an der Ludwig-Jolly-Straße/Riedfeldstraße. Eine Erweiterung der Fahrbeziehungen an (einzelnen) Kontenpunkten wäre detailliert verkehrstechnisch zu prüfen (Umlaufzeiten, Auswirkungen auf Gesamtverkehrssystem). Grundsätzlich ist die Anbindung des UG an das übergeordnete Verkehrsnetz jedoch als leistungsfähig zu beurteilen.

Defizite bestehen in der Führung der Zielverkehre in das UG. Verkehrstechnisch zwar leistungsfähig, ist die Abwicklung vom Alten Messplatz kommend als Hauptverkehrserschließung und „Eingangstor“ in die Mittelstraße aufgrund der städtebaulichen Situation wenig wahrnehmbar. Sie wird dominiert durch die Rechtsführung in die Waldhofstraße. Abhilfe könnte durch eine gezielte (optische) Führung, durch Oberflächengestaltung/Materialwahl, lineare und raumübergreifende Gestaltungselemente, die vom Messplatz aus kommend in die Mittelstraße führen, oder durch Leitsysteme geschaffen werden.

Innerhalb des UG dominiert das orthogonale Straßenraster. Dieses wird durch die ost-west-verlaufenden (Haupt-)Erschließungsachsen geprägt, hier v. a. durch die Mittelstraße. Sie führt als zentrale Hauptgeschäftsstraße vom Alten Messplatz bis zur Ludwig-Jolly-Straße (inkl. zwei Straßenbahnspuren) durch das UG. Parallel dazu verlaufen die Langstraße (südlich) sowie die Riedfeld- und Gartenfeldstraße. Die 19 nord-süd-verlaufenden Querstraßen[79] sind zumeist als Einbahnstraße ausgewiesen und weisen i. d. R. einen schmaleren Straßenquerschnitt auf (vgl. Abbildung 40). Das streng rechtwinklige Straßennetz wird nur durch die diagonal verlaufenden Luther-, nördliche Humboldt- und Itzsteinstraße unterbrochen.

Nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet ist mit Ausnahme des östlichen und westlichen Abschnitts der Dammstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Als verkehrsberuhigte Zonen („Spielstraße“) sind im südlichen Bereich zur Dammstraße die Alphornstraße und die Diesterwegstraße ausgewiesen, sowie zentral im UG die Pestalozzistraße (ab Mittelstraße bis Humboldtstraße) als auch die Humboldtstraße und die Kleine Riedfeldstraße zwischen Riedfeld- und Gartenfeldstraße.



Abbildung 40: 30er-Zone in der Zehntstraße (li.), Spielstraße in der Pestalozzistraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

Baulicher Zustand der Gemeindestraßen

Der bauliche Zustand der Gemeindestraßen im Untersuchungsgebiet ist punktuell (bis z. T. straßenzugweise) schadhaft und erneuerungsbedürftig. In manchen Abschnitten, z. B. in der Ackerstraße (zwischen Riedfeld-/Mittelstr.), der Stockhornstraße (zwischen Riedfeld-/Mittelstraße sowie zwischen Mittel-/ Langstraße), der Draisstraße (zwischen Riedfeld-/Mittelstraße) der Pestalozzistraße (zwischen Mittel-/Lutherstraße), aber auch an zahlreichen Knotenpunkten im Bereich der Riedfeldstraße sind deutliche Schäden an den Oberflächen von Straße und Gehweg vorhanden. Straßendecken sind teilweise aufgebrochen, in manchen Kreuzungsbereichen tritt das ehemalige Kopfsteinpflaster zu Tage. In nahezu allen Straßenzügen sind Spuren von Straßen- und Leitungsbaumaßnahmen anhand zahlreicher Asphaltschnitte ablesbar. Zudem weisen einzelne Straßenabschnitte erste Mängel hinsichtlich Setzungen (v. a. in Gehwegabschnitten, Absenkungen im Pflaster, Borde) und Überhöhungen (v. a. in der Fahrbahn, ggf. durch mehrfachen Asphaltauftrag) auf. Dies hat Auswirkungen auf Längs- und Quergefälle, sodass funktionale Mängel resultieren (bspw. Entwässerung). Aber auch bezogen auf die (Verkehrs-)Sicherheit entstehen schwierige Situationen: „Stolperfallen“, unzureichende Barrierefreiheit, Gefahr durch Eisglätte (zugefrorene Pfützen).

Einige Straßenabschnitte sind zwar baulich-funktional mängelfrei, es bestehen jedoch optische Mängel an den Oberflächen (Fahrspuren, -abdrücke durch Gummiabrieb, Verfärbungen (Öl, Farb-, Sprayflecken), Reste von Kaugummi, Moosbildung). Lediglich wenige Straßenabschnitte weisen keinerlei Handlungs-

[79] Inklusive der schräg verlaufenden Lutherstraße.

notwendigkeit, sowohl in baulich-funktionaler als auch optisch-gestalterischer Sicht, auf. Es handelt sich hier um Bereiche, die in den letzten Jahren eine Sanierung erfahren haben, bspw. der mittlere Bereich der Mittelstraße auf Höhe Neumarkt/Neckarschule oder die Lutherstraße (Bereich Neumarkt).



Abbildung 41: Baulich-funktionale Mängel im Straßenbelag (li. Pestalozzistraße), ursprüngliche Kopfsteinpflasterung (re. Langstraße)
(Quelle: Fotodokumentation)

Fußgänger- und Radverkehr

Separate oder markierte Radwege sind mit Ausnahme der Radwegeverbindung im Neckarvorland im Untersuchungsgebiet nicht angelegt bzw. ausgewiesen. Im Bereich der Dammstraße (auf der südlichen Seite Richtung Neckar) ist eine gemeinsame Nutzung des Gehweges für Fußgänger und Radfahrer ausgewiesen. Im Übrigen fließt der Radverkehr auf der Fahrbahn mit. Grundsätzlich sind die Verkehrsanlagen für alle Verkehrsteilnehmer – motorisiert wie nicht motorisiert – zur Benutzung freigegeben; einzelne Verkehrsarten oder -teilnehmer werden nicht ausgeschlossen. Die Fußgänger werden in der Regel auf Gehwegen geführt, in ausgewiesenen Spielstraßen sind die Fußgänger bevorrechtigt.

Das Radwegeverkehrsnetz von Mannheim weist Hauptverbindungen von und zur Innenstadt über die Waldhofstraße (westlich des UG) oder Ludwig-Jolly-Straße (Jungbuschbrücke) aus. Weitere untergeordnete Nebenverbindungen verlaufen über die Dammstraße und entlang dem Neckarufer (Ost-West-Verbindung: Querverbindung und Grünroute) sowie innerhalb des UG entlang der Riedfeld- und Lortzingstraße sowie am Rand der Ludwig-Jolly-Straße. Die Einbahnstraßen innerhalb des UG sind für Radfahrer in beide Richtungen befahrbar. Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Fahrradverleihstationen (Betreiber: VRNnextbike), in der Riedfeldstraße (Höhe Bürgermeister-Fuchs-Straße) sowie auf dem Neumarkt (im Bereich Haltestelle Neumarkt).

Das Straßennetz der Wohnstraßen ist für den Fuß- und Radverkehr im Allgemeinen, insbesondere nördlich und südlich der Mittelstraße bezüglich des Straßenquerschnittes und der Straßenbreite gut ausgebaut. Nutzungskonflikte zwischen dem motorisierten und dem Fußgänger- und Radverkehr zeigen sich aufgrund der oftmals ein- bzw. beidseitig abgestellten Fahrzeuge insbesondere in den engeren Querstraßen (z. B. Ackerstraße, Fröhlich- oder Draisstraße), sowie in der Mittelstraße. Hier kommt es durch teils überhöhte Geschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs (v. a. in den Eingangs- und Ausgangsbereichen), durch parkende PKW oder Lieferfahrzeuge sowie der zweispurigen Straßenbahntrasse gelegentlich zu unübersichtlichen und unter Umständen gefährlichen Verkehrssituationen (vgl. Abbildung 42).

In der belebten Mittelstraße ist ein Mangel an Querungshilfen festzustellen. Lediglich im Bereich der Neckarschule gibt es eine sog. Fußgängerschutzanlage. Im Bereich der Straßenbahnhaltestellen könnten barrierefreie Übergänge eine Querung sichern und erleichtern. Damit würde an diesen Stellen insbesondere älteren, oder eingeschränkt bewegungsfähigen Menschen (Personen mit Kinderwagen o.ä.) ein

Überqueren der Straße erleichtert werden. Weiterhin besteht im Verlauf der Mittelstraße ein Gefährdungspotenzial durch das Mitfließen des Radverkehrs. Die parallel verlaufenden Straßenbahngleise stellen ein erhebliches Sturzrisiko dar.



Abbildung 42: Nutzungskonflikte im Eingangsbereich der Mittelstraße (li.), wildes Parken in der Laurentiusstraße (re.) (Quelle: Fotodokumentation)

Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der städtebaulichen Struktur der Neckarstadt-West ohne bedeutende Durchgangsstraßen konzentriert sich der individuelle Verkehr auf die außerhalb bzw. am Randbereich des UG verlaufenden B44 (Ludwig-Jolly-Straße: in beide Richtungen ca. 32-37.000 KFZ/24h), Waldhofstraße (12-14.000 KFZ/24h) und Dammstraße (L538: ca. 5-6.000 KFZ/24h) (vgl. Abbildung 43).

Weitere Verkehrszählungsdaten von 2016 ermittelten das Verkehrsaufkommen um den Alten Messplatz[80]. Für das UG von Bedeutung sind dabei die Werte für die Mittel- und Dammstraße. Für die Mittelstraße zeigt sich dabei ein errechneter Tageswert von 3.513 KFZ, die von Westen in die Mittelstraße (Einbahnstraße) einfahren, davon sind 24 Lkw oder Lastzüge (SV)[81]. Über 90 % davon fahren von der Käfertaler Straße in die Mittelstraße ein, knapp ein Zehntel von der Waldhofstraße. Die meisten KFZ aus der Käfertaler Straße wurden in den Spitzenstunden von 11-12 Uhr und 17:30-18:30 Uhr gezählt; erwartungsgemäß sind morgens mehr Lkw unterwegs als nachmittags[82]. Für die Dammstraße liegen die Werte bei insgesamt 6.093 KFZ (24h), davon 249 Lkw oder Lastzüge (SV). Knapp 1.700 KFZ (102 SV) davon fahren vom Alten Messplatz von Westen in die Dammstraße ein, die Mehrzahl fährt von der Dammstraße kommend nach Osten zur Kurpfalzbrücke/Alter Messplatz. Die Höchstwerte für die Zufahrt zur Dammstraße werden von 13-14 Uhr (112) und 17:30-18:30 (131) erreicht, auch hier sind insgesamt mehr Lkw morgens unterwegs. Von der Dammstraße kommend liegen die höchsten KFZ-Aufkommen von 7:30 bis 8:30 Uhr und 16:30 bis 17:30 Uhr[83].

[80] Quelle: Stadt Mannheim FB Stadtplanung, Abt. Verkehrsplanung, Zählung vom 28./29.06.2016, 05./06.07.2016.
[81] Erläuterung: KFZ = Kfz+Lkw+Lz+Krd; SV = Lkw+Lz (SV = Schwerverkehr, Lz = Lastzug, Krd = Kraftrad).
[82] Höchste Werte: 17:30-18.30 Uhr 269 KFZ, 7-7:30 Uhr 3 Lkw.
[83] Höchste Werte: 16:30-17.30 Uhr 341 KFZ, 9:30-10 Uhr 10 Lkw.

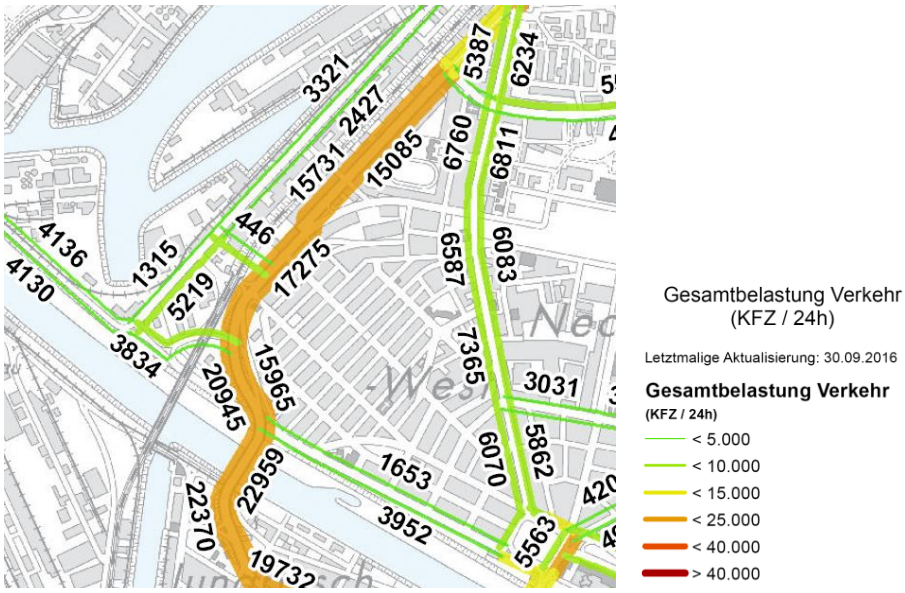


Abbildung 43: Auszug aus dem Gesamtbelastungsplan der Stadt Mannheim
(Quelle: Stadt Mannheim, FB Stadtplanung)

4.6.2 Ruhender Verkehr

Die wenigen ausgewiesenen größeren (>10 Stellplätze) öffentlichen Parkplätze im Quartier konzentrieren sich im Wesentlichen auf die unbebauten Bereiche und sind ebenerdig angelegt: Neumarkt, Dammstraße, Bereich zwischen Humboldtschule und Riedfeldstraße sowie an der Itzsteinstraße (vgl. Tabelle 9). In breiteren Erschließungsstraßen, v. a. Langstraße und Laurentiusstraße, sind Stellplatzmarkierungen (schräg oder senkrecht) am Fahrbahnrand angebracht. Ansonsten herrscht im öffentlichen Raum ein Längsparken am/auf dem Gehweg- oder Straßenrand vor, in den engeren Quer- und Einbahnstraßen ist das nur einseitig möglich.

Das Parkraumkonzept von 2015 ermittelte für den Untersuchungsraum, der den gesamten Bereich zwischen Waldhof- und Ludwig-Jolly-Straße und nach Norden bis zur Zeppelinstraße umfasste, einen Bestand an öffentlichen Parkplätzen von 2.978. Davon waren über 92 % unbewirtschaftet, nur je rund 3 % der Stellplätze waren kostenpflichtig bzw. mit Parkscheibe für Kurzparken geregelt (vgl. Planungsgruppe Nord et al (2015), S. 5f.). Die Bewirtschaftung konzentriert sich dabei insbesondere auf Bereiche der Mittelstraße, wo teilweise mit Parkscheibe (werktags 9-18 Uhr, 1 Stunde) oder mit Parkschein (Mo-Fr 9-18 Uhr, Sa 9-14 Uhr, max. 1 Stunde) geparkt werden kann. Dem Bestand an (öffentlichen) Parkplätzen steht der Kraftfahrzeugbestand im statistischen Bezirk Neckarstadt-West gegenüber. Laut der aktuellen Statistik waren 2016 (Stichtag: 31.12.2016) rund 5.700 KFZ angemeldet. Davon waren über 4.800 Personenkraftwagen (98 % davon privat). Die Zahl hat sich seit 2012 um absolut knapp 60 Fahrzeuge (+1,2 %) erhöht. Im Verhältnis der privaten PKW pro Privathaushalt liegt die Neckarstadt-West mit 428 je 1.000 im unteren Bereich Mannheims (Durchschnitt: 763). D. h. nur knapp jeder zweite Haushalt verfügt über einen PKW. Im Vergleich der innenstadtnahen Stadtteile liegt dieser Wert nach Innenstadt/Jungbusch an zweitniedrigster Stelle (vgl. Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017d)).

Die Parkraumuntersuchung stellt fest, dass in der Neckarstadt-West tagsüber eine hohe Park-Auslastung zwischen 80 % und 100 % besteht, wobei die Auslastung in Richtung City/Innenstadt deutlich zunimmt. Es wurden auch viele Berufspendler im Gebiet erhoben (zw. 9-13.00 Uhr etwa 1.100 Fahrzeuge), die ihr Fahrzeug überwiegend in räumlicher Nähe zur City abstellen (vermutlich Gebührenflüchtlinge aus der Innenstadt). Außerdem wird häufig die Parkscheiben- und Parkgebührenregelung in der Mittelstraße missachtet (Überschreitung der Parkhöchstdauer, kein Parkticket, kein Auslegen der Parkscheibe). Der

größte Parkdruck besteht vor allem nachts, der mit 111 % Auslastung und vielen illegalen Parkvorgängen durch die Bewohner nachweisbar ist (vgl. Abbildung 44).

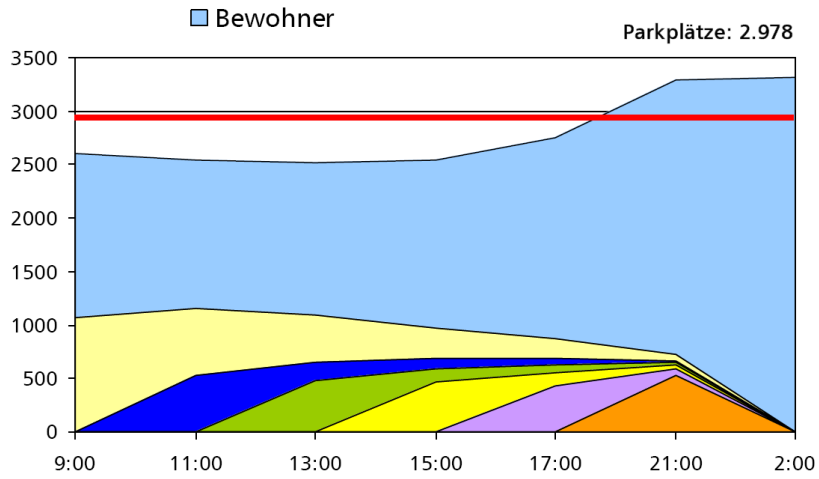


Abbildung 44: Parkdauer der Fahrzeuge auf öffentlichen Parkplätzen in der Neckarstadt-West (restliche Kategorien: verschiedene gebietsfremde Nutzergruppen)
(Quelle: Stadt Mannheim (2015), S. 9)

Auf Grundlage der Analyse, der Beteiligungsverfahren und der erarbeiteten Ziele und Strategien wurde im Konzept ein mehrstufiges Verfahren vorgeschlagen, bei dem u. a. Parkraumbewirtschaftungen in den Geschäftsstraßen (monetäre Bewirtschaftung) und Reservierung für Bewohner (Bewohnerparkzonen) in den Wohnbereichen vorgesehen waren. Durch solche Maßnahmen lässt sich die Situation allerdings nur tagsüber verbessern, da selbst nachts nicht für alle Bewohnerfahrzeuge genügend Stellplätze vorhanden sind. *„Besonders wichtig wird für den Erfolg der Maßnahme in der Mittelstraße* [daher] *eine gesteigerte Überwachung sein“* (Planungsgruppe Nord et al (2015), S.37). Weitere vorgeschlagene Maßnahmen waren die Einführung bzw. der Ausbau von Carsharing-Angeboten sowie bauliche Maßnahmen (Poller) bzw. Markierungen an Gehwegen (vorgezogene Seitenräume bzw. sog. Gehwegnasen), um illegales Gehwegparken zu verhindern und Verbesserungen für Fußgänger zu erreichen.



Abbildung 45: Stellplätze am Neumarkt (li.), Parken am Straßenrand und private Garagen in der Fröhlichstraße (re.)
(Quelle: Fotodokumentation)

In Tabelle 9 sind die wichtigsten öffentlichen Parkflächen im UG mit Lage, Anzahl und Parkdauer aufgelistet. Daneben bestehen angrenzend an das UG weitere öffentliche (in der westlichen Riedfeldstraße, ca. 26 Kurzparkplätze (2 h) mit Parkscheibe) und private Stellplätze (Dammstraße/Lidl, ca. 100 Kurzparkplätze bis 2 h) und am Alten Bahnhof (24 h mit Parkschein).

Lage	Anzahl ca.	Parkdauer	Bemerkung
Alphornstraße	30	unbegrenzt	Markierte Stellplätze, schräge Anordnung
Dammstraße West	11	unbegrenzt	
Diesterwegstraße	15	unbegrenzt	
Gartenfeldstraße/Humboldtschule	20	unbegrenzt	
Humboldtstraße/Pestalozzistraße	29	unbegrenzt	
Itzsteinstraße	14	unbegrenzt	
Langstraße	71	unbegrenzt	Markierte Stellplätze (ohne Abschnitt Neumarkt), senkrecht/schräg
Laurentiusstraße	24	unbegrenzt	Markierte Stellplätze, schräg
Neumarkt Nord (Lutherstraße)	41	unbegrenzt	
Neumarkt Süd (Langstraße)	51	unbegrenzt	
Neumarkt West (Alphornstraße)	48	unbegrenzt	
Gesamt	**370**		

Tabelle 9: Bestand öffentlicher Parkplätze (mind. 10 Stellplätze, unbewirtschaftet) im UG (ohne Gehwegparkplätze) (Quelle: Eigene Erhebung)

Privates Parken bzw. Anwohnerparken findet außerhalb der öffentlichen Stellplätze zum einen an den Straßenrändern in den Wohnstraßen statt (Parkzeitbeschränkungen oder Parkausweispflichten bestehen nicht). Zum anderen sind in manchen Innen- bzw. Hinterhöfen oder privaten (Tief-)Garagen Parkmöglichkeiten sowie Kundenparkplätze vorhanden. Bei einigen neu bebauten Grundstücken, z. B. in der Bgm.-Fuchs-Straße 20, wurden (private) Tiefgaragen angelegt.

4.6.3 ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist mit der Stadtbahn 2 sowie einzelnen Busverbindungen an das lokale ÖPNV-Netz angebunden. Die Stadtbahn 2 der RNV GmbH führt von Neckarstadt-West über die Innenstadt nach Mannheim-Feudenheim im 10-Minuten-Takt (Mo-Fr). Die Schienentrasse verläuft zweispurig durch die Mittelstraße mit einer Wendeschleife am westlichen Rand. An der Endhaltestelle Neckarstadt-West im Bereich der Ludwig-Jolly-Straße besteht auch Anschluss an die Buslinie 60 zwischen Pfeifferswörth (Feudenheim) und Lanzvilla (Oststadt) im 20-Minuten-Takt (Mo-Fr). Die Buslinie 53 führt entlang der Dammstraße und verbindet das Quartier mit Käfertal und der Innenstadt (Kurpfalzbrücke). Entlang der Waldhofstraße und dem Alten Messplatz verlaufen in fußläufiger Entfernung zudem die Straßenbahnlinien 1 (Schönau-Rheinau) und 3 (Sandhofen-Rheingoldhalle) sowie der Anschluss an die Buslinie 61 (Wohlgelegen-Kurpfalzbrücke).

Der Bahnhof „Mannheim-Neckarstadt“ des überörtlichen Bahnverkehrs befindet sich westlich des UG in unmittelbarer Nähe der Ludwig-Jolly-Straße. Hier halten Regionalbahnen (RB und RE) in Richtung Norden nach Frankfurt/Biblis oder Süden nach Karlsruhe/Waghäusel/Mannheim Hbf.

4.6.4 Fazit

Das Untersuchungsgebiet ist durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen gut an das überregionale Netz angebunden. Der ÖPNV-Anschluss beschränkt sich im Wesentlichen auf die Mittelstraße (Stadtbahn 2) sowie Buslinien entlang Dammstraße und Ludwig-Jolly-Straße. Zu zusätzlichen Verbindungen sind jedoch (fußläufig) weitere Anschlussstellen gegeben.

Das individuelle Verkehrsaufkommen ist als moderat zu bezeichnen. Es handelt sich im Wesentlichen um Ziel- und Quellverkehre des Wohnquartiers. Fast alle Wohnstraßen sind verkehrsberuhigt (Spielstraße oder Tempo-30-Zone) und als Einbahnstraße ausgewiesen, Durchgangsverkehre beschränken sich auf die Dammstraße und Teilbereiche der Mittelstraße. Das orthogonale Straßensystem mit der gründerzeitlichen Blockrandbebauung begrenzt den Querschnitt der Erschließungsstraßen. Es ist zwar i. d. R. geeig-

net, die notwendigen Verkehre und zugleich weitere Funktionen (Parken!) abzuwickeln. Ein erhebliches Defizit besteht aber für den öffentlichen Stellplatzbedarf, insbesondere für die Anwohner in den Abend- und Nachtstunden.

Hinsichtlich des Fußgängerverkehrs bestehen z. T. sanierungsbedürfte Gehwege, in Abschnitten unübersichtliche Knotenpunktsituationen (z. B. durch Gehwegparken), mangelnde Barrierefreiheit und fehlende Querungsmöglichkeiten, z. B. in der Mittelstraße. Separate oder markierte Fahrradwege sind (bis auf angrenzende – außerhalb des UG liegende – Hauptfahrradwege) nicht ausgewiesen. Der bauliche Zustand der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls in Teilen mangelhaft. In einzelnen Abschnitten zeichnen sich funktionelle (Entwässerung, Stolperfallen, Eisglätte etc.) oder optische Mängel in den Oberflächen (aufgebrochene Asphaltdeckschichten etc.) ab.

5 Stärken- und Schwächenanalyse: Städtebauliche und soziale Missstände vs. Stärken, Potenziale und Chancen

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandserhebung und -analyse werden zunächst die ermittelten städtebaulichen und sozialen Missstände und Mängel hinsichtlich eines besonderen Entwicklungsbedarfs zusammengefasst[84].

In der Anlage 9: Plan „Städtebauliche Mängel und Missstände“ sind die (vorwiegend städtebaulich relevanten) Untersuchungsergebnisse grafisch aufbereitet und dargestellt.

5.1 Städtebauliche Missstände

- **Mängel in der Baustruktur und -substanz**

Modernisierungsbedarf des Gebäudebestandes:

Für rund 85-90 % des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet besteht ein mittlerer bis umfassender **Sanierungsbedarf**. Eine für das Siedlungsalter typische Mehrzahl der Gebäude ist aufgrund des Alters, Abnutzung und Verwitterung, veraltete Haustechnik und Ausstattung oder mangelnde bzw. fehlerhafte Modernisierung aus energetischen Gesichtspunkten (z. B. wegen mangelnder Dämmung) grundsätzlich als modernisierungsbedürftig zu bewerten. Das Energieeinsparpotenzial bei Altbauten ist groß und die Notwendigkeit für viele Eigentümer aufgrund steigender Energiepreise oder neuer gesetzlicher Anforderungen dringender denn je. Einige der Gebäude offenbaren eine besonders schlechte Bausubstanz, die eine umfassende Sanierung erforderlich macht und sich darüber hinaus in ihrem jetzigen Zustand negativ auf das äußere Erscheinungsbild bzw. das Ortsbild im Quartier auswirken. Es besteht somit Handlungsbedarf durch Modernisierung und Sanierung aber auch Neubau die Wohnfunktionen im Quartier zu stärken, den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungsgruppen, wie Familien oder älteren Menschen zu entsprechen und bestehenden Leerstand sowie die Anzahl sog. Problemimmobilien zu verringern.

Modernisierungs- und zugleich Anpassungsbedarf hinsichtlich der zukünftigen Aufgaben und Funktionen besteht auch für einige der öffentlichen oder gemeinnützigen Gebäude, wie z. B. die Humboldtschule oder der Kaisergarten.

Brachflächen, Nutzungskonflikte, Verdichtung, Unternutzung:

Vorwiegend im westlichen Abschnitt des Untersuchungsgebiets finden sich **untergenutzte Flächen, Brachen oder Baulücken**, die teilweise einen vernachlässigten Eindruck machen und das städtebauliche Erscheinungsbild stören. Viele dieser Brachflächen werden zudem als Müllabladeplatz missbraucht. Einige Blockinnenbereiche sind mit Nebengebäuden, Schuppen und Garagen hoch versiegelt und verdichtet, teilweise bestehen Nutzungskonflikte. Hier sind Potenziale vorhanden zur Entkernung und Entsiegelung, Begrünung, Neuordnung und gegebenenfalls Nachverdichtung für Wohnzwecke. Größere zusammenhängende Baulücken und untergenutzte Freiflächen bieten Potenziale für städtebauliche Neuordnungen und maßvolle Nachverdichtungen, davon überwiegend auf privatem Gelände.

- **Mängel in der Versorgungs- und Einzelhandelsstruktur**

Das Nahversorgungsangebot in Neckarstadt-West ist (noch) gut. Es besteht jedoch nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel. Bei einem Wegfall des Anbieters besteht die Gefahr der Unterversorgung des Quartiers.

[84] Die Missstände müssen dabei noch nicht sichtbar vorliegen, es reicht grundsätzlich aus, wenn diese sich erst abzeichnen.

Darüber hinaus ist das Stadtteilzentrum zunehmend geprägt von einer hohen Fluktuation, der Zunahme von **Billigpreis- und Glückspielangeboten** und der Aufgabe oder dem Wegzug alteingesessener Betriebe. Es besteht die Gefahr von Trading-Down-Effekten und der Entstehung einseitiger bzw. unerwünschter Versorgungsstrukturen.

- **Mängel bei den Grün- und Freiflächen und im öffentlichen Raum**

Abschnitte mit Gestaltungs-und Nutzungsdefiziten, geringer Aufenthaltsqualität und funktionalen Mängeln sind im öffentlichen Straßenraum sowie insbesondere in vielen der **öffentlichen Platz- und Freiflächen** zu finden. Dies trifft vor allem auf das Neckarvorland, den Neumarkt, den Spielplatz an der Fröhlichstraße, den Platzbereich vor der Humboldtschule (mit Humboldtstraße) oder der Unterführung Jungbuschbrücke (Ochsenpferch) zu. Ferner besteht Potenzial in der Freiraum-/Platzgestaltung im Bereich der Paul-Gerhardt-Kirche (angrenzend an UG). Darüber hinaus besteht ein Defizit in der Anbindung und Verzahnung der Freiräume an das UG bzw. zu einzelnen zentralen Orten, so im Bereich der Damm- und Bunsenstraße (Neckarvorland) mit der Unterführung Ochsenpferch in Richtung Quartier und Neumarkt.

Die öffentlichen Bereiche sind außerdem häufig durch Müll- und Hundekotablagerungen, veraltete Straßenmöblierung, unübersichtliche Gestaltung, provisorisch nachgebesserte Pflasterbeläge oder ungepflegte Hochbeete und Pflanzkübel gekennzeichnet. Weiterhin bestehen nicht selten Probleme bezüglich der Barrierefreiheit, mangelhafte Wege- und Sichtbeziehungen oder der Beleuchtung. Manche dieser Flächen werden subjektiv als unsicher bewertet und sind **potenzielle Angsträume**.

- **Probleme im Verkehrsbereich und Lärmbelastung**

<u>Mängel und Konflikte im öffentlichen Straßenraum:</u>

Die **Straßenräume** im Untersuchungsgebiet zeigen in Abschnitten Gestaltungs- und Funktionsdefizite. Der Straßenbelag ist an manchen Stellen schadhaft, es mangelt generell an Parkmöglichkeiten und Straßenraumbegrünung. Auch die Barrierefreiheit sowie die Belange von Fußgänger und Radfahrern sind in Abschnitten nicht ausreichend gewährleistet. Mehrere Kreuzungs- und Einfahrbereiche sind unübersichtlich gestaltet und durch überhöhte Geschwindigkeiten geprägt. Radwegeverbindungen sind nicht markiert, in der Mittelstraße fehlen geeignete, barrierefreie **Querungsmöglichkeiten**. Verbesserungsbedarf besteht darüber hinaus bei der (Wege-)Verknüpfung einzelner öffentlichen Einrichtungen untereinander, an den ÖPNV oder zum Neckarvorland.

<u>Mangel an öffentlichen Stellplätzen:</u>

Die Anzahl der zur Verfügung stehenden **öffentlichen Stellplätze** reicht nicht aus, insbesondere für die Anwohner abends und in den Nachtstunden. Die Folge ist häufiges illegales Parken am Straßenrand oder Gehweg mit entsprechenden Beeinträchtigungen anderer Verkehrsteilnehmer.

<u>Lärmbelastung:</u>

Der westliche Randbereich des Quartiers, in dem eine offene Baustruktur mit Zeilenhäusern vorherrscht, ist dem **Verkehrslärm** von der vielbefahrenen B44 und der Bahnstrecke ausgesetzt. Hier und in den angrenzenden Bereichen besteht zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse Handlungsbedarf für passive Lärmschutzmaßnahmen im privaten Wohnungsbestand.

5.2 Soziale Missstände

- **Hoher Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen**

Die Bevölkerung wächst in der Neckarstadt-West stärker als in der Gesamtstadt, gleichzeitig besteht eine hohe Fluktuation und es zeigen sich ausgeprägte **soziale Problemlagen**, die durch die zunehmende Armutssituation osteuropäischer Zuwanderinnen und Zuwanderern verstärkt werden. Die Bevölkerungsstruktur zeigt einen relativ jungen Stadtteil; der Anteil der Alten und Senioren ist noch unterdurchschnittlich, wird aber in Zukunft deutlich ansteigen. Problematisch ist dabei zunächst nicht die Altersstruktur selbst, sondern manche soziostrukturellen Merkmale innerhalb einzelner Gruppen, so ist z. B. eine ausgeprägte Armut unter den Älteren und Senioren auszumachen von denen viele alleinstehend und Hilfsempfänger für Sozialleistungen sind. Auch für junge Menschen besteht ein hohes Risiko der Bildungs- und Teilhabebenachteiligung.

Der **Migrationsanteil** im UG (>65 %) gehört zu den höchsten in Mannheim, in Teilabschnitten werden Anteile von über 80 % erreicht. Der Anteil der Single-Haushalte und der Alleinerziehenden ist ebenfalls überdurchschnittlich. Nur wenig überraschend zeigt sich im Quartier auch eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote, ein hoher Anteil von Empfängern von Hilfsleistungen und andere Sozialindikatoren, die das Viertel als einen Stadtteil mit hoher sozialer Problemlage ausweisen.

- **Mängel in der sozialen Infrastruktur und Bildungsangebote**

Insgesamt ist die Versorgung mit vorschulischer Tagesbetreuung für Kinder bis zum Schuleintritt befriedigend. Mit dem Ziel der Verbesserung der Bildungsgerechtigkeit wurden in den letzten Jahren zahlreiche Strukturen, Netzwerke und Angebote entwickelt, die insbesondere strukturell benachteiligte Kinder und Jugendliche und deren Eltern noch bedarfs- und zielgerichteter unterstützen sollen.

Im Schulsektor fehlen jedoch Angebote für eine **Ganztagesbetreuung**, die nicht zuletzt für junge Familien von Bedeutung sind und deren Entscheidung beeinflussen (kann), im Stadtteil zu bleiben oder erst in das Quartier zu ziehen. Gerade (junge) Familien können für Quartiere wie Neckarstadt-West eine wichtige stabilisierende Wirkung auf die Sozialstruktur haben. Ferner fehlt es an Räumlichkeiten und Flächen für Spiel-, Sport- und Kulturangebote, insbesondere für Jugendliche und junge Erwachsene.

- **Besonderer Entwicklungsbedarf**

Die auch künftig steigende Zahl der **EU-Binnenzuwanderer** aus Rumänien und Bulgarien und anderen EU-Mitgliedstaaten (z. B. Polen, Italien oder Kroatien) stellt die Stadt Mannheim, und dort insbesondere in den Ankunftsquartieren wie Neckarstadt-West, vor große Herausforderungen in Bezug auf die Wohnraumversorgung, Zugang zu Bildung und Arbeit, soziale und gesundheitliche Grundversorgung oder soziale Integration und Einbindung in das Gemeinwesen. Gerade der Zugang zu Wohnraum und Arbeit sind dabei grundlegende Voraussetzungen für eine erfolgreiche Integration. Ein großer Teil der EU-2-Zuwanderer verfügt über geringe Sprachkenntnisse, Bildung oder berufliche Qualifikation. Daher sind für diese Bevölkerungsgruppen gezielte Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen besonders wichtig.

Die weiteren wesentlichen Probleme zeigen sich im Quartier in einer vergleichsweise hohen **Kriminalitätsrate**, Drogenmissbrauch, Prostitution, Vandalismus und mangelnde Sauberkeit im öffentlichen Raum.

Besondere Anforderungen ergeben sich aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung auch hinsichtlich der **Schulen, Kinder- und Jugendbetreuungsangebote**, dem Aufbau von **Kontakten** und **Nachbarschaftsbeziehungen** oder den Vereins- und Sportangeboten. Für den als „Vielfaltsquartier" charakterisierten Stadtteil (vgl. Kapitel 4.2.6) sind gemeinschaftsfördernde und aktivierende Maßnahmen, Hilfs- und Beratungsangebote, Beteiligungen und Teilhabe an den Entwicklungsprozessen von zentraler Bedeutung.

5.3 Zusammenfassende Stärken- und Schwächenanalyse

In der folgenden Tabelle werden die Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken und die daraus resultierenden Handlungsansätze für die Neckarstadt-West aufgezeigt.

		Interne Faktoren	
	SWOT-Analyse ***Untersuchungsgebiet Neckarstadt-West***	**Stärken** • Erhaltenswerter und denkmalgeschützter Gebäudebestand • Soziale und kulturelle Infrastruktur (Bürgerhaus, Schulen und Kinderbetreuung, Altes Volksbad etc.) • Bestehendes Quartiermanagement und Netzwerke, bürgerschaftliches und kirchliches Engagement, Betreuungs- und Hilfsangebote • Lage am Neckarvorland als potenzieller Erholungsraum und Grüne Lunge • Neumarkt als zentraler Quartiersplatz • Kreatives und künstlerisches Potenzial	**Schwächen** • Vielfaltsquartier mit vielen separierten Bevölkerungsgruppen • Qualität des öffentlichen Raumes mit Funktions- und Gestaltungsmängel, sowie Fehlen belebender Nutzungen • Fehlende Verzahnung, Anbindung von Zugangsmöglichkeiten an und von Freiräumen • Mangelnde Sauberkeit, wilde Müllablagerungen, potenzielle Angsträume und unsichere Wegeverbindungen, Kriminalität • Kein Ganztagesschulangebot • Modernisierungsbedürftiger Wohnungsbestand, Ausstattungsmängel und fehlender Wohnraum für Familien und Ältere • Geringes Sport- und Vereinsangebot
Externe Faktoren	**Chancen** • Aufnahme in Städtebauförderprogramm • Beteiligungsprozesse unter breiter gesellschaftlicher Basis (LOS, Quartiermanagement etc.) • Vorbildfunktion erfolgreich durchgeführter Maßnahmen und Initiativen	Funktionale und gestalterische Aufwertung des Neckarvorlandes. Punktuelle Umgestaltung des Neumarktes. Stärkung der Wahrnehmung im öffentlichen Raum und Beitrag zur Belebung. Stärkung neuer Nutzungen, kultureller und öffentlicher Einrichtungen. Aufkauf von Immobilien und Förderung sozialen Wohnungsbaus.	Städtebauliche und funktionale Aufwertung im öffentlichen Raum. Modernisierung des Gebäudebestandes und Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes. Stärkung der Neckarstadt-West als Wohnstandort für alle Generationen. Neuordnung von Grundstücken, Begrünung, Behebung von Brachflächen und maßvolle Nachverdichtung. Entsiegelung und blaue Infrastruktur zum Thema machen.
	Risiken • Zunahme von EU-2-Zuwanderern • Zunehmende Segregation der Wohnbevölkerung • Wegzug von Familien und Alteingesessenen • Schließung/Verlagerung alteingesessener Betriebe • Schließung großflächiger Einzelhandelsgeschäfte • Zunahme unerwünschter Nutzungen und Trading down	Stärkung und Förderung von Betreuungs- und Hilfeeinrichtungen. Zielgerichtete Beratung für Bürger und Eigentümer mit Migrationshintergrund. Öffentliche und private Räume barrierefrei gestalten. Erhalt und Stärkung der Nahversorgung im Quartier. Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am Sanierungsprozess ermöglichen. Öffentlichkeitsarbeit und Imagestärkung des Stadtteils.	Verbesserung und Optimierung der Beleuchtung. Interkulturellen Austausch und Nachbarschaftsnetzwerke fördern. Zielgruppenspezifische Öffentlichkeitsarbeit betreiben und Netzwerkmanagement organisieren. Förderung von Vereinen und Sportangeboten. Einführung innovativer Parksysteme, Sanktionen für wilde Müllablagerungen und illegales Parken.

Tabelle 10: SWOT-Analyse Untersuchungsgebiet Neckarstadt-West
(Quelle: Eigene Darstellung)

6 Sanierungsziele, Potenziale und Handlungsschwerpunkte

6.1 Leitlinien und Sanierungsziele

Aus den beschriebenen Mängeln und Konflikten sowie den Erfordernissen einer baulichen Erneuerung, Aufwertung und Neugestaltung sowie Stabilisierung und Aufwertung der sozialen Strukturen können nachfolgende Zielsetzungen für ein Sanierungsgebiet oder Soziale-Stadt-Gebiet abgeleitet werden.

Im Vordergrund steht dabei als oberstes Leitziel die Aufwertung und Stärkung der Funktionen des Stadtteils als Wohnstandort: Übergreifendes Ziel der Sanierung ist die bauliche, gestalterische, funktionelle und soziale Entwicklung des Quartiers zu einem interessanten, lebendigen Ort, der insbesondere für die dort lebenden Familien, Senioren, Kinder und Jugendlichen, sowohl von Alteingesessenen als auch den Migranten und Zuwanderern, oder den Arbeitenden und Gewerbetreibenden gleichermaßen attraktiv ist.

Urbane und soziale Qualitäten wie ein ansprechendes Wohnumfeld (Spielplätze, Straßenräume, Wegeverbindungen, Stadtplätze und Grünflächen), Freizeitangebote, sozialer Zusammenhalt, Teilhabe und Integration, Bildungs- und Umweltgerechtigkeit und eine gute Infrastrukturausstattung werden für die Zukunftsfähigkeit eines Ortes und Stadtteils im lokalen und regionalen Kontext zunehmend an Bedeutung gewinnen. Daher ist auch für die Neckarstadt-West eine komplexe Innenentwicklung, die sich nicht nur auf Stadtreparatur beschränkt, sondern auch die Beseitigung von Funktions- und gestalterischen Schwächen sowie der Stärkung des sozialen Zusammenhaltes zum Ziel hat, unabdingbar. Neckarstadt-West soll daher als Wohnstandort mit Qualität gestärkt und weiterentwickelt werden, verbunden mit der Stärkung des Images und der Identität.

- **Funktionelle und gestalterische Aufwertung des öffentliches Raumes, Straßenraumes und Ortsbildes mit dem Ziel der Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit**

Öffentliche Räume haben vielfältige soziale Funktionen für ein Stadtquartier. Sie sind z. B. Treffpunkt und Orte der Begegnung, stärken die Kommunikation und Integration untereinander und dienen der Freizeit und Erholung. Ein attraktiveres Stadtbild erhöht die **Aufenthalts- und Lebensqualität** und kann ein Entwicklungsimpuls für das gesamte Quartier auslösen. Nicht zuletzt können sie auch zu einer positiven Wahrnehmung der Stadt und des Stadtteils beitragen und deren Image und Identität steigern. „*Von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum geht in vielen Fällen eine öffentlichkeitswirksame Signalwirkung aus, die als Impulsgeber für den gesamten Erneuerungsprozess des Quartiers genutzt werden kann*“ (BMVBS (Hrsg.) (2011), S. 45). Der heutige verstärkte Freizeit- und Erlebnisaspekt führt auch zu veränderten Ansprüchen an Qualität, Gestaltung und Nutzbarkeit. Schließlich sollen die Plätze Orte für Alle sein, d. h. angstfreien Zugang für Jede und Jeden, auch benachteiligten und mobilitätseingeschränkten Personen, ermöglichen.

Neckarstadt-West besitzt großes Potenzial, durch **gestalterische Aufwertung**, Begrünung, Belebung und Nutzungserweiterung der wenigen vorhandenen **(Stadtteil-)Plätze** deutlich an Attraktivität zu gewinnen. Eines der wichtigsten Sanierungsziele ist daher die bauliche und funktionale Neugestaltung bzw. Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Platzanlagen (v. a. am Neumarkt und Neckarvorland). Dies kann auch unter Einbeziehung privater und/oder bedingt öffentlicher Räume (z. B. Plätze vor Kirchen oder Schulen) erfolgen. Damit verknüpft ist das Ziel einer nachhaltigen Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum und der Vermeidung von potenziellen Angsträumen. Manche Bereiche, wie z. B. der Platz vor der Humboldtschule, können allein durch Verbesserung der Beleuchtung und Möblierung deutlich aufgewertet werden. Dazu können die einzelnen Treffpunkte z. B. durch gezielte oder markierte Wegeführungen miteinander verknüpft werden.

- **Stärkung der Wohnfunktion, Erhalt preisgünstigen Wohnraums, Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz unter Beachtung denkmal- und stadtbildpflegerischer Belange, Beseitigung von Schrottimmobilien und Brachflächen, Erweiterung des (Neu-)Wohnungsangebotes**

Die Behebung von Baumängeln und die **Modernisierung des privaten Gebäudebestandes**, nicht zuletzt auch aus energetischer Hinsicht, bildet ein weiteres wichtiges Sanierungsziel. Durch die bauliche Aufwertung und Stärkung der Wohnfunktion kann Neckarstadt-West nachhaltig als Wohnstandort (wieder) an Attraktivität gewinnen und damit der Abwanderung von Familien und Alteingesessenen entgegen wirken. Die Komplettsanierung von Wohngebäuden und die Anpassung an zeitgemäße technische Wohnstandards macht den Stadtteil z. B. (wieder) für junge Familien attraktiv, die Teilsanierung und Behebung von Bau- und Ausstattungsmängeln hält oftmals alteingesessene Bewohner im Gebiet. Die Umsetzung dieser Ziele setzt die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Hauseigentümer voraus. Hierzu sollen spezifische Anreize, Beratungs- und Informationsangebote geschaffen werden.

Die Haushalts- und Bewohnerstrukturen und die allgemeinen demografischen Entwicklungen zeigen einen wachsenden Bedarf nicht nur an familiengerechtem, sondern auch **barrierefreiem, altersgerechtem Wohnraum**. Ziel muss daher sein, Neckarstadt-West im öffentlichen wie im privaten Bereich nachhaltig den künftigen, sich aus dem demografischen Wandel ergebenden Anforderungen anzupassen, z. B. durch Förderung von behindertengerechten, generationenübergreifenden Wohnformen.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Erhaltung und Pflege der historischen, ortstypischen Bausubstanz, v. a. denkmalgeschützter und städtebaulich markanter Gebäude. Daneben sollen vernachlässigte Gebäude und Brachflächen (sog. Schrottimmobilien) beseitigt und ggfls. neuen Nutzungen zugeführt werden.

- **Entsiegelung, Entkernung und Begrünung, Neuordnung von Grundstücken, Schließung von Baulücken**

Durch Rückbau untergenutzter, leerstehender bzw. abrisswürdiger Gebäude sollen Potenziale für eine **Neustrukturierung und Neubau** unter Berücksichtigung der Maßstäblichkeit des Bestandes geschaffen werden. Auch die maßvolle Ergänzung von rückwärtigen Grundstücksflächen wäre denkbar und sinnvoll.

Ferner sind Baulücken und fehlende Raumkanten durch Begrünung oder Bebauung zu schließen. Versiegelte Hinterhofanlagen können freigelegt und/oder durch Begrünung aufgewertet werden.

- **Erhaltung, Qualifizierung und Ausbau der sozialen Infrastruktur, Stärkung der Netzwerke und Hilfseinrichtungen, Förderung kultureller und sozialer Initiativen und Aktivitäten**

Das **kulturelle und infrastrukturelle Angebot** in der Neckarstadt-West soll erhalten und ausgebaut werden. Hierzu ist u. a. die bauliche und gegebenenfalls technische Modernisierung öffentlicher Gebäude, z. B. der Humboldtschule, des Kaisergartens (Herz-Jesu-Pfarrei) aber auch der Umbau der ehemaligen Sparkasse (Mittelstraße 40) zum neuen Standort des Bürgerservices, erforderlich. Alternativ ist auch eine Verlagerung einzelner Nutzungen an geeignete Standorte innerhalb des Zentrums denkbar. Die Priorisierung von **symbol- und prestigehaften Projekten** (wie z. B. dem Marchivum) kann positive Auswirkungen auf die lokale und regionale Wahrnehmung des Quartiers bewirken. Verschiedene Lösungsansätze könnten in einem Planungskonzept erarbeitet und mit den Bürgern diskutiert werden.

Die öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Einrichtungen für **Bildung, Freizeit und Kultur, sowie Pflege-, Hilfs- und Betreuungseinrichtungen** haben eine wichtige lokale Versorgungs- und soziale Integrationsfunktion. Sie sind gleichfalls Treffpunkt und Frequenzbringer, und liefern in Verbindung mit den gastronomischen Angeboten oder freizeitorientierten Nutzungen einen wichtigen Beitrag zur Funktionsmischung. Die Initiativen und (regelmäßigen oder sporadischen) Veranstaltungen der Kultur- und Kreativwirtschaft sollten unterstützt und ausgebaut werden.

- **Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels (Wirtschaftsstruktur)**

Ein weiteres Ziel für das künftige Sanierungsgebiet ist die Erhaltung und Stärkung der innerörtlichen, integrierten Nahversorgung und des Einzelhandels in der Mittelstraße. Darüber hinaus sollte auf eine sinnvolle **Ergänzung des Angebotes** und die Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Betriebe hingewirkt werden. Durch die Unterstützung und Beratung der Gewerbetreibenden sollen auch häufige Ladenwechsel vermieden und **nachhaltige Strukturen** geschaffen werden. Die Einrichtungen aus dem Rotlichtmilieu, **Wettbüros**, Gaststätten mit ausgeprägtem Glücksspielangebot und vergleichbare Nutzungen sollen regelmäßig kontrolliert und ggfls. untersagt oder geschlossen werden.

Wichtig und zweckmäßig zur Stärkung der Versorgungsstruktur und Aufwertung des Zentrums ist die Wiedernutzung leer stehender Immobilien. Auch die städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Raumes und Erhöhung der Aufenthaltsqualität können einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung von Geschäftslagen leisten.

- **Behebung einzelner Verkehrsprobleme, Minderung der Verkehrsbelastungen, Verbesserung der Parkraumversorgung, Förderung der Umweltgerechtigkeit, Stärkung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs sowie des ÖPNV**

Ziel des Handlungsfeldes Umwelt und Verkehr ist die **Reduzierung der Verkehrs- und Umweltbelastungen** im Quartier, Defizite in der Freiraum- bzw. Grünflächenausstattung zu beheben, die Mobilität für alle Altersgruppen sicherzustellen und die Grundlagen für ein diversifiziertes Mobilitätsangebot zu schaffen, wie sie auch in anderen Stadtteilen Mannheims zur Verfügung stehen. Das Angebot an **öffentlichen Stellflächen** ist zu erweitern und auf eine effizientere Verteilung der Parkmöglichkeiten hinzuwirken. Straßenraumgestaltung bspw. durch Begrünung und Stellplatzneuordnung kann zur Beruhigung und Entschleunigung des Verkehrs beitragen. Außerdem soll der Straßenbelag in einigen Abschnitten des Untersuchungsgebietes baulich erneuert werden. Die wichtigsten verkehrsrelevanten Ziele für das Untersuchungsgebiet sind:

- Fußgänger- und fahrradfreundliche, barrierefreie Neugestaltung des Straßenraumes, Aufwertung und Verbesserung der Vernetzung innerhalb des Quartiers sowie generelle Stärkung des Fußgänger- und Radverkehrs,
- generelle Attraktivierung der Angebote des Umweltverbundes und des ÖPNV, Beratung und Förderung insbesondere für benachteiligte Bevölkerungsgruppen,
- Bereitstellung eines ausreichenden, aber stadtbildverträglichen Angebotes an innerstädtischen PKW-Stellplätzen für Anwohner und Besucher, sowie
- Minderung der Belastungen durch Verkehrslärm.

- **Stärkung des Bildungsangebotes, Verbesserung der Ganztagesbetreuung und Einführung einer Ganztagesschule, Förderung der Bildungsgerechtigkeit**

Gemäß der gesamtstädtischen Ziele der Bildungsgerechtigkeit, der Integration und der Förderung der frühkindlichen Bildung sind leistungsfähige und bedarfsorientierte Bildungsstrukturen im formalen, nonformalen und informellen Bereich eine wichtige Voraussetzung[85]. Daneben ist das Bildungsangebot ein wichtiger Standortfaktor, z. B. für den Zuzug junger Familien, und besitzt dadurch eine stadtentwicklungspolitische Dimension.

[85] Daneben beeinflussen auch die Bildungsorientierung der Eltern und die sozioökonomischen Strukturen im Wohnumfeld die Lebensperspektiven für Kinder und damit die Bildungsgerechtigkeit sowie das Gelingen der Integration in die Stadtgesellschaft.

Das bestehende Bildungs- und Betreuungsangebot in Neckarstadt-West soll gestärkt und ausgebaut werden. Dazu sollen die Einrichtungen (wie z. B. die Humboldtschule) nicht nur baulich wie funktional modernisiert und damit das Angebot stabilisiert und perspektivisch ausgebaut, sondern auch z. B. neue **Schulen mit Ganztagesbetreuung** geschaffen werden. Ganztagsschulen bieten auf Grundlage eines pädagogischen Konzepts Bildung und Betreuung an drei oder vier Wochentagen sowie u. a. ein Mittagessen an. Der Tagesablauf ist durch eine vielfältige, individuelle Förderung geprägt, bei dem auch außerschulische Kooperationspartner mit eingebunden werden können. Für eine kurzfristige Realisierung bietet sich der Standort der ehemaligen Tankstelle an der Waldhofstraße an, der sich in unmittelbarer Nähe zur Humboldtschule befindet. Beide Einrichtungen können dabei im Sinne einer ganzheitlichen Konzeption organisatorisch wie funktional voneinander profitieren.

- **Aktivierung und Einbeziehung einer Vielzahl von Akteuren in den Entwicklungsprozess, Unterstützung der Nachbarschaften und des Gemeinwesens, Förderung von Vereins- und Sportangeboten**

Ein wichtiges übergeordnetes Ziel der Stadt Mannheim ist es, die Bürgerinnen und Bürger stärker in Planungs- und Stadtentwicklungsprozesse einzubinden und das **bürgerschaftliche Engagement** zu fördern. Mit der Durchführung der Workshops und Werkstätten für den Neumarkt oder das Neckarvorland wurden in Neckarstadt-West wichtige Schritte getan. Die rege Teilnahme und das Interesse der Beteiligten zeigte die Bereitschaft, sich an städtebaulichen Themen im Stadtteil zu beteiligen.

Nachbarschaftliche Beziehungen, soziale Netzwerke und Stadtteilinitiativen, die bestehenden Hilfs- und Beratungsstellen, kulturellen und sportlichen Angebote, Vereine und Initiativen sollen gefördert und gestärkt werden.

- **Koordinierung institutionelle Interventionen und Anwendung städtebaulicher sowie ordnungsrechtlicher Instrumente**

Die (erfolgreich) laufenden oder angewendeten **Maßnahmen und Initiativen sowie ordnungsrechtlichen Kontrollen der Stadt** und anderer Träger sollen fortgeführt werden und die städtebaulichen sowie nichtinvestiven Maßnahmen der Sanierungsmaßnahme und Sozialen Stadt ergänzen oder diese integrieren. Dazu zählen z. B. die kriminalpräventiven Maßnahmen der Polizei oder des Ordnungsdienstes, die Verstärkung von Abfallkontrollen der Stadtreinigung oder die Maßnahmen der AG Südosteuropa und Lokalen Stadterneuerung. Zur Koordinierung und Abstimmung der vielfältigen Maßnahmen und Interessen soll eine Koordinierungsstelle im Sinne eines Sanierungsmanagement eingerichtet werden, die auch als Ansprechpartner und Berater für die von der Sanierung betroffenen Bürger fungiert.

Zu den zielführenden **städtebaulichen Instrumenten** zählen neben der Ausweisung eines Sanierungsgebiets (mit der Anwendung des Genehmigungsvorbehaltes gemäß § 144 BauGB) und der Integration von Maßnahmen der Sozialen Stadt, auch die konsequente Anwendung des allgemeinen Vorkaufsrechtes nach § 124 BauGB. Innerhalb der Sanierungsgebietes finden auch die Regelungen zu den erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten für Private gemäß §§ 7h ff. EStG Anwendung.

6.2 Handlungsbereiche und Maßnahmenkonzepte (Integriertes Handlungskonzept)

Entsprechend den städtebaulichen Mängeln und Konflikten und den daraus abgeleiteten Sanierungszielen werden im Folgenden einzelne Handlungs- und Maßnahmenkonzepte zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgeschlagen. Für sozialstrukturell benachteiligte oder problematische Quartiere können die angestrebten Wirkungen i. d. R. nur im Zusammenspiel baulicher (investiver) und nicht-baulicher Maßnahmen erreicht werden (vgl. hierzu BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S. 71 ff.). Städtebauliche Maßnahmen werden dabei von organisatorischen, sozial-institutionellen oder gestalterischen Maßnahmen ergänzt oder verknüpft. Nach der jeweiligen inhaltlichen Darstellung werden die Maßnahmen bezüglich ihrer Bedeutung und Dringlichkeit einzelnen zeitlichen Prioritätsstufen zugeordnet (vgl. Kapitel 7.1).

Für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen kann auf bereits durchgeführte oder derzeit laufende Planungs- und Verfahrensschritte zurückgegriffen und diese weitergeführt werden. Die betroffenen Bürger, Eigentümer, Gewerbetreibenden (etc.) sollen dabei frühzeitig in den weiteren Planungsprozess eingebunden werden. Dies kann durch Informations- und Workshop-Veranstaltungen bei bevorstehenden Einzelmaßnahmen oder durch Einbindung in die laufenden Netzwerkstrukturen (z. B. Konsultationskreis, Stadtteilgruppe, Runder Tisch Gewerbetreibende Mittelstraße) erfolgen.

Den verschiedenen Bedürfnissen einzelner Nutzergruppen (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr, mobilitätseingeschränkte Personen, alte Menschen, Kinder etc.) ist bei der Planung und Umsetzung der Maßnahmen Rechnung zu tragen. Die Hinweise und Vorgaben aus der Trägeranhörung (vgl. Kapitel 3.2) werden berücksichtigt.

6.2.1 Maßnahmenbereich Wohnen und Wohnumfeld, öffentlicher Raum und Freiflächen, Sicherheit und Sauberkeit

Das Handlungsfeld umfasst zunächst die „klassischen“ städtebaulichen, investiven Maßnahmen im öffentlichen Raum, wie die Instandsetzung und Umgestaltung der Straßen, Wege und Plätze. Dazu zählen auch ökologische Maßnahmen zur Begrünung oder Niederschlagsversickerung oder solche aus dem Bereich Verkehr und ÖPNV. Zusammen mit der Sanierung und Modernisierung öffentlicher Gebäude und sozialer Einrichtungen bildet dieses Handlungsfeld den zentralen Bestandteil der Sanierungsmaßnahme. „*Ihre Ergebnisse sind unmittelbar sichtbar und tragen zur Verbesserung der Lebensqualität in den Gebieten bei*“ (BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S.74). Ergänzt werden die öffentlichen Investitionen durch private Maßnahmen an Wohngebäuden, wie die Instandsetzung, Modernisierung, Fassadenrenovierung oder energetische Sanierung der Gebäudehülle. Die Bauministerkonferenz (ARGEBAU[86]) regt zur Erreichung der sozialen Aufwertung und Verbesserung der sozialen Durchmischung von Quartieren auch wohnungspolitische Maßnahmen an, z. B. eine gezielte Belegungspolitik, Maßnahmen zur Senkung der Mietkostenbelastung, Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen oder der Neubau familiengerechter Wohnungen (vgl. BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S.71).

- **Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen**

Die Gestaltungsdefizite und mangelhaften Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sollen durch Neugestaltung, Begrünung und gezielte städtebauliche Maßnahmen behoben und verbessert werden. Dabei kann zunächst die Aufwertung und (Teil-)Neugestaltung des **Neumarkts** die Rahmenbedingungen für den gesamten zentralen Bereich der Mittelstraße verbessern und Raum für die Belebung des Zentrums durch neue Nutzungen schaffen. Eine Schlüsselrolle kommt auch dem **Neckarvorland** zu, der ein großes Potenzial für eine funktionale und gestalterische Aufwertung beinhaltet, und damit Defizite aus dem Quartier ausgeglichen werden können. Zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und einzelner Plätze gehört

[86] Bauministerkonferenz, in der die Bauminister der Länder zusammen arbeiten.

auch, angstfreie Zugänge für Jede und Jeden zu schaffen und die Wegebeziehungen barrierefrei zu gestalten. Die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit soll für alle gesellschaftlichen Gruppen ermöglicht und aktive Teilhabe am öffentlichen und gemeinschaftlichen Zusammenleben gefördert werden.

Die Nutzungsanforderungen an die wenigen größeren (Frei-)Flächen sind bekannt und wurden in den letzten Jahren im Rahmen verschiedener Bürgerbeteiligungsprozesse ermittelt.

Aufwertung Neumarkt

Der **Neumarkt**, zentraler Quartiersplatz in der Neckarstadt-West, wurde Ende der 1990er Jahre im Rahmen der ersten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in seiner jetzigen Form umgestaltet. In der Zwischenzeit wurden einzelne Elemente ergänzt, wie das offene Bücherregal, Sitzbänke oder seit 2016 ein Abschnitt der Grünfläche für das Community Garden-Projekt genutzt. Seit 2017 wird der nördlich gelegene Kiosk als Kulturkiosk mit Außenbereich dauerhaft betrieben.

Die gestalterischen Mängel und Defizite hinsichtlich Aufenthaltsqualität (etc.) sowie die vorhandenen Nutzungskonflikte des Platzes veranlassten die LOS einen Planungswettbewerb zur Entwicklung eines nachhaltigen Gesamtkonzeptes sowie für eine Neugestaltung und Neuordnung des Platzes zu veranlassen. Das Wettbewerbsverfahren läuft zum Zeitpunkt der Berichterstellung und wird bis Sommer 2018 abgeschlossen. Der Platz soll dabei nicht umfänglich überplant, sondern im Sinne einer Stadtreparatur punktuell verbessert und umgestaltet werden. Das wesentliche Ziel liegt darin, ihn in seiner Gesamtheit im Stadtraum (wieder) spürbar(er) zu machen und wirksam(er) einzubinden. Dabei soll der Neumarkt in seiner Funktion als Mittelpunkt des Stadtteils gestärkt werden und allen Bewohnern unterschiedlicher Generationen und Milieus als Ort der Begegnung im Stadtteil dienen. Die vorhandenen Nutzungen oder die erforderlichen Stellplätze werden dabei berücksichtigt. Neben der eigentlichen Platzfläche ist also auch der angrenzende Verkehrsraum mit einzubeziehen. Zudem gilt es den Neumarkt als zentralen öffentlichen Platz/Freiraum (Treffpunkt, Aufenthalt, Erholung) besser mit dem Quartier zu verzahnen und insbesondere an das Neckarvorland anzubinden. Das aus dem Wettbewerb hervorgehende städtebauliche Konzept soll im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden.

In den Planungsprozess fließen auch die Ergebnisse des Bürgerdialogs mit ein, der 2015 vom Quartiermanagement als Ideenwerkstatt durchgeführt wurde und mit den Bürgern Ideen zu einzelnen Themen (Spielplatz, Gehweg, Straßenraum, Kiosk und Grünfläche) erarbeitet und z. T. auch schon umgesetzt hat (z. B. das öffentliche Bücherregal oder das Community Gardening-Projekt).

Aufwertung und Umgestaltung Neckarvorland und angrenzende Bereiche

Für die Neugestaltung und funktionelle Aufwertung des **Neckarvorlandes** wurde Ende 2017 über die MWSP ein Landschaftsarchitekturbüro (wbp Landschaftsarchitekten aus Bochum) mit der Erarbeitung eines Konzeptes beauftragt. Die Planungsphase ist zum Stand der Berichterstellung noch nicht abgeschlossen. Dabei soll ein ganzheitliches und tragfähiges Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Neckarvorland in Zusammenarbeit mit dem Quartiermanagement und der Verwaltung[87] ausgearbeitet werden. Die Planaufgabe umfasst den Uferbereich am Neckar einschließlich der Wiesenfläche sowie die Dammböschung und die Grünfläche zwischen der Kurpfalz- und Jungbuschbrücke (Fläche ca. 11 ha). Die Funktionen (und Vorgaben) des Überschwemmungsgebietes und des Landschaftsschutzes sind dabei zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 4.5.2).

Die Ergebnisse des im Vorfeld durchgeführten Bürgerbeteiligungsprozesses bestätigen die Bedeutung

[87] Beteiligte Fachbereiche: Stadtplanung, Grünflächen und Umwelt sowie Sport und Freizeit.

und das Potenzial der Neckarwiese. Folgende Nutzungsideen, Wünsche und Schwerpunkte wurden dabei geäußert bzw. gesetzt:

- Liegewiese am Alten Messplatz, inklusive gastronomisches Angebot (bereits in Betrieb)
- Fläche für eine Kinderwelt (in Verlängerung zum Spielplatz Dammstraße)
- Thema Sport und Bewegung (entlang des unteren Dammwegs und durch Ertüchtigung/Wiederherstellung der bereits vorhandenen Sportflächen)
- Thema „Oase der Ruhe“: Natur und Bildung, Erholung, Entspannung an der Flachwasserzone
- Bereich zur Nutzung als Hundewiese – ausgewiesener Bereich für Hundebesitzer
- Nutzungsbereiche zum Grillen, Street-Art, Musik, Strand etc.

Erste Maßnahmen zur soziokulturellen Belebung des Neckarvorlandes (z. B. in Form von sporadischen Lesungen) wurden bereits durchgeführt. Auch wird eine Ausstattung der Wiesen mit Sport-Trimmgeräten, wie sie bereits in anderen Mannheimer Parks bestehen, gewünscht (ggfls. durch Sponsoren-Gelder). Die Ergebnisse des Planungsauftrages werden den Bürgern im Rahmen der weiteren Beteiligungsverfahren vorgestellt und erläutert.

Das Neckarvorland soll folglich räumlich und funktional gegliedert werden. Im Bereich entlang der Wasserkante bis zur Dammböschung sind geeignete Konzepte zu entwickeln und daraus Maßnahmen abzuleiten, die in Einklang mit den weiteren Funktionen und Anforderungen stehen. Der Böschungsbereich und die Flächen oberhalb bis an die Verkehrsfläche sind gestalterisch und funktional freier bespielbar, was in der Maßnahmenkonzeption deutlich herausgestellt werden sollte (vgl. Abbildung 46). Es gilt auch, geeignete Maßnahmen im Verkehrsraum Dammstraße und Bunsenstraße mit (Teil-)Ausbau und gestalterischer Aufwertung der Verkehrsanlage unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer, Querschnittoptimierung (etc.) zu veranlassen. Die verschiedenen Bereiche untereinander aber vor allem auch der Freiraum an sich ist mit dem Quartier besser zu verzahnen. Der Zugang aus dem Quartier in den Freiraum ist zu stärken und eine verbesserte Verbindung der angrenzenden Räume, hier u. a. in Richtung Unterführung Jungbuschbrücke oder vom Neckarvorland über das Marchivum in die Neckarstadt, sind anzustreben. Die Umsetzung des Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes soll im weiteren Verfahren der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgen.



Abbildung 46: Auswahl an Konzeptideen für das Neckarvorland (li.: Stadtfugen, Mitte: Patchwork, re.: Flussbänder) (Quelle: wbp Landschaftsarchitekten: Mannheim Neckarstadt-West Konzeptionierung Neckarvorland, März 2018, unveröffentlichte Präsentation)

Auch die Parkplatz- und Straßensituation in der **Dammstraße** wird derzeit von der Stadt überprüft, um ggfls. Verbesserungen für Radfahrer, den ruhenden Verkehr (Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze durch Schräg- oder Senkrechtanordnung anstelle Längsparken) und die Anbindung an das Neckarufer zu erreichen. Ferner wurde 2017 bereits eine barrierefreie Zugangsrampe von der Dammstraße zum Neckarvorland auf Höhe Alphorn-/Diesterwegstraße angelegt (Einweihung Ende 2017). Entlang des neuen Weges oberhalb der Böschung wurden neue Bäume gepflanzt, weitere werden im Umfeld als ökologischer Ausgleich ergänzt.

Aufwertung Spielplatz Fröhlichstraße

Der **Spielplatz** an der Ecke **Fröhlichstraße**/Mittelstraße befindet sich im westlichen Abschnitt der Mittelstraße, unweit der zentralen Einzelhandelsnutzung. Er weist deutliche gestalterische Mängel auf und besitzt nur wenig Aufenthaltsqualität. Ferner wird der Ort häufig durch unterschiedliche (oft auch alkoholisierte) Gruppen von Jugendlichen oder Erwachsenen als Treffpunkt aufgesucht, die zu Belästigungen anderer Nutzer oder regelmäßigen Verschmutzungen führen. Neben dem eigentlichen Spielplatzbereich befindet sich dort westlich und nördlich anschließend auch eine begrünte, wenig genutzte Brachfläche (vgl. Abbildung 37).

Der Spielplatz ist derzeit nicht in der aktuellen Prioritätenliste des Spielplatzkonzeptes für Sanierungs- und Neubaumaßnahmen vertreten. Im Rahmen der Fortschreibung sollte er Berücksichtigung finden, da er nicht zuletzt wegen seiner relativ zentralen Lage an der Mittelstraße und dem (teilweise ungenutzten) Flächenangebot ein hohes Potenzial besitzt, neben dem Spielplatz auch zu einem Treffpunkt für verschiedene Generationen zu werden, und damit die Belebung und soziale Kontrolle im öffentlichen Raum zu verbessern. Entsprechende Maßnahmen können im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden.

Aufwertung und Nutzung Unterführung Jungbuschbrücke, Umfeld Marchivum

Die **Unterführung an der Jungbuschbrücke** (auf Höhe Bunsenstraße) liegt direkt gegenüber dem Marchivum (ehem. Ochsenpferchbunker) angrenzend an das UG. Der Bereich ist ein typischer potenzieller Angstraum, der durch schlechte Beleuchtung, mangelnde Belebung, Vandalismus (Graffiti und Schmierereien), ungeordnete Stellplatznutzung und ungepflegte Außenanlagen geprägt ist. Hier verlaufen zudem der Fuß- und Radweg des Neckarvorlandes und die Zuwegung zum (neuen) Parkplatz des Marchivums. Die Situation im Umfeld hat sich nach Abschluss des Bunkerumbaus und Eröffnung des Stadtarchivs sowie der Herstellung der Außenanlagen bereits verbessert. Dennoch fehlt ein weiteres (z. B. gastronomisches) Angebot zur Belebung der Flächen und Nutzung der vorhandenen Potenziale. Eine räumliche Stärkung kann in einem ganzheitlichen Ansatz zum Neckarvorland – von der Wasserkante über Dammböschung und Straßenraum – sowie unter Einbeziehung der Unterführung, des Marchivumvorplatzes und Verzahnung mit der Neckarstadt-West gesehen werden, die eine erhebliche Aufwertung des gesamten Quartiers und auch darüber hinaus erzielen wird. Inzwischen wurde von der GBG als Vorhabenträger des Marchivums eine Studie für ein Nutzungskonzept in Auftrag gegeben. Die Studie schlägt in zwei Varianten die Nutzung der Unterführung als Veranstaltungsraum mit Gastronomie oder die Nutzung durch Proberäume vor (vgl. Abbildung 47).

Die Maßnahme soll, da sie unmittelbare und positive Wirkungen auf das Untersuchungsgebiet und die Sanierungsziele hat, in die Gesamtmaßnahme und den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes aufgenommen und danach planerisch konkretisiert werden.



Abbildung 47: Nutzungsentwürfe Unterführung Jungbuschbrücke als Veranstaltungsraum (li.) oder Proberäume (re.) (Quelle: Konzeptstudie Jungbuschbrücke, Yalla Yalla! Studio for change)

- **Begleitende Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit**

Für die Sicherheit in einer Stadt als wesentliches Merkmal werden *lebendige* Stadtquartiere angesehen, die von vielen Menschen zu unterschiedlichen Zeiten und Zwecken genutzt werden und in denen sich Menschen für ihr Umfeld verantwortlich fühlen, so dass eine (informelle) soziale Kontrolle entstehen kann. Durch die Anwesenheit anderer Menschen erhöht sich das Sicherheitsgefühl des Einzelnen und potenzielle Straftäter werden durch das verstärkte Entdeckungsrisiko abgeschreckt. Zwar kann die Polizei durch eine erhöhte Polizeipräsenz, Videoüberwachung oder repressive Maßnahmen wie die Erteilung von Platzverweisen oder Alkoholverbot für öffentliche Plätze zur Reduzierung von Straftaten beitragen. Für eine nachhaltige Verbesserung der Kriminalitätslage, die auch das subjektive Sicherheitsgefühl mit einschließt, sind insbesondere auch städtebauliche und stadtplanerische Maßnahmen, wie z. B. die Verbesserung des ästhetischen Erscheinungsbildes und der Nutzungsvielfalt öffentlicher Räume oder der Beleuchtung, erforderlich (vgl. hierzu ausführlich Universität Heidelberg (2017), S. 74 ff.).

Auch die Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und die Sichtbarkeit kommunaler Kriminalprävention bringt Sicherheit. Gemäß der „Broken windows"-Theorie[88] sollte bereits den Anfängen von Zerstörungen und Unsauberkeiten begegnet werden, da Müllablagerungen, Grafitti oder Vandalismus zu weiterer Verwahrlosung anregen (können). Die Innenstadt und die Neckarstadt sind bereits Einsatzschwerpunkte des Kommunalen Ordnungsdienstes (KOD) und werden entsprechend verstärkt überwacht. Die Abwehr negativer Auswirkungen der Zuwanderung (Flüchtlinge, Asylbewerber, EU-II-Zuwanderer) auf die Sicherheit und Ordnung beinhaltet außerdem vielfältige Strategien und Maßnahmen mit dem Ziel der sozialräumlichen Integration, dem Zugriff auf Problem- und Schrottimmobilien, der Bekämpfung krimineller Strukturen des Sozialleistungsmissbrauchs oder der Scheinselbstständigkeit. Weitere Handlungsträger und -felder betreffen neben dem Elternhaus die Schulen und Betreuungseinrichtungen, Kirchen und Vereine oder Projekte mit Asylbewerbern. „*Die bisherigen Anstrengungen der Kommune um die Verbesserung der subjektiven und objektiven Sicherheit haben dazu geführt, dass die Effekte der überregionalen Veränderungen in Mannheim nur abgeschwächt auftraten und zum Teil vollständig kompensiert werden konnten. So ist in Mannheim das Vertrauen in die Lokalpolitik gewachsen, ebenso das Vertrauen in die Mannheimer Polizei und in die Mitmenschen - das Sozialkapital der Gemeinde ist gestiegen. (…) Für die Implementation und Koordination von kriminalpräventiven Maßnahmen in diesem Stadtbezirk wäre ein Treffen aller Sicherheitsakteure des Stadtbezirks sinnvoll*" (Universität Heidelberg (2017), S. 5).

Zu prüfen ist auch die Einführung einer Gehwegreinigungssatzung, die in Mannheimer Stadtteilen mit ähnlichen Problemlagen (Innenstadt und Jungbusch)[89] erfolgreich angewendet wird. Im Geltungsbereich wird die (ansonsten vom Eigentümer oder Besitzer durchzuführenden) Gehwegreinigung von der kommunalen Stadtreinigung gegen Gebühr durchgeführt.

- **Punktuelle Verbesserung der Beleuchtung und Ausstattung, Behebung von Schäden im öffentlichen Raum**

Einen wichtigen Einfluss auf das subjektive Sicherheitsgefühl im öffentlichen Raum hat generell die Beleuchtung und Ausleuchtung, insbesondere von schwer einsehbaren Bereichen und Nischen bei Dunkelheit. Nimmt die Helligkeit des Tageslichtes ab, verringert sich die Sehschärfe, das Erkennen von Kontras-

[88] Die Broken-Windows-Theorie der US-amerikanischen Sozialforscher James Q. Wilson und George L. Kelling ist ein kriminalgeografischer Ansatz, der einen direkten Zusammenhang zwischen Verwüstungen in und Vernachlässigung von Stadtgebieten und Kriminalität herstellt. Gemäß der Theorie können Anzeichen der Unordnung wie Graffiti oder Mülll in einem Stadtviertel einige Bewohner zu schwereren Vergehen anstiften. Daher solle z. B. eine zerbrochene Fensterscheibe schnell repariert werden, damit weitere Zerstörungen im Stadtteil verhindert werden können.

[89] Mit der seit April 2015 in den Innenstadt-Quadraten und Januar 2018 im Stadtteil Jungbusch geltenden Gehwegreinigungssatzung verfolgt die Stadtverwaltung die Ziele einer Erhöhung der Sauberkeit und Verringerung der Beschwerden von Seiten der Anwohner und Geschäftsinhaber.

ten und Farben oder das Einschätzen von Entfernungen. Bei Dunkelheit steigt zudem die Blendungsgefahr durch starke Lichtquellen, wodurch die Erkennbarkeit von Personen und Objekten verringert werden kann. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und den Gesprächen vor Ort wurde die Beleuchtungssituation im Quartier mehrfach angesprochen und bemängelt. Als die dringlichsten Orte zur Verbesserung der Beleuchtung wurden der **Bereich vor der Humboldtschule**, weiter südlich am **Platzbereich** zwischen **Zehnt-, Pestalozzi- und Humboldtstraße** sowie das Neckarvorland genannt (vgl. auch Anlage 6: Auswahl Ergebnisse und Meinungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung). Verbesserungen der Beleuchtungssituation können darüber hinaus auch zur Verkehrssicherheit beitragen, z. B. bei Fußgängerübergängen.

Der Platz vor der Humboldtschule, der sich als Rondell an den Schulhof anschließt, weist darüber hinaus auch gestalterische Mängel und schadhafte Bereiche auf. Im Rahmen einer (punktuellen) Aufwertungsmaßnahme können hier neben der Beleuchtung auch durch die Erneuerung der Straßenmöblierung, Behebung von Schäden und Pflege der Baumscheiben und Grünbereiche deutliche Verbesserungen der Aufenthaltsqualität erreicht werden.

- **Modernisierung privater Wohngebäude**

Die Bausubstanz der privaten und einiger öffentlichen Gebäude ist (teils stark) modernisierungsbedürftig und soll den heutigen Anforderungen an Arbeits- und Wohnstandards angepasst werden. Damit können die Wohn- und Versorgungsfunktionen im Quartier nachhaltig gestärkt und der Wohn- und Gewerbestandort Neckarstadt-West nachhaltig (wieder) an Attraktivität gewinnen. Grundsätzlich besteht an den meisten Gebäuden Modernisierungsbedarf hinsichtlich der Energieeinsparung und Energieeffizienz. Zu den wichtigsten Maßnahmen der **energetischen Modernisierung** eines Gebäudes zählen:

- Baulicher Wärmeschutz: Dämmung von Außenwänden, Dach und Kellerdecke, Austausch der Fenster durch Wärmeschutzverglasung;
- Effiziente Heizungs- und Warmwasseranlagen: Einbau moderner, zentraler Heiz- und Warmwassersysteme sowie moderner Steuerungs- und Regelungstechniken;
- Nutzung von regenerativen Energien und Rohstoffen, z. B. Nutzung von thermischen Sonnenkollektoranlagen zur Wassererwärmung, Einsatz von Biomasse (z. B. Holz-Pellets, Hackschnitzel) in Heizungsanlagen.

Gegenüber einem unsanierten Altbau können durch energetische Maßnahmen oft weit über die Hälfte (bis zu 50-80 %) des Wärmeverbrauchs vermieden und damit in hohem Maße Heizkosten eingespart werden. Daneben führt die energetische Sanierung u. a. auch zu einer Steigerung des Wohnkomforts und Behaglichkeit im Inneren der Räume und nicht zuletzt zu einer generellen Wertsteigerung der Immobilie. Eine Sanierung schützt auch die Bausubstanz, da oftmals Schwachstellen, etwa feuchtes Mauerwerk, entdeckt und behoben werden. Zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit sollten Maßnahmen möglichst zusammen mit ohnehin erforderlichen Instandhaltungs- bzw. sog. Sowieso-Maßnahmen (z. B. Neuanstrich Fassade, Neueindeckung Dach) durchgeführt werden.

Darüber hinaus besteht an einigen Gebäuden ein umfassender **Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf**, der insbesondere auch Gebäudesubstanz, Ausstattung, Grundrissgestaltung und Erschließung betrifft. Durch die entsprechenden Modernisierungsmaßnahmen sollen im gesamten potenziellen Sanierungsgebiet Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden, die den heutigen und zukünftig zu erwartenden Anforderungen (z. B familien- und altersgerechter Umbau, Barrierefreiheit) entsprechen.

Zur Verwirklichung dieser Ziele ist die **Mitwirkungsbereitschaft** der privaten Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer Grundvoraussetzung. Grundsätzlich zeugen die Eigentumsverhältnisse (Privateigentum)

und die Bevölkerungsstrukturen im Gebiet von einem hohen Eigeninteresse und damit für ein gutes Potenzial für die erfolgreiche Umsetzung.

Mit Ausweisung des Sanierungsgebietes werden die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen und **erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten des Einkommensteuergesetzes** (§§ 7h, 10f, 11a EStG) für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten geschaffen. Für nicht vor Ort ansässige oder betagte Eigentümer können die Sanierungsanreize über erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten zu gering sein, um langfristig ihre Immobilien aufzuwerten und hohe Investitionen zu tätigen. Gleiches gilt für Geschäftsleute und inhabergeführte Betriebe, vor allem bei offener Geschäftsnachfolge oder ungeklärten wirtschaftlichen Perspektiven bzw. zu geringer Kapitalkraft. Eine Vorreiterrolle und Initialzündung kann neben der Aufwertung der Stadtteilplätze und des öffentlichen Raumes durch die Sanierung und funktionale Aufwertung der öffentlichen Gebäude erfolgen. Die dadurch angestoßene Attraktivitäts- und Imagesteigerung eines Stadtteils führt nicht zuletzt mittel- oder langfristig zu einer Nachfragesteigerung auf dem Wohnungsmarkt und zu Wertsteigerungen der Immobilien. Auch zeigen Erfahrungen aus vergleichbaren Quartieren in Mannheim, dass ausländische Eigentümer oder solche mit Migrationshintergrund eher seltener Interesse an Modernisierungen zeigen oder den Abschluss erforderlicher Vereinbarungen mit der Stadtverwaltung bzw. den Bürokratismus scheuen. Der Beratung und Information dieser Gruppen von Eigentümern kommt daher eine wichtige Rolle zu.

Die Modernisierung und energetische Sanierung von **denkmalgeschützten oder baukulturell erhaltenswerten Gebäuden** bzw. Fassaden stellt eine besondere Herausforderung dar. Hier steht dem Bestreben, die vorhandene Altbausubstanz zu verändern und energetisch zu ertüchtigen, das Interesse gegenüber, die Ursprünglichkeit, also den möglichst unveränderten Erhalt von Substanz und Erscheinungsbild historischer Gebäude, zu gewährleisten. Herkömmliche Wärmedämmsysteme sind oftmals nicht möglich, so dass auf innovative Lösungen bzw. Kompromisse zurückgegriffen werden muss. Dies kann beispielsweise durch die Verwendung eines Dämmputzes auf der Hof- oder Gartenseite und einer Innendämmung auf der Straßenseite erreicht werden (zu möglichen Maßnahmen vgl. ausführlich Stadt Frankfurt (Hrsg.) (2016) oder Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2011)). Auch bei Neubauvorhaben sollte auf die Förderung architektonisch-gestalterischer Qualitäten geachtet werden, insbesondere bei Baulückenschließung und der Einfügung von Neubauten in das historische Umfeld.

- **Entkernung, Nachverdichtung, Baulückenschließung**

Die Aktivierung von Blockinnenbereichen für Ergänzungsflächen ist in Neckarstadt-West fast ausschließlich auf privaten Flächen möglich. Ein Problem liegt dabei in der kleinteiligen Parzellierung und heterogenen Eigentümerstruktur im Gebiet. Die Stadt verfügt hierbei nur über ein eingeschränktes kommunales Instrumentarium und kann z. B. im Rahmen der Sanierungsmaßnahme die städtebaulichen Rahmenbedingungen schaffen, wie planungsrechtliche Verfahren, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb oder der Bau von Erschließungsanlagen. Bauliche Entwicklungen können ferner z. B. über einen Kooperationsansatz gesteuert und dadurch gemeinsam Eigentümer oder Investoren mobilisiert werden.

Die im Untersuchungsgebiet identifizierten **Nachverdichtungspotenziale** sind auszuschöpfen, Baulücken und offene Raumkanten sollen geschlossen, Innenbereiche neu strukturiert und Brachflächen neu genutzt werden. Nachverdichtungspotenzial besteht beispielsweise im Baublock Bgm.-Fuchs-Straße/Fröhlichstraße, wo ein Bauträger Studentenwohnungen erichten will (vgl. Kapitel 2.4.4).

In verdichteten Innenhofbereichen mit störenden Nutzungen und versiegelten Flächen soll auf eine Entmischung und Entkernung hingewirkt werden. Diese Maßnahmen sind im Allgemeinen erst dann umsetzbar, wenn Nutzungen, z. B. einzelne Gewerbebetriebe, aufgegeben oder verlagert werden. Durch Entkernung, Entsiegelung und Abbruch von Nebenanlagen kann die Belichtung und Belüftung der Wohn-

und Freiräume verbessert werden. Auf den gewonnenen Freiflächen könnten wohnungsnahe Grün- und Hofbereiche entwickelt werden, die die Wohnquartiere attraktiver machen und das Stadtklima verbessern.

- **Wohnungsbündnis, Aufkauf von Immobilien und Maßnahmen der Wohnungswirtschaft**

Die bisherigen Initiativen, die den Immobilienmarkt und die Wohnungswirtschaft betreffen, sollen in Abstimmung mit den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen und der Anwendung des städtebaulichen Instrumentariums (sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt, Vorkaufsrecht etc.) weitergeführt werden. Dazu zählt das von der Steuerungsgruppe der Lokalen Stadterneuerung gegründete „**Wohnungsbündnis**“ mit Wohnungs- und Ladenbesitzern oder die vorgesehenen (und bereits unterzeichneten) Absichts- und Verpflichtungserklärungen („**Letter of Intent**“) der Wohnungswirtschaft bzw. Immobilieninvestoren zur Erhaltung preisgünstiger Wohnungen in einzelnen (gefährdeten) Quartieren.

EXKURS: Umgang mit Schrott- oder Problemimmobilien

Schrott- oder Problemimmobilien sind Immobilien, die eine negative Wirkung auf die Stadt- und Quartiersentwicklung haben und bei denen oftmals keine Lösung mit dem Eigentümer erzielt werden konnte, der Eigentümer also nicht handlungsbereit oder -fähig ist. Die größten Probleme für die Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung bestehen in einer negativen Ausstrahlungswirkung für Eigentümer, Bewohner und das Quartier, einer Überlagerung mit sozialen Problemlagen und Konflikten sowie Blockadesituationen für eine Weiterentwicklung der Quartiere durch einzelne Schlüsselimmobilien. Außerdem können solche Immobilien durch organisierte Ausbeutung, Menschenhandel oder Überbelegung in Verbindung mit deutlich überhöhten Mietpreisen einen Kriminalitätsbrennpunkt und Rückzugsort für Straftäter darstellen.

Die Gemeinden und staatlichen Behörden verfügen über ein umfangreiches hoheitliches Instrumentarium verschiedener Rechtsgebiete, um gegen derartige Missstände vorzugehen. Ziel der Aktivitäten bei verwahrlosten Immobilien ist entweder deren Instandsetzung und Modernisierung, die Vermittlung an einen neuen Eigentümer oder im Notfall auch deren Abriss. Aus dem Bereich des **Bauplanungsrechts** zählen dazu u. a die verbindliche Bauleitplanung, städtebauliche Gebote, Enteignung, allgemeines Vorkaufsrecht, Erhaltungssatzung oder eben städtebauliche Sanierungsmaßnahmen.

Das **Bauordnungsrecht** sieht für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder den Abbruch von baulichen und sonstigen Anlagen einen Genehmigungsvorbehalt als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt vor, soweit nicht im Einzelfall Verfahrensfreiheit, Anzeigepflicht oder der Vorrang eines anderen Gestattungsverfahrens bestehen, um Verstöße gegen baurechtliche Vorschriften zu verhindern (z. B. Abbruch- bzw. Beseitigungsanordnung, Anordnung von Sicherungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen). Bauordnungsrechtlich können z. B. die Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung (Abstandsflächen, verkehrsmäßige Erschließung etc.), an einzelne Räume, Wohnungen und besondere Anlagen (z. B. Stellplätze) sowie grundsätzliche Anforderungen an die Ausführung baulicher Anlagen und wichtiger Gebäudeteile (Stand-, Verkehrssicherheit, Brandschutz) von Bedeutung sein.

6.2.2 Maßnahmenbereich Umwelt, Verkehr und Wegebeziehungen

Für eine nachhaltige Stadtentwicklung spielt neben der Sicherstellung der Mobilität für alle Altersgruppen auch das Thema Umweltgerechtigkeit, insbesondere in benachteiligten Quartieren, eine immer wichtigere Rolle. Aufgrund der Zusammenhänge zwischen sozialer Lage, Umweltqualität und Gesundheit[90] besteht das Ziel, räumlich konzentrierte, gesundheitsrelevante Umweltbelastungen zu vermeiden (oder zu vermindern) und einen gerechten Zugang zu Umweltressourcen und Informationen zu schaffen. „*Demnach*

[90] Der räumliche Zusammenhang (geringer) sozialer Lage und (hoher) Umweltbelastungen und damit der Einfluss auf die Gesundheit oder die Lebenserwartung sind wissenschaftlich belegt (vgl. hierzu BMUB (Hrsg.) (2016), S. 7 ff.).

kann Umweltgerechtigkeit verstanden werden als „Vermeidung und Verminderung der räumlichen Konzentration von gesundheitsrelevanten Umweltbelastungen sowie als Gewährleistung eines sozialräumlich gerechten Zugangs zu Umweltressourcen“ “ (BMUB (Hrsg.) (2016), S. 7). Der integrierte Programmansatz der Sozialen Stadt bietet dabei gute Voraussetzungen, die für Umweltgerechtigkeit relevanten Handlungsfelder Grünflächenversorgung und bauliche Infrastruktur (z. B. Schaffung und Umgestaltung von Grün- und Freiflächen, energetische Sanierung), Gesundheits- und Bewegungsförderung (Ausbau von Fuß- und Radwegen, Urban Gardening, umweltfreundliche Mobilität, Barrierefreiheit, Lärmschutzmaßnahmen etc.) oder Information und Bildung zusammenzuführen (Umweltbildung und Beratung).

Neben den städtebaulichen und gestalterischen Maßnahmen zu den Freiräumen, die in Kap. 6.2.1 erläutert werden, sowie Beratungs- und Hilfeleistungen (vgl. Kap. 6.2.4) werden im Folgenden die Maßnahmen des fließenden und ruhenden MIV-Verkehrs, des Fuß- und Radverkehrs sowie die Urban Gardening Projekte dargestellt.

- **Standortsuche und Realisierung innovativer Quartierparksysteme, integrierte Verkehrs-und Parkraumkonzepte**

Die Lösung der Probleme des ruhenden Verkehrs in den Städten wird durch die ständig steigende Zahl von Kraftfahrzeugen immer schwieriger. In aller Regel können (zusätzliche) Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken, außer in Tiefgaragen, nicht geschaffen werden. Aus städtebaulichen Gründen und zur Schadstoffvermeidung soll die Unterbringung von PKW in den versiegelten Innenhöfen möglichst vermieden werden. Da der öffentliche Straßenraum in der Neckarstadt-West für den quantitativen Stellplatzbedarf, insbesondere für die Anwohner und am Abend, nicht ausreicht, käme grundsätzlich nur die Bewirtschaftung und **Einführung von Anwohnerparkzonen** in Betracht. Die im Rahmen des Parkraumkonzeptes 2015 (Planungsgruppe Nord/IKS) gemachten Vorschläge zur Bewirtschaftung und Anwohnerparken wurden von der Politik abgelehnt und sind daher mittelfristig nicht umsetzbar. Deshalb wird es Aufgabe sein, innovative und integrierte Maßnahmen- und Parkraumkonzepte und Ideen zu entwickeln, die der Struktur eines hochverdichteten Altbaugebietes Rechnung tragen und Maßnahmen zur Verkehrslenkung, Verkehrsberuhigung, Park & Ride- und Leitsysteme, Überwachung und Ordnung des ruhenden Verkehrs etc. beinhalten, ohne die Anwohner finanziell zu belasten.

Auch der Bau von privaten oder öffentlichen **Quartiersgaragen** kann zu einer Entschärfung der Situation beitragen. Diese Garagen sollten grundsätzlich nicht der Öffentlichkeit, sondern nur den Anwohnern des Quartiers, möglichst kostengünstig, zur Verfügung stehen. Der dadurch gewonnene Straßenraum kann durch Renaturierung für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität genutzt werden. Für die Neckarstadt-West kommen dabei vor allem kompakte (ggfls. automatisierte) und platzsparende Parksysteme in Betracht. Automatisierte Parksysteme[91] wären nicht nur platzsparender, sondern auch sicherer (kein Zugang möglich) und umweltfreundlicher (u. a. weniger Abgasemissionen) als herkömmliche Tief- und Parkgaragen[92]. Die Realisierung von Quartiersgaragen setzt allerdings die Verfügbarkeit von Flächen und eine gesicherte Finanzierung (ggfls. durch Fördermittel) voraus. Private, gebührenpflichtige Quartiersgaragen sind i. d. R. nur dann sinnvoll und rentabel, wenn ansonsten nicht genügend kostenlose öffentliche Stellplätze zur Verfügung stehen bzw. der Parkplatzdruck entsprechend groß ist (vgl. hierzu ausführlich Difu (Hrsg.) (2009)).

Parkgaragen allein können das Problem des ruhenden Verkehrs jedoch nicht lösen. Gegen illegales und wildes Parken helfen auch bauliche Maßnahmen im Straßenraum (z. B. Poller, sog. Gehwegnasen als

[91] Beim automatisierten Parken werden Fahrzeuge automatisch durch einen Laser abgetastet und an ihren Stellplatz verfrachtet. Durch flexible Höhen und kaum notwendige Rangier- und Zufahrtswege kann Platz eingespart werden. Automatisierte Parkhäuser lassen sich oberirdisch wie auch als Tiefgaragenlösung realisieren.

[92] Die Nachteile liegen i. d. R. in höheren Investitions- und Betriebskosten und subjektiv längeren Wartezeiten beim Ausparken bzw. Abholen der Fahrzeuge.

vorgezogene Seitenräume, die den hinter einem Kfz-Parkstreifen, Liefer- oder Grünstreifen liegenden Gehweg an die Fahrbahn heranzuführen und so verbreitern) oder eine konsequente Überwachung und Sanktionierung des ruhenden Verkehrs.

- **Sanierung von Straßenräumen, Verbesserung Wegebeziehungen und Barrierefreiheit, Schaffung von Querungsmöglichkeiten**

Im Zuge des Umbaus und der **Sanierung von Straßenräumen** wäre in geeigneten Abschnitten eine Neugliederung und Aufteilung in einzelne Nutzungsbereiche (ruhender und fließender Verkehr, Radfahrer, Fußgänger) denkbar. Verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen fördern dagegen einen verantwortungsvollen Umgang zum sicheren Miteinander aller Verkehrsteilnehmer. Die Nutzungsmöglichkeiten für mobilitätseingeschränkte Personen (Behinderte, Senioren etc.) sollen dabei berücksichtigt werden. Auf den barrierefreien und fußgängerfreundlichen Umbau der Straßen und Wege ist zu achten. Verbesserte Querungen und Übergänge sollen insbesondere in der Mittelstraße und der Verbindung des Neumarktes und Marchivums zum Neckarvorland geschaffen werden. Letzteres wird im Rahmen der Umgestaltung des Neckarvorlandes und der Dammstraße berücksichtigt.

Die Erlebbarkeit und Attraktivität öffentlicher Räume kann auch durch besondere Inszenierungen erreicht werden, z. B. durch Wegeleitsysteme für Fußgänger, Akzentuierung und Verbesserung der Sichtbarkeit, und der Betonung von Eingangs- und Portalsituationen.

- **Ausbau Radverkehrsinfrastruktur und Angebot des Umweltverbundes**

Der Radverkehr kann wesentlich und nachweisbar zur Lösung innerörtlicher Verkehrsprobleme, zum Klimaschutz und zur Gesundheit der Bewohner und Nutzer beitragen. „*Die Förderung des Radverkehrs ist Bestandteil vieler Strategien zu Klimaschutz, zur Lärmminderung, zur Luftreinhaltung und zur Gesundheitsvorsorge. Denn die integrierte Förderung des Radverkehrs und die Steigerung seines Anteils am gesamten Verkehr verspricht eine Entlastung vom fließenden und ruhenden Autoverkehr. Da das Radfahren lokal völlig emissionsfrei ist, erspart es Lärm, Feinstaub, Stickoxid und Kohlendioxid auf lokaler Ebene und verbessert so die Nachhaltigkeit des Verkehrssystems insgesamt*“ (Difu et al. (Hrsg.) (2014), S. 14). Die zunehmende Bedeutung des Radverkehrs drückt sich im hohen Fahrradbestand der privaten Haushalte in Deutschland, in wachsenden Radverkehrsanteilen und größerer öffentlicher Aufmerksamkeit aus. Mehr Radverkehr in Mannheim und der Neckarstadt-West bedeutet auch mehr Lebensqualität, denn in der kompakten Stadt sind die Wegeverbindungen oft kurz und weitgehend flach und damit sehr gut für den Radverkehr geeignet. Der Sicherheitsaspekt ist hierbei ein wichtiger Faktor, weshalb die Verkehrssicherheit für den Radverkehr durch sichere Radverkehrsanlagen verbessert werden soll. Hierfür wird die Ausstattung aller radverkehrsrelevanten Verkehrsachsen und Verbindungen mit Radverkehrsanlagen oder die verträgliche Abwicklung im Mischverkehr angestrebt. Zur **Nachrüstung von Radverkehrsanlagen** können unter Berücksichtigung der jeweiligen verkehrlichen Einsatzbereiche und Flächenansprüche vorrangig Radfahrstreifen oder Schutzstreifen mit entsprechenden Piktogrammen angelegt werden. Der dringendste Bedarf für Verbesserungsmaßnahmen im UG weisen v. a. die (wichtigen) Radwegeverbindungen in der Riedfeld- und Dammstraße auf.

Die Attraktivität des Rades als Verkehrsmittel hängt wegen der Diebstahlgefahr nicht zuletzt auch von der Verfügbarkeit sicherer und bequem erreichbarer Radabstellanlagen ab. Öffentliche Fahrradstellplätze sind vor allem an Zielpunkten des Radverkehrs wie Geschäften, Schulen oder kulturellen und öffentlichen Einrichtungen sinnvoll. Im Rahmen der Umplanungen des Neumarktes oder Neckarvorlands werden öffentliche Fahrradstellplätze berücksichtigt. Bedarf für eine sichere Abstellanlage besteht auch für einzelne öffentliche Einrichtungen, wie z. B. am Alten Volksbad.

Zur Reduzierung des individuellen Verkehrsaufkommens, der Umweltbelastungen durch Lärm und des

Parkdrucks im ruhenden Verkehr tragen auch Carsharing-Angebote bei. Im UG und näheren Umkreis befinden sich Stationen des Anbieters Stadtmobil am Neumarkt (vor Neckarschule), am Alten Messplatz, im Lortzingblock (Waldhofstraße) und in der Nähe des Neuen Messplatzes (Zeppelinstraße).

- **Förderung Urban Gardening-Projekte**

Gemeinschaftsgärten oder **Urban Gardening-Projekte** tragen nicht nur zur Begrünung und Belebung des öffentlichen Raumes bei, durch ihren Do-it-yourself-Charakter sind die Gärten auch Lernräume, Orte der gegenseitigen Befähigung, ermöglichen die Selbstversorgung mit Lebensmitteln oder können die Integration und Teilhabe Zugezogener und Geflüchteter fördern. In der Neckarstadt-West bestehen derzeit die Community-Gardening Fläche des ikubiz am Neumarkt (vgl. Kap. 4.4.4) sowie die private Initiative „Urbane Garten – Neckargärten e. V." an der Paul-Gerhardt-Kirche (gegenüber dem Neuen Messplatz). Die Initiativen sollen auch künftig erhalten und gefördert sowie im Rahmen der Neugestaltung des Neumarktes und Platzbereiches an der Paul-Gerhardt-Kirche berücksichtigt werden.

Für weitere solcher Projekte im UG eignen sich insbesondere (öffentliche und private) Brachflächen und andere vernachlässigte Orte, die sich in Eigenregie durch die Bewohner in grüne, lebensfreundliche Umgebungen für alle verwandeln können.

6.2.3 Maßnahmenbereich gewerbliche Nutzung, lokale Ökonomie, Einzelhandel und Mittelstraße

Die Mittelstraße, zentraler Bereich des Einzelhandels und Dienstleistungen im Quartier, erlebt mit dem Abzug der Sparkasse (Frühjahr 2018) einen (weiteren) Rückschritt als Einkaufsstraße. Diese leidet darüber hinaus unter einer hohen Fluktuation und Zunahme von Glückspielangeboten oder Billigläden. Zur Erhaltung (bzw. Erreichung) einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur ist der Erhalt der größeren Nahversorgungsangebote (z. B. *Penny*-Markt) und alteingesessen Betriebe anzustreben. Zur Stärkung der Nutzungsmischung soll insbesondere die Ansiedlung nachhaltiger Erdgeschossnutzungen und auch neuer, z. B kreativwirtschaftlicher Nutzungen, gefördert werden.

- **Bestandserhaltung Nahversorgung, Ausbau großflächige Einzelhandelsstandorte, Förderung lokale Ökonomie, Management nachhaltiger EG-Nutzungen in der Mittelstraße**

Die mit Arbeitslosigkeit, Armut, der Abhängigkeit von staatlichen Hilfsleistungen sowie sozialer Desintegration verbundene geringe Kaufkraft der Bewohnerinnen und Bewohner sozial benachteiligter Gebiete führt nicht selten zur Erosion der lokalen Geschäfts- und Gewerbestrukturen mit der häufigen Folge zurückgehender Versorgungsmöglichkeiten, zur Aufgabe oder Verlagerung alteingesessener Betriebe oder zur Zunahme von Billig- und Glückspielangeboten. Die Nahversorgungsituation in Neckarstadt-West (Mittelstraße) ist insgesamt noch gut (vgl. Kap. 4.4.2). Dennoch ist es notwendig, den (einzigen) **größeren Lebensmittelmarkt** (*Penny*) am Standort Mittelstraße zu halten, und ggfls. durch Zusammenlegung von Ladengeschäften Anreize für zusätzliche (größere) Ansiedlungen zu schaffen.

Gleichzeitig geht in solchen Stadtteilen häufig auch das Angebot an wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen zurück. Im Rahmen der Anstrengungen zur Belebung und Aufwertung sozial benachteiligter Quartiere spielen daher auch Maßnahmen und Projekte zur Stärkung der Wirtschaftsentwicklung und ggfls. Ausbildung, Qualifizierung und Beschäftigung eine Rolle. Schwerpunkte sind dabei die Beratung von Unternehmen, die Förderung von Existenzgründungen sowie Förderung der Beschäftigung und Qualifizierung, insbesondere auch von Personen mit Migrationshintergrund oder die Schaffung von Möglichkeiten der Beschäftigung mit sozialintegrativem Anspruch (sog. Gemeinwesenökonomie[93]).

[93] Die Gemeinwesenökonomie wird definiert als sozial eingebundenes Wirtschaften im lokalen oder regionalen Kontext. Es dient vorwiegend der Bedarfsdeckung, Existenzsicherung und gesellschaftlichen Integration der örtlichen Bevölkerung.

- **Förderung Ansiedlung Kreativwirtschaft**

Kreativität und Kultur gelten heute nicht nur als wichtige Faktoren für die Attraktivität von Städten, **Kreativ- und Kulturwirtschaft** haben inzwischen auch ein hohes ökonomisches Potenzial, ganz besonders für die Stadt Mannheim, die u. a. mit der Popakademie und mehreren Existenzgründungszentren (Musikpark, C-Hub oder Altes Volksbad) bereits über eine etablierte Infrastruktur und lange Erfahrung verfügt. Gerade die verdichteten, gemischten und lebendigen innenstadtnahen Quartiere wie der Jungbusch oder Neckarstadt-West sind für standortsuchende Unternehmen aus dem Bereich hochwertiger Dienstleistungen attraktiv.

Mit dem Alten Volksbad besteht im Quartier eine Einrichtung, die kreativwirtschaftlich orientierte Unternehmen berät und Räume zur Verfügung stellt, und ihnen damit bessere Startchancen bietet. Der Auf- und Ausbau einer zielgruppenorientierten Infrastruktur mit entsprechenden Unterstützungsangeboten begünstigen Gründungen wie auch Neuansiedlungen und fördern kleine und mittlere Unternehmen der Kreativwirtschaft. Dies wiederum kommt der Nutzungsmischung und Ökonomie im Stadtteil zugute. Die Steuerungsgruppe unterstützt solche Nutzungen bzw. Umnutzungen von Leerständen in der Neckarstadt-West, beispielsweise über das von der Wirtschaftsförderung der Stadt verantwortete städtische Zuschussprogramm KREATECH[94]. Neben der Wirtschaftsförderung ist auch die städtische Tochter mg:gmbh (Mannheimer Gründungszentren GmbH) mit der Dachmarke *startup-mannheim.de*[95] mit einbezogen. Auch andere Akteure, wie z. B. die GBG, engagieren sich im Stadtteil, um mit dem Bekenntnis zum Standort ein Signal zu setzen.[96] Dieses Engagement soll auch weiterhin fortgeführt, gefördert und ausgebaut werden.

6.2.4 Maßnahmenbereich Bildung, soziale Netzwerke, öffentliche Einrichtungen und Stadtteilkultur

Ein wichtiges Ziel des Programms Soziale Stadt ist die Förderung von Maßnahmen zur Stärkung des Zusammenlebens und der sozialen Integration im Quartier. Dies erfordert z. B. die Schaffung von Initiativen zur Stärkung und Aufbau eigenständigen Stadtteillebens, die Motivation von Bewohnerinnen und Bewohnern, in entsprechenden Initiativen und Vereinen mitzuwirken und sich dauerhaft selbst zu organisieren und damit die vorhandenen örtlichen Potenziale zu nutzen. „*Bei der Aktivierung der örtlichen Potenziale kommt* [auch] *der Öffnung von Schulen zum Stadtteil und der Einbeziehung von Migrantenselbstorganisationen ein wichtiger Stellenwert zu*“ (BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S. 78).

Die erforderlichen Maßnahmen beinhalten neben baulichen Investitionen in die soziale Infrastruktur (Schulen, Kinderbetreuung, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Beratungsstellen etc.) auch die Einbeziehung, Förderung und Ausbau der lokalen Freizeit-, Hilfs- und Kulturangebote, Projekte und Initiativen, sowie eine intensive Öffentlichkeitsarbeit zur Stärkung des Image und der Verbesserung der Identifikation mit dem Stadtteil.

- **Schaffung Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtung(en) und erforderlicher Infrastruktur, Förderung innovativer Schulbetreuungsformen**

In Bezug auf Bildungsgerechtigkeit ist es aus Sicht der Mannheimer Schulentwicklung wichtig, prioritär die Anzahl der Ganztagsgrundschulen insbesondere auch in der Neckarstadt-West zu erhöhen, sowie eine Stabilität und Perspektive in den weiterführenden Schulen der zweiten Säule zu erreichen. Auf dem

[94] Gefördert werden Klein- und Kleinstunternehmen der Kreativwirtschaft mit Technologieorientierung.
[95] Mit startup-mannheim.de bündelt die mg:gmbh die kulturellen und kreativwirtschaftlichen Kompetenzen in einer Anlaufstelle und leitet Anfragen bei Bedarf an die entsprechenden Experten weiter.
[96] Die GBG realisierte in einem Ladenlokal in der Mittelstr. 18 mit dem Mannheimer Fotograf und Filmemacher Luigi Toscano ein Kunstprojekt, bei dem ein Showroom, Atelier und Treffpunkt entstanden („Macaroni Artspace“).

ehemaligen Tankstellenareal an der Waldhofstraße in unmittelbarer Nähe zur Humboldtschule kann perspektivisch eine dreizügige **Ganztagsgrundschule** (Humboldt-Ganztagsgrundschule) entstehen. An der Humboldtschule selbst besteht nach der Sanierung und Modernisierung dann die Möglichkeit durch Fusion mit der Marie-Curie-Realschule der Realisierung einer weiterführenden Ganztagsschule der Zweiten Säule (Real-/Gemeinschaftsschule). Die gegenüberliegende Bertha-Benz-Sporthalle (Waldhofstraße) könnte eventuell für den Sportunterricht der Grundschüler genutzt werden. Hierfür sind städtebauliche Überlegungen u. a. für eine sichere (Schulwege-)Anbindung oder Vermeidung der Lärmbelastung durch die Waldhofstraße zu berücksichtigen.

Auf dem bereits im Eigentum der Stadt befindlichen, derzeit brachliegenden Grundstück (ehemalige Tankstelle an der Waldhofstraße) soll zunächst die Ganztagsgrundschule im ersten Schritt errichtet, und danach das Hauptgebäude den künftigen Anforderungen angepasst werden. So werden z. B. keine Auslagerungen von Klassen aus dem Stammgebäude erforderlich. Die räumliche Nähe beider Schulgebäude erlaubt später eine gemeinsame Nutzung der jeweiligen Einrichtungen und Ausstattungen (z. B. gemeinsame Mensa). Die dazwischen liegende Erlenstraße könnte in Teilbereichen straßenrechtlich entwidmet und als eine Art Schulcampus in die Konzeption mit einbezogen werden. Die Maßnahme ist mit einem Gesamtvolumen von 15 Mio. € ab 2019 in den kommunalen Haushalt aufgenommen. Für die entsprechenden Planungen der GBG-Tochter BBS ist zur Ermittlung des Raumprogramms ein (noch zu erstellendes) aktualisiertes pädagogisches Konzept der Grundschule erforderlich. Die vorbereitenden Maßnahmen (Bauleitplanung, Ordnungsmaßnahmen etc.) könnten ggfls. über die städtebauliche Sanierungsmaßnahme finanziert werden. Die derzeitigen zeitlichen Planungen der Stadt zum Neubau des Grundschulgebäudes sehen nach den vorgelagerten städtebaulichen und räumlichen Planungen zunächst die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens (Architektur) vor, der ab Mitte 2019 starten könnte. Der Baubeginn wäre dann ab ca. 2020 möglich.

- **Sanierung und Modernisierung der Humboldtschule**

Nach der Fertigstellung des **Grundschulgebäudes** (nach aktueller Planung ca. 2023) und dem Umzug der Grundschulklassen sind abschnittsweise **Sanierungs-, Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen im Stammgebäude** möglich. Der Prozess der Planungen für die Sanierung der weiterführenden Schule wird ab Baubeginn der Grundschule erfolgen. Falls auf Anbauten verzichtet werden kann, bliebe die Größe des Schulhofs erhalten.

Mit den Schulleitungen der Humboldt- und der Marie-Curie-Schule fanden erste Gespräche bezüglich der Möglichkeit einer Fusion für eine weiterführende Sekundarschule statt. Eine Konkretisierung mit pädagogischem Konzept wird mit Beginn der Planungen erfolgen. Aus diesem Vorgehen ergäbe sich eine stabile Perspektive für den Standort Humboldt als weiterführende Schule. Das Gebäude bietet ausreichende Raumreserven für die Entwicklung einer 5-zügigen weiterführenden Ganztagsschule der zweiten Säule, anstatt kleinerer Standorte ohne Entwicklungspotenzial. Das Gebäude Marie-Curie könnte nach eingehender Bedarfsprüfung einer neuen Nutzung, vorzugsweise im schulischen Bereich, zugeführt werden.

Alle die Gebäude betreffenden Grundsatzentscheidungen sind nach Abstimmung mit den Schulgemeinschaften mit dem Regierungspräsidium als mittlere Schulaufsichtsbehörde, insbesondere in Bezug auf schulische Genehmigungen aber auch Fördermöglichkeiten abzustimmen und ggfls. deren Zustimmung einzuholen. Die Maßnahmen sollen aufeinander abgestimmt und darauf geprüft werden, was sie für die soziale Entwicklung und Bildungsgerechtigkeit im Stadtteil bedeuten und bewirken.

- **Umgestaltung öffentlicher Bereich Paul-Gerhardt-Kirche**

Die evangelische Kirche plant, die **Paul-Gerhardt-Kirche** mit ihren angeschlossenen Einrichtungen (Pfarrhaus, Kindergarten) sowie die umliegenden privaten, teilweise öffentlichen Bereiche zu sanieren,

neu zu ordnen und zu gestalten. Auf der Rückseite des Kirchenhauses befinden sich öffentliche Grünflächen, darunter ein privates Urban-Gardening-Projekt (Urbane Gärten – Neckargärten e. V.). Die Flächen und angrenzenden Straßenräume können im Rahmen eines umfassenden Gestaltungsprojektes in die Maßnahme der Paul-Gerhardt-Kirche integriert werden. Nähere Angaben zu Konzepten oder Ideen des zuständigen evangelischen Bauamtes lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch nicht vor.

- **Sanierung und Modernisierung (ggfls. Umnutzung) öffentlicher Einrichtungen**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich verschiedene Räumlichkeiten, die bereits **gemeinnützig** genutzt werden oder sich für diese Zwecke eignen, jedoch baulich sanierungsbedürftig sind. Dazu zählt das ehemalige *Sparkasse*-Gebäude (Mittelstraße 40), das von der GBG gekauft wurde und als neuer barrierefreier Standort für den Bürgerservice und ggfls. der Stadteilbücherei vorgesehen ist. Für die im Gebäude befindlichen Wohnungen sind keine Veränderungen geplant, hier soll das Angebot an bezahlbarem Wohnraum gesichert werden.

Für den „Kaisergarten“, ein Veranstaltungsraum und ältester Teil der Gebäude der Herz-Jesu-Gemeinde zwischen Zehnt- und Pestalozzistraße (Baujahr um 1880), wurde bereits eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung und ggfls. Umnutzung beauftragt. Er befindet sich nach Angaben der Stadt in einem sehr schlechten baulichen Zustand und steht unter Denkmalschutz. Erste Überlegungen gehen dahin, die Räumlichkeit auch für öffentliche Zwecke und Kultur- und Freizeitaktivitäten zu nutzen. Sanierungs- und Umnutzungsbedarf besteht auch die für die Räumlichkeiten des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes in der Alphornstraße 2a.

- **Maßnahmen zur Stärkung der Stadtteilkultur**

Kulturelle Projekte können dazu beitragen, das Außen- und Innenimage des Stadtteils zu verbessern, z. B. durch **Kunst- und Kulturaktionen**, die Aufmerksamkeit erregen, neue Sichtweisen eröffnen und zum Nachdenken anregen, insbesondere wenn die Presse und Medien positiv darüber berichten. Die Berücksichtigung möglichst aller Bevölkerungsgruppen (Kinder, Jugendliche, Senioren, Migranten etc.) kann dabei nur durch eine Vielfalt unterschiedlicher Projekte und Einrichtungen erreicht werden. Eine wichtige Rolle spielt daher die Vernetzung von Akteuren und Angeboten im Quartier. „*Hier wird Stadtteilkultur zum Bindeglied zwischen den verschiedenen Kulturen, teilweise entwickelt sie sich erst durch die Vielfalt kultureller Milieus.* (…) *Gerade durch kulturelle Aktivitäten werden Eigenarten, die jeden Stadtteil durch seine Entstehungsgeschichte, durch die dort wohnenden Menschen, durch die Bauten und öffentlichen Räume charakterisieren, hervorgehoben und sichtbar gemacht*“ (Meyer/Schuleri-Hartje (2004), S. 22). Positive Beispiele in Neckarstadt-West sind das Kulturfestival Lichtmeile (vgl. Kap. 4.4.4) sowie das von öffentlichen und privaten Trägern unterstützte Community Art Center in der Mittelstraße.

Neben der Bereitstellung von geeigneten Räumlichkeiten geht es im Rahmen der Sanierungsmaßnahme auch darum, die (bestehenden) kulturellen Netzwerke relevanter Akteure (Quartiermanagement, Verwaltung, Vereine, Kirchen, Träger der soziokulturellen Einrichtungen, Schulen, Kindertageseinrichtungen, Gewerbetreibende etc.) zu bündeln und personell wie finanziell zu fördern. Die Finanzierung soll aus verschiedenen Quellen erfolgen, d. h. nicht nur aus öffentlichen Förderprogrammen, sondern auch aus Sponsorengeldern, Spenden oder sonstigen privaten Mitteln.

Für eine Stärkung der Identitätsbildung können auch Veranstaltungen beitragen, die auf einer gemeinsamen Erkundung und Sichtbarmachung der Ortsgeschichte(n) ausgelegt sind. Alteingesessene und neu Zugezogene können dabei gemeinsam den Stadtteil erkunden und erleben (z. B. anhand Film- und Fotodokumentationen, Ausstellungen, Veröffentlichungen oder thematische Stadtteilspaziergänge). „*Stadtteilkultur sollte nicht nur für die Quartiersbevölkerung angeboten, sondern mit ihr zusammen entwickelt und*

durchgeführt werden. Sie sollte sich an alle Bevölkerungsgruppen wenden und der kulturellen Vielfalt im Gebiet Rechnung tragen“ (Meyer/Schuleri-Hartje (2004), S. 24).

- **Förderung nachbarschaftlicher Beziehungen, Ausbau sozialer Initiativen und Netzwerke, Förderung Inklusion und Integration**

Die Aufgabe, **bürgerschaftliche Potenziale** zu aktivieren, Netzwerke aufzubauen, die Identifikation der Bewohnerschaft mit dem Quartier zu fördern sowie die Bearbeitung von quartiersspezifischen Problemen zu koordinieren, wird bereits durch das **Quartiermanagement** erfüllt. Dabei sind vor allem die Planung und Umsetzung kontinuierlicher Beteiligungsangebote wichtig, damit auch schwer zu erreichende Gruppen mobilisiert und eingebunden werden können. Zur Stärkung des sozialen Miteinanders ist insbesondere die Arbeit mit und Einbindung von Familien wichtig, da sich diese in den vielfältigen sozialen Netzwerken bewegen. „*Damit aus Kontakten Bindungen werden und aus dem Nebeneinander ein Miteinander, sind langfristige Strukturen einer Engagementkultur notwendig. Das kann aus der Städtebauförderung heraus initiiert, aber nicht gepflegt werden.* (…) *Ob und wie diese Orte dann die Integration fördern, entscheiden jedoch die beteiligten Menschen und ihre Haltungen*“ (BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S. 86). Neben dem Quartiermanager werden in Mannheim auch sog. Kulturdolmetscher eingesetzt, die als zertifizierte Sprach- und Kulturvermittler das Fachpersonal in Einrichtungen im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsbereich bei der Kommunikation mit fremdsprachigen Personen unterstützen.[97]

Im Rahmen des Sanierungsmanagements sollen die Aktivitäten und Angebote koordiniert und personell wie finanziell unterstützt werden. Ein zielgerichteter **Verfügungsfonds** kann zur Finanzierung kleinteiliger Projekte, z. B. Kulturveranstaltungen, Stadtteilfeste, Workshops oder Kurse, eingerichtet werden.

- **Ausbau Sport-, Freizeit- und interkulturelle Angebote, Fortführung und Stärkung Quartiermanagement, Fortführung Betreuungsangebote städtischer, freier und kirchlicher Träger**

Neben baulich-investiven Maßnahmen zur **Schaffung und Aufwertung sozialer Infrastruktur** oder Orten der Begegnung und Kommunikation sind kulturelle, soziale oder nicht-kommerzielle Freizeit- und Sportangebote zielgruppenorientiert zu fördern und die Bewohnerschaft zur Nutzung dieser Angebote zu motivieren.

Menschen mit Migrationshintergrund engagieren sich i. d. R. weniger in sozial benachteiligten Quartieren als Menschen ohne Migrationshintergrund. Die Gründe liegen z. B. in mangelnden Sprachkenntnissen, unsicheren Aufenthaltsstatuten und hohen Belastungen durch die private Lebenssituation. Die Förderung von kulturellen und sozialen Angeboten, die sich entweder an Migranten richten oder dem Austausch unterschiedlicher Gruppen bezwecken (z. B. Stadtteilfeste, Sprachangebote etc.), kommt dabei eine wichtige Bedeutung zu. „*Für Interventionen, die explizit auf die Begegnung unterschiedlicher sozialer oder ethnischer Gruppen abzielen, ist auf das Dilemma hinzuweisen, dass die Zielgruppen über ihre Unterschiede definiert werden, aber gemeinsame Themen und Interessen finden sollen*“ (BBSR/BMUB (Hrsg.) (2017), S. 85).

- **Öffentlichkeitsarbeit und Imagekampagne für den Stadtteil**

Mit Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteilimages und **begleitender Öffentlichkeitsarbeit** können Vorurteile abgebaut und Informationslücken geschlossen werden. Für Neckarstadt-West gilt es dabei in erster Linie, die Diskrepanz zwischen differenzierterem Innenimage und teilweise vorurteilsbehaftetem Außenimage in eine positive Richtung auszugleichen. Die Maßnahmen helfen auch, **Kommunikations-**

[97] Die Qualifizierung zum Kulturdolmetscher erfolgt mit Unterrichtseinheiten beim Caritasverband Mannheim, in denen Sprach-, Sozial- und Sachkompetenzen vermittelt werden.

netze aufzubauen und mit systematischer Berichterstattung Impulse zur Beteiligung an der Stadtteilentwicklung zu geben. Die Identifikation mit dem Stadtteil und das Zugehörigkeitsgefühl werden dadurch gestärkt und gleichzeitig sowohl Alteingesessene als auch Neuzugezogene zum Bleiben angeregt.

Im Rahmen des Sanierungsmanagements können dazu in Zusammenarbeit mit dem Quartiermanagement und anderen Akteuren Strategien zur Förderung der Stadteilinformation, Bürgerbeteiligung sowie dem Ausbau einer positiven Präsenz in den Medien erarbeitet werden. Mit den Webseiten des Quartiermanagements oder der beiden unabhängigen Portale „Neckarstadtblog“ und „Der Neckarstadt-Blog“ stehen bereits etablierte Informationskanäle zur Verfügung, die als Plattform genutzt werden können.

6.2.5 Städtebauliche, rechtliche Instrumente und institutionelle Interventionen

Im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme können verschiedene hoheitliche Instrumente angewendet werden, um die angestrebten Sanierungsziele zu erreichen. Neben dem sanierungsrechtlichen bzw. städtebaulichen Instrumentarium können auch andere in Mannheim bereits erfolgreich angewendete Maßnahmen und Kontrollmechanismen ergänzt bzw. miteinander verknüpft werden.

- **Ausweisung Sanierungsgebiet und Anwendung Sanierungsrecht**

Die festgestellten städtebaulichen und sozialen Missstände rechtfertigen die Ausweisung eines **städtebaulichen Sanierungsgebietes** nach § 142 ff. BauGB, das Maßnahmen der Sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB mit einschließen soll (zur Begründung vgl. ausführlich Kap. 8.1). Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung können sofort, neben (weiteren) vorbereitenden Maßnahmen (Durchführung von Wettbewerben, Planungsleistungen, Öffentlichkeitsarbeit etc.) sowie Ordnungs- und Baumaßnahmen der Stadt, je nach Verfahrensart bestimmte gesetzliche Genehmigungsvorbehalte für Vorhaben, Veränderungen und Rechtsgeschäfte auf privaten Grundstücken greifen. Gleiches gilt für das allgemeine Vorkaufsrecht der Gemeinde sowie die steuerlichen Begünstigungen für Private gemäß §§ 7h ff. EStG.

Die **Genehmigungspflicht**[98] nach § 144 Abs. 1 BauGB erstreckt sich insbesondere auf

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben (gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 29 BauGB). Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen (z. B. Umbau einer Wohnung zu einer Gewerbeeinheit),
- den Abriss oder Beseitigung baulicher Anlagen (gem. § 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB),
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (z. B. der Austausch von Fenstern und Türen),
- den Abschluss oder Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils von mehr als einem Jahr (§ 144 Abs. 1 Nr. 1), z. B. ein lebenslanges Wohnrecht oder eine Wegenutzung.

Außerdem betrifft die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 Nr. 1-5 BauGB u. a.

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast, sowie
- die Teilung eines Grundstücks.

[98] Zusätzlich zu einer Baugenehmigung ist dann ggfls. eine selbständige Sanierungsgenehmigung erforderlich.

Zwar sind diese Vorhaben i. d. R., ggfls. unter Auflagen oder befristet, von der Kommune zu genehmigen. Wenn das Vorhaben oder die Nutzung aber den Zielen der Sanierung zuwiderläuft oder das Erreichen der Sanierungsziele erschwert, ist die Genehmigung zu versagen (§ 145 Abs. 2 BauGB).

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes greifen zudem die Regelungen des **allgemeinen Vorkaufsrechtes** (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Gemeinde kann das Vorkaufsrecht innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages ausüben, wenn das geplante Vorhaben eines Käufers den Sanierungszielen zuwider läuft bzw. das Grundstück für konkrete städtebauliche Ziele benötigt wird. Es darf jedoch nur ausgeübt werden, wenn das „Wohl der Allgemeinheit" dies rechtfertigt und andernfalls die Gefahr einer Entwicklung droht, die den Sanierungszielen widerspricht. Der Käufer hat hierzu ein Abwendungsrecht, wofür er ein Nachweis führen muss, dass die geplante Maßnahme den Sanierungszielen entspricht (vgl. auch Kap. 2.5.3). Das Vorkaufsrecht findet keine Anwendung beim Kauf von Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz und von Erbbaurechten.

Ferner begründet die Sanierungssatzung (oder die Denkmalschutzeigenschaft des Gebäudes) die Inanspruchnahme der steuerlichen Vergünstigungen und **erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten** des Einkommensteuergesetzes (§§ 7h, 7i, 10f, 11a, 11b EStG) für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten oder Kulturdenkmalen. Hierzu schließt der Eigentümer eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt ab, aufgrund dessen die entstehenden und den Sanierungszielen entsprechenden Modernisierungskosten für das Finanzamt bescheinigt werden (Steuerbescheinigung).

Die Prüfung und Begründung der Anwendungsvoraussetzungen der o. g. Instrumente, die jeweils im Sinne der Sanierungsziele eingesetzt werden können, um unerwünschte Veränderungen im Gebiet zu verhindern oder ggfls. gewünschte Entwicklungen aktiv zu steuern, bedarf einer umfassenden Koordinierung und Abstimmung innerhalb und zwischen den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung (z. B. FB Stadtplanung, Immobilienmanagement, Baurecht und Denkmalschutz). Hierzu wird die Einrichtung einer (internen oder externen) Koordinierungsstelle, die als **Sanierungsmanagement** neben diesen Aufgaben noch weitere Steuerungs- und Beratungsleistungen erbringt, vorgeschlagen. Der Beratung und Betreuung der Eigentümer und Vorhabenträger sowie Durchsetzung und Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen kommt dabei eine besonders wichtige Bedeutung zu.

- **Prüfung Anwendung Milieuschutzsatzung**

Im Rahmen der VU sind auch andere städtebauliche Instrumente, wie im vorliegenden Fall der Erlass von Erhaltungssatzungen gemäß § 172 BauGB, zu prüfen. Die Variante der **Milieuschutzsatzung** wird dabei als wichtiges Instrument zur Bewahrung der vorhandenen sozialen Mischung und der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung genannt (zu den Voraussetzungen vgl. Kap. 2.5.2). Im Zuge einer Milieuschutzsatzung, die im Rahmen eines Bebauungsplanes oder als eigenständige Satzung aufgestellt wird, bedarf die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Diese darf nur versagt werden, wenn die „**Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**" aus „**besonderen städtebaulichen Gründen**" erhalten werden soll (§ 172 Abs.4, S.1 BauGB). In der Frage, welche Bevölkerungszusammensetzung schützenswert ist, hat sich in der Rechtsprechung[99] und Literatur eine weite Auslegung durchgesetzt, nach der grundsätzlich jede gewachsene Wohnbevölkerung gleich welcher Zusammensetzung als schützenswert zu erachten ist (vgl. auch Krautzberger (2002), 1491f.). „*Charakteristisch für eine erhaltenswerte Wohnbevölkerung ist nach alledem, daß diese eine gewisse soziale Durchmischung auf-*

[99] Das LG München verlangte in einem Urteil von 1982 eine besondere Bevölkerungsstruktur, die sich von anderen Wohngebieten unterscheidet und aufgrund ihres besonderen (heterogenen) Charakters erhaltenswert sei. Das OVG Lüneburg (1983) setzte hingegen keine diesbezüglichen Eigenschaften voraus. Die Bevölkerungszusammensetzung sollte lediglich den Planungsleitsätzen des (heutigen) § 1 Abs. 5 BauGB entsprechen und sich praktisch, d. h. über einen längeren Zeitraum, bewährt haben. Beide Gerichte folgten in ihrem Urteil dem städtebaulichen Leitbild einer durchmischten und heterogenen Bevölkerungszusammensetzung, um möglichst einseitige soziale Strukturen zu vermeiden.

weist, in großen Teilen über lange Zeit im betreffenden Gebiet wohnt und – als wohl wichtigstes Merkmal – auf dessen Eigenarten hinsichtlich Infrastruktur, Sozialeinrichtungen, Kultur- und Freizeitangeboten angewiesen ist" (Peine (1992), S. 89).

Die im Städtebaurecht zu beachtenden (städtebaulichen) Aspekte ergeben sich grundsätzlich aus den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB. Im Hinblick auf die hier beschriebene Erhaltungsproblematik muss es sich jedoch um besondere städtebauliche Gründe handeln, die eine Versagung der Genehmigung rechtfertigen. Diesbezüglich werden in der Literatur vor allem drei Problembereiche genannt:

- Wohnungspolitische Auswirkungen: Durch Modernisierungen, Umnutzungen oder Umwandlungen geht preisgünstiger Wohnraum verloren. Ist vergleichbarer Wohnraum bei einer Verdrängung bestimmter Bevölkerungsgruppen in anderen Teilen der Stadt nicht in ausreichendem Umfang vorhanden, so haben ggfls. die Kommunen die Aufgabe, angemessenen Wohnraum zu schaffen oder für einen finanziellen Ausgleich zu sorgen (z. B. durch zusätzliche Wohngeld- oder Sozialhilfezahlungen).
- Infrastrukturelle Auswirkungen: Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen, seien es Institutionen der Altenhilfe, Schulen, Kindergärten oder Einzelhandelsgeschäfte sind i. d. R. auf die vorhandene Bevölkerung und deren Bedürfnisse zugeschnitten. Die zu schützende Bevölkerung ist ihrerseits auf den Bestand der Einrichtungen angewiesen. Verändert sich durch Verdrängungsprozesse selektiv die Zusammensetzung, so können u. U. die Einrichtungen auf Dauer nicht mehr ausgelastet werden.
- Sozialpolitische Auswirkungen: Die Verdrängung der Bevölkerung aus einem vertrauten Wohnumfeld kann außerdem zur Auflösung von informellen Beziehungen, Nachbarschaftskontakten oder sozialen Kontrollmechanismen führen. Gerade alte und kranke Menschen sind im Falle des Verlustes der Kontakte auf zusätzliche und sorgfältigere Unterstützung und Pflege angewiesen.

Die Sozialstruktur im UG zeigt einen sehr hohen Anteil an Migranten, eine hohe Fluktuation und eine niedrige durchschnittliche Wohndauer. Die Werte sind insbesondere im westlichen Teil des UG (ab ca. Neumarkt) besonders hoch (vgl. Abbildung 11). Zwar ist unstrittig, dass die betreffenden Bevölkerungsgruppen auf preiswerten Wohnraum und die vorhandenen Einrichtungen und Einzelhändler angewiesen sind. Die vorhandene Struktur und Mischung der Bewohner kann aber weder als gewachsen noch grundsätzlich erhaltenswert im Sinne des Schutzzwecks der Milieuschutzsatzung bewertet werden. Das Ziel der Sanierung muss es dagegen sein, eine „gesundere Durchmischung" in der Bevölkerung zu schaffen, und z. B. mehr familiengerechte(n) Wohnraum und Angebote bereit zu stellen. Hierfür wäre eine Milieuschutzsatzung, insbesondere für den westlichen Bereich, voraussichtlich nicht geeignet.

Der östliche Abschnitt des UG weist im Vergleich eher die Charakteristika einer gewachsenen und schützenswerten Bevölkerungsstruktur auf (vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 4.2). Auch wenn nach Aussage der Stadtverwaltung in den letzten Monaten verstärkt externe Investoren auf dem Immobilienmarkt Neckarstadt-West aktiv geworden sind, lassen sich noch keine Anzeichen von sog. Gentrifizierungs- oder Verdrängungsprozessen erkennen. Durch eine konsequente Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes, des Vorkaufsrechtes oder Maßnahmen des sozialen Wohnungsbaus, verbunden mit den Absichtserklärungen der Wohnungswirtschaft („Letter of Intent"), lassen sich z. B. Luxussanierungen oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verhindern, und damit wichtige Sanierungsziele erreichen. Die zusätzliche Ausweisung einer Milieuschutzsatzung, deren Genehmigungsvorbehalt i. d. R. ähnliche Ziele verfolgt wie die genannten Instrumente, ist hierfür nicht erforderlich. „*Um negativen Entwicklungen hinsichtlich der Sozialstruktur in den Quartieren entgegenzuwirken, ist gemeinsames Handeln mit kommunalen und genossenschaftlich organisierten Wohnungsunternehmen sehr erfolgversprechend, da diese äußerst wichtige Akteure bei der Schaffung oder Erhaltung der sozialen Mischung darstellen. Kommunen haben darüber hinaus die Möglichkeit, über die Bereitstellung von (sozialer) Infrastruktur sowie mit planerischen Festsetzungen für sozialen Wohnungsbau („Bündnis für Wohnen") Einfluss auf die soziale Mischung zu nehmen*" (Difu et al. (2015), S. 122).

EXKURS: Luxusmodernisierungen und Gentrifizierung

Private Modernisierungsaktivitäten, die ggfls. zu Verdrängungsprozessen führen können, gehen nicht nur von ortsansässigen Hauseigentümern aus, sondern auch in großem Umfang von Immobilienfirmen und Bauspekulanten, die sich durch den günstigen Erwerb der Gebäude und Wohnungen kurz- oder langfristig hohe Renditen versprechen. Während bei den eher sukzessiven Modernisierungsmaßnahmen durch die ansässigen Privateigentümer i. d. R. drastische Aufwertungsprozesse und Mietpreissteigerungen ausbleiben, kommt es in Folge der spekulativen Modernisierung der Investoren meist zu erheblichen Mieterhöhungen und einem teilweise oder vollständigen Austausch der Bewohner. Die ursprünglichen Mieter werden dabei nicht selten aktiv aus der Wohnung verdrängt. Zur profitabelsten Strategie der Investoren zählt die Modernisierung und Umwandlung der Wohnungen in Eigentumswohnungen und anschließendem Verkauf oder Vermietung zu deutlich höheren Mietpreisen. Die bevorzugten Objekte sind dabei die repräsentativen Altbaubestände, v. a. gründerzeitliche Bürgerhäuser, die eine entsprechende Nachfrage einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen garantieren. Mit der Nachfragesteigerung nach zentralen Altbauwohnungen und dem Modernisierungsgeschehen steigt auch das Mietpreisniveau eines Quartiers an. Die bauliche Aufwertung bedingt eine soziale Aufwertung, wobei die alteingesessenen und sozial schwächeren Bewohner durch einkommensstärkere neue Bewohner verdrängt werden.

Das Phänomen wird von der soziologischen und geographischen Stadtforschung als „Gentrification“ (dt. Veredelung) bezeichnet. Unter diesem Begriff „*versteht man einen stadtteilbezogenen Aufwertungsprozeß, der auf der Verdrängung unterer Einkommensgruppen durch den Zuzug wohlhabenderer Schichten basiert und zu Qualitätsverbesserungen im Gebäudebestand führt*“ (Helbrecht (1996), S. 2). Die Aufwertung erfolgt dabei von außen, d. h. durch gebietsfremde Investoren und das Eindringen statushöherer Bevölkerungsgruppen.[100] Die Politik und Gesetzgeber haben auf die Entwicklungen bereits in den 1970er Jahren reagiert und z. B. das Regelwerk zum Schutz der Mieter (Mietrecht und Kündigungsschutz), zur Erhaltung von Mietwohnungen (z. B. Zweckentfremdungsverbot) sowie das baurechtliche Instrumentarium erweitert, wie der 1976 eingeführten Erhaltungssatzung. Das Deutsche Institut für Urbanistik stellt jedoch bei einer Evaluierung von Praxisbeispielen fest, „*dass die Politik die Satzungen oft als Instrument gegen „Gentrifizierungsprozesse“ im Sinne des Schutzes der angestammten Bevölkerung bewertet – ein Anspruch, den die Satzungen in der Regel nicht erfüllen können*“ (Difu et al. (2015), S. 122).

- **Ordnungsrecht und begleitende Überwachungsinstrumente**

Die Stadt Mannheim wendet bereits zahlreiche **Kontrollinstrumente und -maßnahmen** in der Neckarstadt-West an, die zur Kriminalprävention, Verbesserung der Sicherheit und Sauberkeit oder Kontrolle bestimmter Nutzungen beitragen. Neben den in Kap. 2.4.4 oder 6.2.1 beschriebenen Maßnahmen zählen dazu auch die regelmäßigen Kontrollen oder Sondereinsätze bei der Gastronomie (Schwerpunkte der Überprüfungen sind z. B. die Einhaltung der Sperrzeiten, insbesondere bei Außenbewirtschaftung), Überprüfung des ruhenden Verkehrs[101] oder (illegaler) Wetteinrichtungen[102].

Die Maßnahmen sollen auch künftig weitergeführt werden und die städtebaulichen und nicht-investiven Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets ergänzen und begleiten. Das Sanierungsmanagement kann hier wichtige Koordinierungsfunktionen übernehmen. Die LOS mit der Steuerungsgruppe, bei der die wesentlichen Fachbereiche vertreten sind, übernimmt bereits wichtige koordinierende Aufgaben. Dies sollte auch mittel- bis langfristig fortgeführt werden, so dass die Umsetzung der Maßnahmen des Handlungskonzeptes laufend angestoßen und kontrolliert werden kann.

[100] Beruht die Erneuerung eines Wohnquartiers eher auf Modernisierungsmaßnahmen örtlicher Privateigentümer spricht man von „incumbent upgrading“.
[101] Die Überwachungszeiten des Kommunalen Ordnungsdienstes (KOD) in Neckarstadt-West wurden inzwischen verlängert.
[102] Im letzten Jahr wurden für zwei Einrichtungen (Mittelstr. 32 und 44) die Nutzung als Wettbüro untersagt. Im April 2017 wurde nach Aussage der Stadt Mannheim eine erhebliche Anzahl von Geldspielautomaten beschlagnahmt.

7 Kosten- und Zeitplanung

7.1 Maßnahmenkatalog, Priorisierung und Zeitplan

Die den Handlungsschwerpunkten zugeordneten Einzelmaßnahmen werden im Folgenden zusammengefasst und nach ihrer zeitlichen Priorität einzelnen Umsetzungsstufen zugeordnet. Die wesentlichen Einzelmaßnahmen sind, soweit sie nicht durch andere Fördertöpfe oder Dritte finanziert werden, in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kapitel 7.2) berücksichtigt und in Anlage 10 – soweit möglich – räumlich zugeordnet.

Die Einzelmaßnahmen werden von begleitenden, bereits i. d. R. erfolgreich laufenden Maßnahmen und Initiativen der Stadt und anderer Aufgabenträger ergänzt und unterstützt. Für die Initiierung, Koordination und Überwachung der Maßnahmen sowie die Rolle als Berater und Anlaufstelle wird die Einsetzung einer Koordinierungsstelle (Sanierungsmanagement) vorgeschlagen. Die zeitlichen Angaben zu den Prioritätsstufen sind vorläufige Einordnungen und sind im Rahmen des Sanierungsmanagements näher zu konkretisieren.

- Prioritätsstufe 1: Initiierung und ggfls. Umsetzung bis ca. 2023
- Prioritätsstufe 2: Initiierung und Umsetzung bis ca. 2027 (vorauss. Abschluss der Gesamtmaßnahme)
- Durchlaufende Maßnahmen (während gesamter Laufzeit)

Maßnahmenbereich 1: Wohnen/Wohnumfeld, öffentlicher Raum u. Freiflächen, Sicherheit und Sauberkeit

M 1.1: Neugestaltung und funktionelle Aufwertung Neumarkt

M 1.2: Aufwertung Neckarvorland unter Einbeziehung der Dammstraße

M 1.3: Aufwertung Spielplatz Fröhlichstraße (ggfls. mit Baulücke Stockhornstr. 24)

M 1.4: Aufwertung und Nutzung Unterführung Jungbuschbrücke/Aufwertung und Anbindung Umfeld Marchivum

M 1.5: Verbesserung Beleuchtungssituation am Platz vor Humboldtschule

M 1.6: Sanierung Wohnungsbestand, Entkernung, Entsiegelung und Begrünung, Nachverdichtung und Baulückenschließung, Verlagerung störender Nachbarnutzungen (überwiegend private Maßnahmen mit ggfls. öffentlichen Ordnungsmaßnahmen und Beratungs- und Betreuungsangeboten)

M 1.7: Aufkauf von Immobilien durch Stadt/GBG gemäß gesetzl. Regelungen im BauGB

***Begleitende Maßnahmen*:** Fortführung kriminalpräventiver Maßnahmen, Verstärkung Abfallkontrollen und ggfls. Einführung einer Gehwegreinigungssatzung, Fortführung Wohnungsbündnis der LOS, Öffentlichkeitsarbeit für mehr Sauberkeit, Verbesserung der Beleuchtung, Überwachung Immobilienmarkt und Einbindung der Wohnungswirtschaft für städtebauliche Ziele.

Maßnahmenbereich 2: Umwelt, grüne und blaue Infrastruktur, fließender und ruhender Verkehr

M 2.1: Standortsuche und Realisierung innovativer Quartierparksysteme

M 2.2: Erarbeitung integrativer Verkehrs-/Parkraumkonzepte (Verkehrslenkung, Verkehrsberuhigung, Ordnung des ruhenden Verkehrs)

M 2.3: Sanierung von Straßenräumen und Gehwegen

M 2.4: Schaffung barrierefreier Querungshilfen im Rahmen der Sanierung von Straßenräumen und Gehwegen (Absenken Hochborde, Fußgängerüberwege etc.)

M 2.5: Ausbau Radverkehrsinfrastruktur an den Verbindungsachsen und Anbindung an übergeordnetes

Radwegenetz (u. a. Dammstraße, Riedfeldstraße), Fahrradabstellanlagen an öffentlichen Einrichtungen (z. B. Altes Volksbad)

M 2.6: Förderung Urban Gardening-Projekte

M 2.7: Ertüchtigung blaue und grüne Infrastruktur, Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und Begrünung im Rahmen der Sanierung von Straßenräumen und Gehwegen sowie privater Ordnungsmaßnahmen

***Begleitende Maßnahmen*:** Überwachung ruhender Verkehr, Erhaltung Grünanteil im öffentlichen Raum, Mobilitätsberatung und -konzepte, Ausbau und Attraktivierung ÖPNV-Angebot bzw. Verkehrsmittel des Umweltverbundes.

Maßnahmenbereich 3: Gewerbliche Nutzung, lokale Ökonomie, Einzelhandel und Mittelstraße

M 3.1: Erhalt/Ausbau großflächiger Einzelhandelsstandorte im Quartier

M 3.2: Förderung/Management nachhaltiger EG-Nutzungen in der Mittelstraße

M 3.3: Förderung Ansiedlung Kreativwirtschaft und innovativer Kulturangebote

***Begleitende Maßnahmen*:** Überwachung der Einrichtungen mit Glücksspielangebot und Wettbüros, Unterstützung und Beratung von Gewerbeansiedlungen, ggfls. Ausübung Vorkaufsrechte (vgl. M 1.7 u. 5.3).

Maßnahmenbereich 4: Öffentliche Einrichtungen, Bildung, soziale Netzwerke und Stadtteilimage

M 4.1: Schaffung Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtung(en) und erforderliche Infrastruktur, z. B. Ganztagesschule am Standort ehemalige Tankstelle

M 4.2: Sanierung Humboldtschule und bedarfsgerechter Ausbau ggfls. unter Einbeziehung der Erlenstraße (Teilfläche)

M 4.3: Umgestaltung öffentlicher Bereich um Paul-Gerhardt-Kirche (in Kooperation mit der evangelischen Kirche)

M 4.4: Sanierung und Modernisierung ehemaliges Sparkassengebäude (Mittelstraße 40), Umnutzung zur Gemeinbedarfseinrichtung (Bürgerservice)

M 4.5: Sanierung Kaisergarten und Erweiterung des Gemeinbedarfsangebotes (in Kooperation mit der katholischen Kirche)

M 4.6: Standortverlagerung Russisch-Orthodoxe Kirchengemeinde/Spielplatz Elfenstraße und Entwicklung der Fläche

M 4.7: Förderung Initiativen zur Stärkung nachbarschaftlicher Beziehungen, zum Ausbau sozialer Initiativen und Netzwerke, Maßnahmen zur Inklusion und Integration (Zuschuss für Personal- und Sachleistungen im Rahmen eines Fördertopfes)

M 4.8: Unterstützung innovativer Schulbetreuungsformen (Kirche und freie Träger)

M 4.9: Öffentlichkeitsarbeit und Imagekampagne für den Stadtteil

Begleitende Maßnahmen: Ausbau Sport-, Vereins- und Freizeitangebote, Fortführung und Stärkung Quartiermanagement, Fortführung Betreuungs- und Hilfsangebote städtischer, freier und kirchlicher Träger (z. B. ZuwaMa, ANIMA, Amalie).

Maßnahmenbereich 5: Städtebauliche, rechtliche Instrumente und institutionelle Interventionen

M 5.1: Ausweisung Sanierungsgebiet (Förderantrag Bund-Länder-Programm SSP - Soziale Stadt)

M 5.2: Einsetzung Koordinierungsstelle (Sanierungsmanagement)

M 5.3: Durchführung (ggfls. vorhabenbezogener) Bauleitplanungen und Einsatz weiterer städtebaulicher Instrumente (z. B. Vorkaufsrecht, vgl. Maßnahme 1.7)

***Begleitende Maßnahmen*:** Fortführung Integrationsfonds, AGs Südosteuropa und Problemimmobilien sowie sonstiger ordnungsrechtlicher Überwachungsinstrumente, personelle Verstärkung Stadtreinigung, Weiterführung LOS, Ausbau staatlicher Präsenz und öffentlicher Einrichtungen im Quartier.

7.2 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Auf Basis der dargestellten Sanierungsziele und Handlungskonzepte wurden die voraussichtlichen, bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Neckarstadt-West“ anfallenden Kosten geschätzt. In der vorliegenden Kostenübersicht sind die wesentlichen Maßnahmen gemäß Kapitel 7.1 (ohne Priorisierung) berücksichtigt. Hierbei wurden die Kosten für die Bau- und Ordnungsmaßnahmen überschlägig ermittelt und mit den auf Erfahrungswerten beruhenden Ansätzen bewertet. Sanierungsbedingte Einnahmen sind derzeit noch nicht absehbar und daher nicht aufgeführt.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde entsprechend der Gliederung der Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) erstellt. Die Tabelle 11 zeigt die überschlägigen Gesamtkosten und die gemäß den Förderbestimmungen des Landes voraussichtlich zuwendungsfähigen Kosten entsprechend der jeweiligen Förderhöchstsätze. Im derzeitigen Stadium der Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme stellt die Kostenermittlung einen Überschlagswert dar, der gemäß § 149 BauGB entsprechend dem Stand der Planungen ständig zu aktualisieren ist.

Tabelle 11: Abschätzung der Kosten und des Eigenmittelbedarfs Sanierungsgebiet „Neckarstadt-West“

A U S G A B E N N E C K A R S T A D T - W E S T		**K u F**	Stand 5/2018
1	2	3	4
	Maßnahmen	**Geschätzte Gesamtkosten [T€] [brutto]**	**Geschätzte zuwendungsfähige Kosten [T€] [brutto]**
A I. Vorbereitende Untersuchungen			
1	VU, integriertes Entwicklungskonzept, etc.	60	60
Summe A I. Vorbereitende Untersuchungen		**60**	**60**
A II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung*[A]			
Planungskosten, Vergütung Dritter, Gutachten, Untersuchungen, Öffentlichkeitsarbeit			
1	Vertiefende Konzeptionen	50	50
2	Gutachten (Bestandserfassung, Vermessung, Altlasten- / Baugrunduntersuchungen, Verkehrswertuntersuchungen, Kampfmittel, Lärmschutzgutachten, sonstige Gutachten)	150	150
3	Bebauungspläne, Wettbewerbe, Workshops	150	150
4	Unterstützung nicht-investiver Maßnahmen (Quartiermanagement, Netzwerke, Kulturangebote, Betreuungsangebote, Verfügungsfonds, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung, Dokumentation(en) etc.)	800	800
5	Sonstiges - n. n. -	n.n.	n.n.
Summe A II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung		**1.150**	**1.150**
A III. Grunderwerb			
Flächenankauf, Nebenkosten Grunderwerb			
1	Sonstiger Grunderwerb	n.n	n.n
Summe A III. Grunderwerb		**0**	**0**

A IV. Ordnungsmaßnahmen			
Bodenordnung, Abbruch, Umzug, Erschließungsanlagen, Stellplätze, Lärmschutz, Beleuchtung, Verkehrstechnik etc.			
1	**Neumarkt** Platz/Freifläche Kostenansatz 1* (Fläche ca. 6.800 m² zu 50%) 3400	1.088	510
2	**Neumarkt** Verkehrsanlagen Kostenansatz 3* (Fläche ca. 7.000 m² zu 50%) 3500	525	525
3	**Neumarkt** Sicherungsmaßnahmen (Teilrückbau Tiefbunker)	n.n.	n.n.
4	**Neumarkt** Anbindung Neumarkt – Neckarvorland Kostenansatz pschl.	250	250
5	**Neckarvorland** Grünfläche Kostenansatz 4* (Fläche ca. 52.750 m² zu 50%) 26075	1.434	n.n.
6	**Neckarvorland** Straße Dammstraße/Bunsenstraße (halbseitiger Straßenausbau) Kostenansatz 3* (Fläche ca. 10.300 m²) 10300	3.911	1.545
7	**Neckarvorland** Promenade Ausbau Dammstraße/Bunsenstraße Kostenansatz 2* (220 EUR/m² ; Fläche ca. 20.600 m²) 20600	4.532	4.532
8	**Spielplatz Fröhlichstraße** Neugestaltung + Erweiterung, inkl. Baulücke (Flst.Nr. 235/12) Kostenansatz 1* (Fläche ca. 841 m²) 841	269	269
9	**Umfeld Marchivum/Aufwertung Unterführung Jungbuschbrücke** Bunsenstraße, Unterführung, Umfeld Marchivum Kostenansatz 3* (Fläche ca. 4.000 m²) 4000	600	600
10	**Umfeld Marchivum/Aufwertung Unterführung Jungbuschbrücke** Anbindung Neckarstadt (Helmholtzstr, Fröhlichstr. Bgm.–Fuchs-Str.) Kostenansatz 3* (Fläche ca. 4.420 m²) 4420	663	663
11	**Humboldtplatz** Platzfläche (Rondell) Kostenansatz pschl.; Fläche ca. 700 m²	70	70
12	**Humboldtplatz** Verkehrsfläche Kostenansatz pschl.; Fläche ca. 7.500 m²	90	90
13	**Radverkehrsinfrastruktur** Dammstraße/Bunsenstraße Kostenansatz pschl.; ca. 900 lfdm	40	40
14	**Radverkehrsinfrastruktur** Riedfeldstraße Kostenansatz pschl.; ca. 1000 ldfm	60	60
15	**Straßensanierung/Umbau Wohnstraßen** Diverse Standorte Kostenansatz 3* (Fläche ca. 4.200 m²) 4.200	630	630
16	**Barrierefreie Querungshilfen** Diverse Standorte Kostenansatz pschl.	80	80

17	**Humboldtschule** Freilegung/Rückbau TF Erlenstraße Kostenansatz 5* (Fläche: ca. 780 m²) 780	62	62
18	**Humboldtschule** Bodenmanagement (Altlasten) Flrst. Nr. 329/1 Kostenansatz 5* (mit 2.978 m²) 2978	238	238
19	**Paul-Gerhardt-Kirche** Öffentliche Fläche/ Straßen/ Wege/ Platz Kostenansatz (pschl.)	250	250
20	**Paul-Gerhardt-Kirche** Priv. Fläche/Platz vor Paul-Gerhardt-Kirche Kostenansatz n.n.	n.n.	n.n.
21	Sonstige – n.n. -	n.n.	n.n.
Summe A IV. Ordnungsmaßnahmen		**14.792**	**10.414**

A V. Baumaßnahmen			
Hochbau (Gemeinbedarf), Instandhaltung/Modernisierung v. Gebäuden			
1	*Humboldtschule* *Neubau Ganztagsgrundschule* *Kostenansatz (15 Mio. €; separate Finanzierung; nicht KuF-relevant)*	n.n.	n.n.
2	*Humboldtschule* *Bauliche und funktionelle Sanierung, Brandschutz* *Kostenansatz (30 Mio. €; separate Finanzierung; nicht KuF- relevant)*	n.n.	n.n.
3	**Kinderbetreuungseinrichtung(en)** Diverse Sandorte Kostenansatz (pschl.)	700	700
4	**Mittelstraße 40 (Ehemalige Sparkasse)** Sanierung, Umnutzung für Gemeinbedarf (Bürgerservice) Kostenansatz (n.n.)	n.n.	n.n.
5	**Kaisergarten** Sanierung, Umnutzung für Gemeinbedarf Kostenansatz (n.n.)	n.n.	n.n.
6	Sonstige – n.n. -	n.n.	n.n.
Summe A V. Baumaßnahmen		**700**	**700**

A VI. Sonstige Maßnahmen			
Kommunale Förderprogramme, Finanzierungkosten			
1	Sonstige – n.n. -	n.n	n.n
Summe A VI. Sonstige Maßnahmen		**0**	**0**

A VII. Sonstige Kosten			
Vergütung			
1	Trägerhonorar Erneuerungsmaßnahme	563	563
2	Weitere Beratungshonorare	80	80
3	Sonstige – n.n. -	n.n.	n.n.
Summe A VII. Sonstige Kosten		**643**	**643**

Summe der Ausgaben (A I. bis A VII.)	**17.346**	**12.967**

Förderrahmen:

Zuwendungsfähige Gesamtkosten:	12.967,0 TEUR
Benötigte Finanzhilfe (60%):	7.780,2 TEUR
Eigenanteil Stadt (40%):	5.186,8 TEUR

Finanzierungsvolumen Stadt Mannheim:

Eigenanteil Stadt aus Förderrahmen:	5.186,8 TEUR
Restlicher Finanzierungsbedarf:	4.379,0 TEUR
Gesamt:	9.565,8 TEUR

Anmerkungen:

Für einzelne Maßnahmen ist ggfls. eine Prüfung der Fördervoraussetzungen (Subsidiarität, Komplementärmittel, etc.) erforderlich.

*A Die geschätzten/veranschlagten Kosten bilden einen ersten Ansatz (Grundbudget). Die finanziellen Ansätze sind bei vertiefender Maßnahmenkonzeption fortzuschreiben und dem Mittelbedarf anzupassen. Zudem sind weitere Fördermöglichkeiten (auch durch Dritte und Private) und Förderprogramme zu klären.

Kostenansätze:

1* 320 EUR/m² für die Gesamtkosten der Freianlagen/Plätze/Straßen mit hohem Ausstattungsgrad; Förderhöchstsatz Straße(n): 150 EUR / m²; für Freianlagen ist die Förderhöhe der Einzelmaßnahme mit dem Fördermittelgeber abzustimmen (ggfls. höhere Förderung möglich).

2* 220 EUR/m² für die Gesamtkosten der Freianlagen/Plätze/Straßen mit durchschnittlichem Ausstattungsgrad; Förderhöchstsatz Straße(n): 150 EUR / m²; für Freianlagen ist die Förderhöhe der Einzelmaßnahme mit Fördermittelgeber abzustimmen.

3* 150 EUR/m² für die Gesamtkosten der Freianlagen/ Plätze/ Straßen mit geringem Ausstattungsgrad/hohem Freiflächenanteil; Förderung in voller Höhe.

4* 55 EUR/m² für die Gesamtkosten der Freianlagen bei hohem Freiflächenanteil; Förderung ist noch abzuklären (hier Hochwasser > Überschwemmungsgebiet; Einzelmaßnahmenprüfung erforderlich)

5* 80 EUR/m² für die Gesamtkosten; hier: Rückbau, Bodenordnungsmaßnahmen (Altlasten, Kampfmittel); Förderung in voller Höhe.

Die VU zeigt deutlich auf, dass die Maßnahme „Neckarstadt-West“ aufgrund der festgestellten städtebaulichen und sozialen Mängel und Missstände und dem besonderen Entwicklungsbedarf für eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP) geeignet ist. Die in diesem Programm zur Verfügung stehenden Finanzmittel sind für Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile vorgesehen. „*Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sorgen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbessern die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration. Ziel ist es, vor allem lebendige Nachbarschaften zu befördern und den sozialen Zusammenhalt zu stärken*“ (aus: www.staedtebaufoerderung.info, Abruf am 28.02.2018).

Für einzelne Handlungsfelder bestehen zum Zeitpunkt der Berichterstellung zusätzliche, ggfls. integrierbare Förderprogramme, wie das Programm für die nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) des Wirtschaftsministeriums B.-W. (Info: www.stadterneuerung-bw.de), der Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ des Bundesbauministeriums (www.investitionspakt-integration.de) oder die ressortübergreifende Strategie zur Sozialen Stadt „Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“, das 2016 vom Bundeskabinett beschlossen wurde.

8 Städtebauliche Sanierung und Maßnahmen der Sozialen Stadt nach dem Baugesetzbuch

8.1 Sanierungserforderlichkeit

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung **städtebaulicher Missstände** wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§ 136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§ 136 Abs. 1). Die wesentlichen Vorrausetzungen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme sind somit:

- Der Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- die Darlegung der städtebaulichen Zielsetzungen, und
- die Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Städtebauliche Missstände können gemäß § 136 Abs. 2 BauGB in physischer und/oder funktioneller Hinsicht vorliegen (vgl. Kapitel 1.3). Dabei können sich städtebauliche Missstände generell von den allgemeinen Vorgaben und Zielen des BauGB ableiten, so z. B. auch von den Klimaschutzzielen des § 1 Abs. 5 BauGB. Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsanalyse (vgl. Kapitel 4 und 5) können für das Untersuchungsgebiet physische und funktionelle Missstände nachgewiesen werden. Das öffentliche Interesse an der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung kann ebenfalls begründet werden. Die Aufwertung und strukturelle Stärkung der Neckarstadt-West ist nicht nur für die Bewohner des Quartiers, sondern auch für den gesamten Stadtbezirk und die Gesamtstadt von großer Bedeutung. Ferner strahlen die Modernisierung der öffentlichen Einrichtungen, die Aufwertung der Stadtteilplätze und des Neckarvorlandes wesentlich auf den gesamten Stadtteil und die Gesamtstadt aus.

Auch eine **Mitwirkungsbereitschaft** durch die Betroffenen, insbesondere der Bürgerschaft, ist im Untersuchungsgebiet gegeben, was sich z. B. durch die rege Teilnahme an den Planungs- und Ideenworkshops für den Neumarkt und das Neckarvorland, aber auch im Rahmen der Erstellung der VU (*„Es wird Zeit, dass etwas passiert!*“) gezeigt hat (vgl. Kapitel 3.3, 6.2.1 und Anlage 6).

Neckarstadt-West weist auch deutliche **soziale Missstände** auf und kann als Quartier mit besonderem Entwicklungsbedarf charakterisiert werden (vgl. Kapitel 4 und 5). Zur Behebung der Missstände sind somit neben städtebaulichen auch sozial-integrative Maßnahmen erforderlich, die auf die Aktivierung der Akteure vor Ort, die Stärkung der Integration und nachbarschaftlicher Beziehungen, Verbesserung der Bildungs- und Umweltgerechtigkeit oder die nachhaltige Stabilisierung der Sozialstruktur ausgerichtet sind.

Die in Kapitel 6 dargelegten Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte zielen darauf ab, die städtebaulichen und sozialen Mängel und Missstände zu beheben bzw. zu verbessern. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen und damit die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist einerseits von der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP) und somit von der Bewilligung entsprechender Städtebaufördermittel abhängig, andererseits muss die Bereitstellung der kommunalen Mittel zur Durchführung der Maßnahmen im städtischen Haushalt sichergestellt sein. Die benachteiligten Quartiere sollen in einem integrierten Ansatz mit einem umfassenden Bündel von Maßnahmen aus allen wesentlichen (Fach-)Bereichen angegangen und verbessert werden. „*Im Sinne einer ganzheitlichen Perspektive sind bereits vor Ort bestehende Projekte, Ressourcen, Programme oder Netzwerke und ähnliches in die Förderung der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf einzubeziehen, um durch eine Abstimmung vor Ort die Kräfte zu bündeln. (…) Dazu sollen im Rahmen der Gesamtmaßnahme die Fördermittel des Bundes, der Länder und der Kommunen mit Mitteln Privater und / oder weiteren Mitteln der öffentlichen Hand – wie zum Beispiel geeigneter sonstiger Förderung von Bund, Ländern und Kommunen – gebündelt und ergänzt werden“* (Artikel 4 Abs. 2 Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2017 vom 13.12.2016/ 02.05.2017).

8.2 Verfahrenswahl

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes finden im Geltungsbereich besondere boden- und sanierungsrechtliche Bestimmungen Anwendung. Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB stehen der Stadt zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zwei verschiedenen Verfahrensarten zur Verfügung:

- Das Normalverfahren („umfassendes“ oder „**klassisches Verfahren**“), wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist;
- das „**vereinfachte Verfahren**“, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird.

Für beide Verfahrensarten kommen neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften insbesondere folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt;
- § 144, 145 BauGB: Regelungen über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit deren Anwendung im vereinfachten Verfahren nicht ausgeschlossen wurde;
- § 88 Abs. 2 BauGB: Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- §§ 180, 181 BauGB: Sozialplan und Härteausgleich;
- §§ 182 bis 186 BauGB: Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Bei der Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsverfahren zu wählen ist, muss zur Beurteilung die konkrete städtebauliche Situation, die Durchführbarkeit der Sanierung und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Bodenpreise berücksichtigt werden. Maßstab für die Festlegung ist damit die Erforderlichkeit der besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren ist jedoch *keine* Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152-156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften nicht erforderlich sind und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

<u>Klassisches Verfahren</u>

Dem klassischen Verfahren liegt eine sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ zugrunde. Das Verfahren kommt vor allem dann in Frage, wenn mit wesentlichen Bodenwertsteigerungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, gerechnet werden kann und die Durchführung der Sanierung dadurch erschwert werden könnte. Die Anwendung des Verfahrens soll bewirken, dass solche Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden können.

Die Anwendung der besonderen boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften beinhaltet z. B. die Erhebung von Ausgleichbeträgen bei den Eigentümern beim Abschluss der Sanierung (§§ 154 ff.), die Nichtberücksichtigung von durch die Sanierung bedingten Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1), Regelungen über die Preisprüfung von Kaufpreisen (§ 153 Abs. 2), bei Kauf- und Verkaufsvorgängen durch die Stadt (§ 153 Abs. 3 und 4) oder die Bemessung von Einwurfs- und Zuteilungswerten in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5).

<u>Vereinfachtes Verfahren</u>

Das vereinfachte Verfahren wird dagegen angewendet, wenn diese boden- und enteignungsrechtlichen Vorschriften zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und deren Nichtberücksichtigung die Durchführung nicht erschwert. Im vereinfachten Verfahren werden somit keine Bodenwertsteigerungen durch Ausgleichsbeträge abgeschöpft oder Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen limitiert. Dafür

kommt gegebenenfalls die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß §§ 127 ff. BauGB bzw. Beiträgen nach Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens gelten grundsätzlich auch die Bestimmungen zur Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen nach §§ 144 und 145 BauGB. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 ein Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen (§ 143 Abs. 2).

Wahl des Sanierungsverfahrens

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann eingesetzt, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird und es dadurch voraussichtlich zu nicht unerheblichen Bodenwertsteigerungen kommt; das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht.

Nach Beurteilung der städtebaulichen Mängel und Missstände (Kapitel 4 und 5), der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und Träger öffentlicher Belange (Kapitel 3) lassen sich folgende Sanierungsziele im Wesentlichen zusammenfassen:

- Funktionelle und gestalterische Aufwertung des öffentliches Raumes, Verbesserung der Sauberkeit und Sicherheit
- Stärkung der Wohnfunktion, Erhalt preisgünstigen Wohnraums, Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz
- Erhaltung, Qualifizierung und Ausbau der sozialen Infrastruktur, Stärkung der Netzwerke und Hilfseinrichtungen, Förderung kultureller und sozialer Initiativen
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandels
- Behebung einzelner Verkehrsprobleme, Minderung der Verkehrsbelastungen, Verbesserung der Parkraumversorgung, Förderung der Umweltgerechtigkeit
- Stärkung des Bildungsangebotes, Verbesserung der Ganztagesbetreuung
- Aktivierung und Einbeziehung einer Vielzahl von Akteuren in den Entwicklungsprozess.

Die genannten Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen beinhalten keine grundlegenden Neuordnungen, Umnutzungen oder erhebliche Umgestaltungen, die deutliche Bodenwertsteigerungen erwarten lassen. Die Mittelstraße wird auch weiterhin die Haupteinkaufsstraße unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer (MIV, Straßenbahn, Fußgänger) bleiben, auch wenn einzelne Belastungen durch die Sanierung vermindert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Gleiches gilt für den Neumarkt und das Neckarvorland, die zwar aufgewertet, aber keine erheblichen Umgestaltungen und Neuordnungen erfahren. Die vorgesehenen Maßnahmen liegen vorwiegend im öffentlichen Bereich, private Investitionen und Modernisierungen erfolgen nur auf freiwilliger Basis.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Gemäß § 142 Abs. 4 hätte die Stadt Mannheim somit das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

In der Sanierungssatzung kann für das vereinfachte Verfahren die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB insgesamt oder nur Abs. 1 bzw. Abs. 2 ausgeschlossen werden. Um die Sanierungsziele zu gewährleisten und als Stadt eine Kontrolle über die Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet zu erhalten, wird empfohlen, die Genehmigungspflichten des § 144 BauGB insgesamt zu berücksichtigen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme „Neckarstadt-West“ im vereinfachten Verfahren unter Beibehaltung der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB durchzuführen.

8.3 Sozialplanung gemäß § 180 BauGB

Sind für die wohnenden und arbeitenden Menschen im Sanierungsgebiet voraussichtlich nachteilige Auswirkungen zu erwarten, soll die Stadt gemäß § 180 BauGB Vorstellungen entwickeln, wie diese nachteiligen Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Gleichfalls soll die Stadt dies mit den Betroffenen im Einzelfall erörtern. Die Ergebnisse der Erörterung und Prüfungen sowie die vorgesehen Maßnahmen und Möglichkeiten müssen schriftlich in einem Sozialplan dargestellt werden (§ 180 Abs. 2).

Negative Auswirkungen sind vor allem dann zu erwarten, wenn infolge der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen mit Umstrukturierungen zu rechnen ist. Dazu gehören z. B. die Auswirkungen eines Wohnungswechsels aufgrund von Mieterhöhungen, der Verlust eines Arbeitsplatzes, die Zerstörung nachbarschaftlicher Kontakte oder der vorübergehende Umzug in eine Ersatzwohnung während der Modernisierungsmaßnahmen.

Bezüglich der in Kapitel 6 genannten Sanierungsziele und der vorgesehenen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass für die Betroffenen in Neckarstadt-West keine derartigen nachteiligen Folgen entstehen. Es werden sanierungsbedingt weder Betriebsaufgaben und/oder -verlagerungen, deutliche Mieterhöhungen oder Abriss von genutztem Wohnraum erfolgen. Aufgrund dessen besteht für das Untersuchungsgebiet keine Notwendigkeit, einen Sozialplan zu erstellen. Dennoch soll die Sanierungsmaßnahme möglichst schonend für die Betroffenen verwirklicht werden.

8.4 Gebietsfestlegung

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Aufgrund der vorangegangenen Analyse wird die in der Anlage 11: Plan „Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet“ dargestellte Abgrenzung für ein Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

Das Sanierungsgebiet beinhaltet bei einer Fläche von ca. 62,5 ha den bereits in der VU als Untersuchungsgebiet abgegrenzten Geltungsbereich, ergänzt um die Bereiche Ochsenpferch/Unterführung Jungbuschbrücke (Westen) und bis zur Paul-Gerhardt-Kirche (Norden).

9 Entwurf der Sanierungssatzung

S A T Z U N G

der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Neckarstadt-West“.

Aufgrund der § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung beschließt der Stadtrat der Stadt Mannheim in seiner Sitzung am ……. folgende Satzung:

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neckarstadt-West“

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 62,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Neckarstadt-West“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Neckarstadt-West“ vom ……. abgegrenzten Flächen. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Das Sanierungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise zur Satzung:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften des § 144 BauGB hinzuweisen.
2. Die rechtsverbindliche Sanierungssatzung ist dem Grundbuchamt mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Literaturverzeichnis

BDA-Planergruppe Mannheim (1979): Vorbereitende Untersuchungen Mannheim Neckarstadt-West, Mannheim.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.) (2017): Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt, Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.) (2011): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Drei Jahre Praxis. Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.) (2014): Verwahrloste Immobilien: Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“, Berlin.

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.) (2016): Umweltgerechtigkeit in der Sozialen Stadt. Gute Praxis an der Schnittstelle von Umwelt, Gesundheit und sozialer Lage, Berlin.

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) (Hrsg.) (2009): Pilotvorhaben Parkhäuser und Park-and-Ride: Ergebnisbericht zum Arbeitspaket 2 im Forschungs- und Entwicklungsvorhaben „ParkenBerlin“, Berlin.

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) (Hrsg.), Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.) (2014): Radverkehr in Deutschland: Zahlen, Daten, Fakten, Stand: August 2014, Berlin.

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Bergische Universität Wuppertal (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf. Endbericht, Berlin.

Deutscher Städtetag (Hrsg.) (2011): Sicherheit und Ordnung in der Stadt: Positionspapier des Deutschen Städtetages, Berlin/Köln.

Helbrecht, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte: Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: GZ, 84. Jg. 1996, H. 1, S. 1-15.

Krautzberger, M. (2002): Erhaltungssatzung. In: Battis, U./Krautzberger, M./Löhr, R.-P. (2002): Baugesetzbuch – BauGB. 8. Auflage, München, S. 1473-1503.

Krautzberger, M. (2008): Klimaschutz als Aufgabe städtebaulicher Verträge und kooperativer Stadterneuerung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 6/2008, S. 244.

May, R. (1994): Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Sanierungsgebieten: Verhältnis zwischen Sanierungssatzung und Milieuschutzsatzung. In: DÖV, 47. Jg. 1994, H. 20, S. 862-867.

Metropolregion Rhein-Neckar GmbH (Hrsg.) (2018): Upgrade your Business: Standort Rhein-Neckar, März 2018, Mannheim.

Meyer, U./Schuleri-Hartje, U-K. (2004): Wie viel Kultur benötigt ein Stadtteil? Erfahrungen aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, in: Difu Berichte 01/2004.

Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim (2006): Flächennutzungsplan 2015/2020, Mannheim.

Ökoplana (2010): Stadtklimaanalyse Mannheim 2010, Mannheim.

Peine, F.-J. (1992): Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Verdrängung als Ziel baurechtlicher Satzungen. In: DÖV, 45. Jg. 1992, H. 3, S. 85-92.

Sächsisches Staatsministerium des Innern (Hrsg.) (2011): Energetische Sanierung von Baudenkmalen. Handlungsanleitung für Behörden, Denkmaleigentümer, Architekten und Ingenieure, Dresden.

Schmidt-Eichstädt, G. (1998): Städtebaurecht: Einführung und Handbuch. 3. Auflage. Stuttgart/Berlin/Köln.

Stadt Frankfurt a. M. (Hrsg.) (2016): Gründerzeitgebäude in Frankfurt am Main: Leitfaden für die energetische Sanierung, Frankfurt.

Stadt Mannheim (Hrsg.) (2015): Vor Ort entscheidet es sich – Zukunft gestalten: 3. Mannheimer Bildungsbericht, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Arbeit und Soziales (2015): Mannheimer Sozialatlas 2014: Bevölkerung und soziale Lebenslagen, 2. korrigierte Auflage, Mannheim

Stadt Mannheim, Fachbereich Arbeit und Soziales (2018): Mannheimer Sozialatlas: Aktualisierte Daten 2016, Mannheim (unveröffentlichte Fassung).

Stadt Mannheim, Fachbereich Arbeit und Soziales/GBG Mannheim (2017): Siedlungsmonitoring: Jahresbericht 2016, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Bildung (2012): Schulentwicklungsbericht: Schulstatistik Schuljahr 2011/2012, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Bildung (2017): Schulentwicklungsbericht: Schulstatistik Schuljahr 2016/2017, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Kinder, Jugend und Familie (2009): Sozialraumtypologie Mannheim. In: Beiträge zur Jugendhilfe, Schriftenreihe des Stadtjugendamtes, Bd. 51 (korrigierte Fassung), Mannheim.

Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2016a): Bevölkerungsprognose 2036 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Berichte Mannheim N° 06/2016, Mannheim.

Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2016b): Bevölkerungsentwicklung 2001-2015 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim N° 04/2016, Mannheim.

Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2016c): Sinus-Milieus 2014-2015 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Berichte Mannheim N° 05/2016, Mannheim.

Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017a): Einwohnerbewegung 2016 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim N° 05/2017, Mannheim.

Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017b): Wohnbautätigkeit und Wohnungsbestand 2016 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim N° 09/2017, Mannheim.

Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017c): Arbeitslose 2016 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim N° 08/2017, Mannheim.

Stadt Mannheim, Kommunale Statistikstelle (2017d): Kraftfahrzeugbestand 2016 in kleinräumiger Gliederung. In: Statistische Daten Mannheim N° 06/2017, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung (2017): Wohnungsmarkt-Monitoring 2016, Mannheim.

Stadt Mannheim, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich für Wirtschafts- und Strukturförderung (Hrsg.) (2017): Fortschreibung Zentrenkonzept Mannheim, Mannheim (unveröffentlichte Fassung).

Universität Heidelberg, Institut für Kriminologie (2017): Mannheimer Sicherheitsaudit 2017, Heidelberg.

Verband Region Rhein-Neckar (2012): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Mannheim.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002), Stuttgart.

Internetquellen

apps.mannheim.de/statistikatlas	Statistikatlas der Stadt Mannheim
www.gis-mannheim.de	Stadtpläne und themenbezogene Karten von Mannheim
mannheim.mängelmelder.de	Mängelmelder der Stadt Mannheim
neckarstadt-west.de	Quartiermanagement Neckarstadt-West
www.neckarstadtblog.de	Informationsportal: Neues aus unserem Quartier
neckarstadt.tumblr.com	Informationsportal: Der Neckarstadt-Blog

Wichtige verwaltungsinterne Quellen, Beschlussvorlagen aus dem Gemeinderat:[103]

Hummel, Dr. Konrad (2017): Vielfaltsquartiere LOS Mannheim (Lokale Stadterneuerung): Die Studie Neckartstadt-West, Teil 1 und 2.

Stadt Mannheim (Hrsg.)/PGN Planungsgruppe Nord - Gesellschaft für Stadt- und Verkehrsplanung, IKS - Ingenieurbüro für Stadt- und Mobilitätsplanung (2015): Parkraumkonzept für die Mannheimer Neckarstadt: Bericht. Gemeinderatsvorlage Nr. V123/2016.

Stadt Mannheim, Dezernat OB (2017): Sachstandsbericht zur EU-Binnenzuwanderung aus Bulgarien und Rumänien (2013-2016): Beschlussfassung zur Fortführung des Integrationsfonds Südosteuropa (SOE). Gemeinderatsvorlage Nr. V313/2017.

[103] Weitere zitierte Beschlussvorlagen, Internetseiten oder sonstige Quellen werden im Text gesondert angegeben.



LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude innerhalb Untersuchungsgebiet
- Nebengebäude innerhalb Untersuchungsgebiet
- öffentliche Einrichtungen und Kirchen innerhalb Untersuchungsgebiet

STADTMANNHEIM²

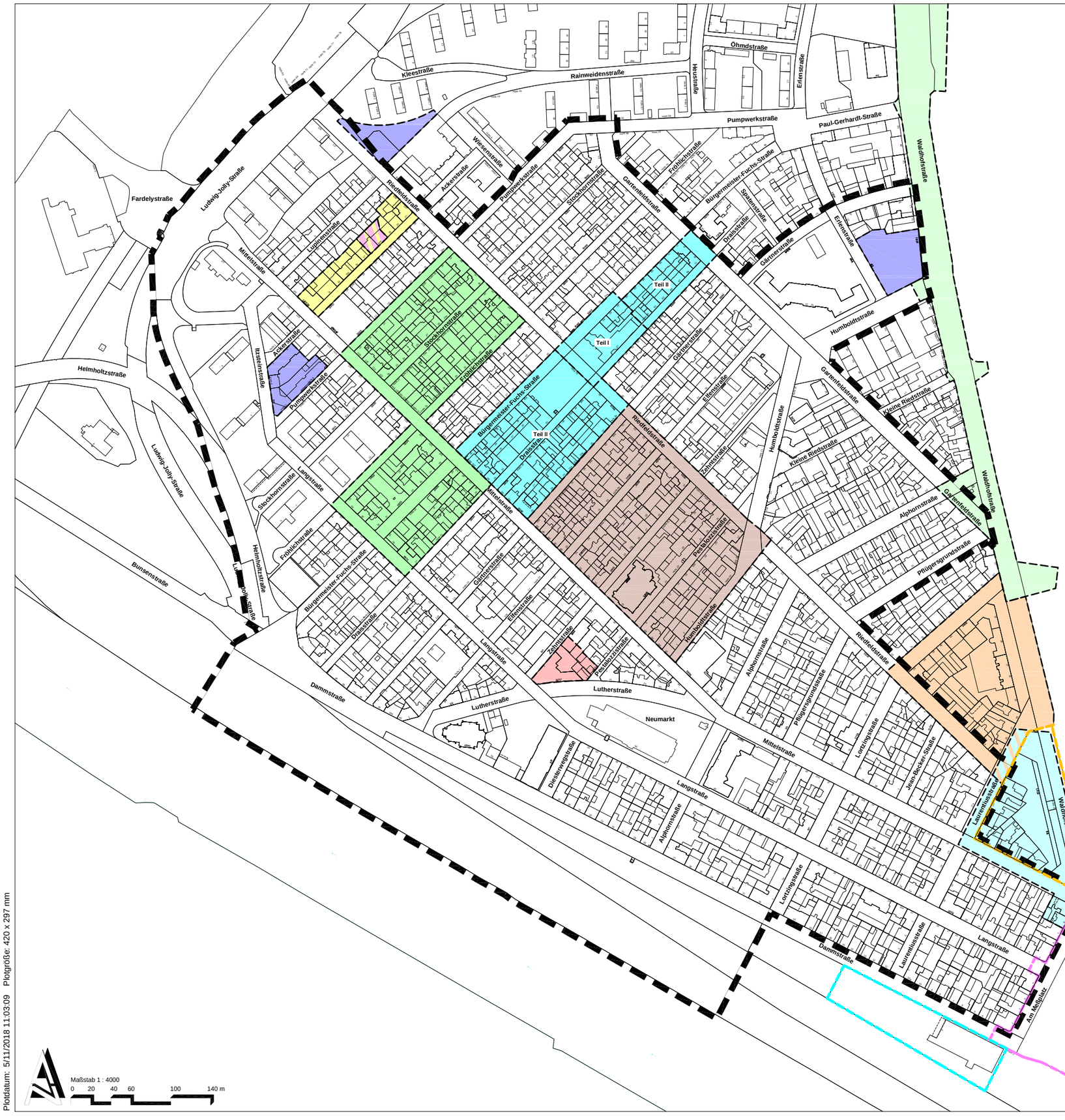
NECKARSTADT - WEST
Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

Anlage 1 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
1_Abgr_UG		
Maßstab:	**MVV Regioplan GmbH** Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 5/11/2018 10:59:19 Plotgröße: 420 x 297 mm



LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

- **Bebauungsplan Nr. 31.1/1 (1981)**
  Bürgerhaus Neckarstadt-West
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/2 (1987)**
  Lortzingblock in Neckarstadt West Teil 1
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/6 (1982)**
  Ackerstrasse / West
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/6a (1992)**
  Für die Grundstücke Ackerstrasse 19-21 in der Neckarstadt-West
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/9 (1986)**
  Zum Umbau der Waldhofstr. zwischen Carl-Benz-Str. und westlicher Riedbahn in Mannheim-Neckarstadt Teil 1
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/10 (1970)**
  für den Baublock zwischen Waldhof-, Mittel-, und Laurentiusstrasse und für die Grundstücke am Messplatz 8 und 9
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/11 (1970)**
  für die Grundstücke Waldhofstr. 67-73 / Erlenstr. 2-8, Ackerstr. 2-4 und Pumpwerkstr. 1-9 sowie für das Grundstück LGB. Nr. 1991/7, Riedfeldstr.
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/14 (1987)**
  Neckarstadt-West Block 43-44-76-77
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/17**
  Teil I (1982)
  zwischen Bürgermeister-Fuchs-Str. und Draisstr.
  Teil II (1987)
  Neckarstadt-West Block 33(teil), 46 u. 47
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/18 (1987)**
  Neckarstadt-West Block 48-51

Angrenzende Bebauungspläne

- **Bebauungsplan Nr. 31.1/2 Teil II und Teil IIa (1995)**
  Laurentiusblock in Neckarstadt- West
- **Bebauungsplan Nr. 31.1/23 (2003)**
  Umgestaltung Alter Messplatz
- **Vorhabenbez. Bebauungsplan Nr. 31.1/24 (2005)**
  Einzelhandel Dammstraße / Alter Messplatz

STADTMANNHEIM²

NECKARSTADT - WEST
Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

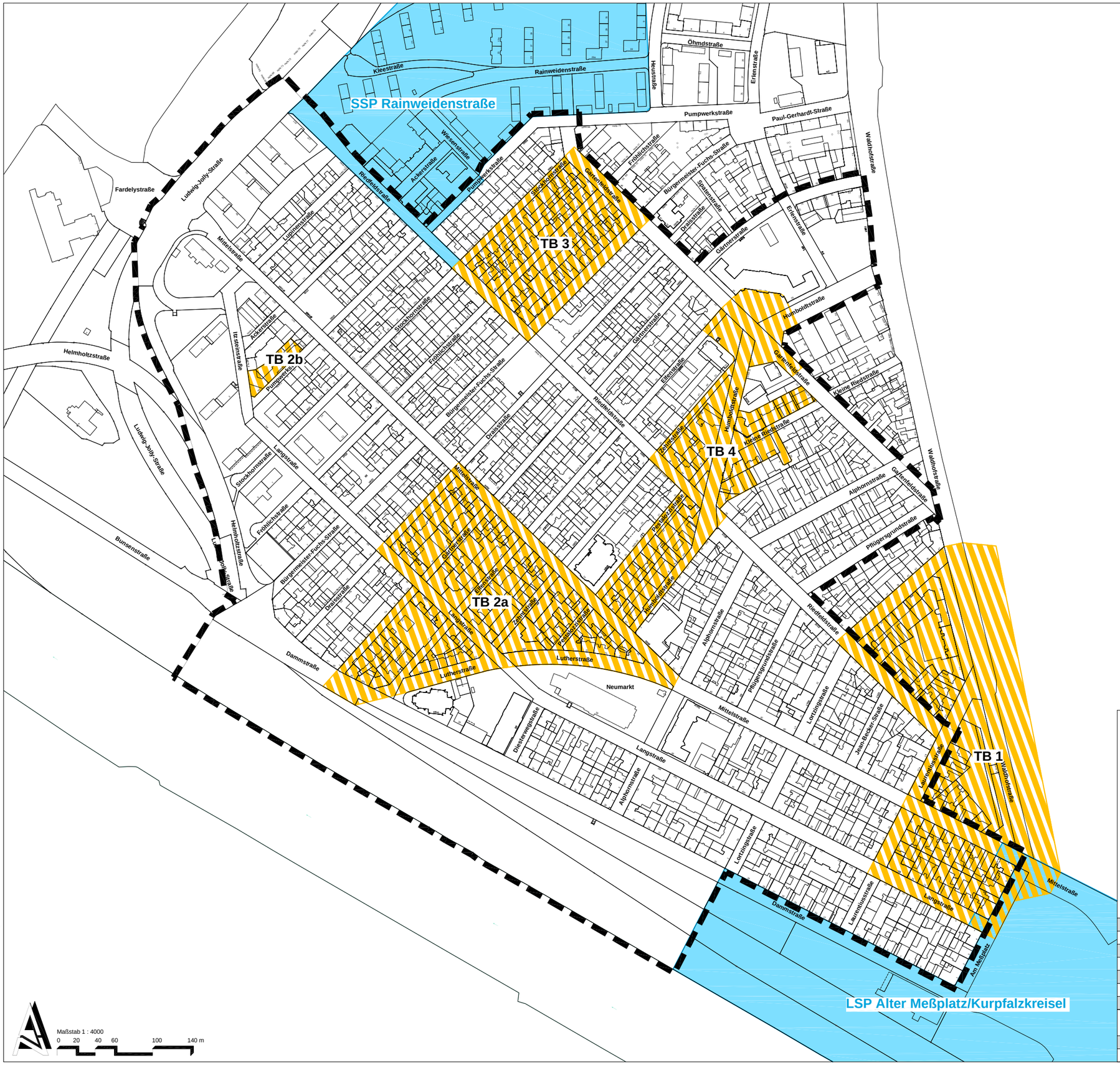
Anlage 2 - Bebauungspläne
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
2_BPläne		
Maßstab:		
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum:5/7/2018
Plotdatum: 5/11/2018 11:03:09 Plotgröße: 420 x 297 mm



LEGENDE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Abgeschlossene, angrenzende Sanierungsgebiete
SSP = Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"
LSP = Landessanierungsprogramm

Teilbereiche (TB)
SEP Neckarstadt West (abgeschlossen)
SEP = Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme

Maßstab 1 : 4000
0 20 40 60 100 140 m

STADTMANNHEIM²

NECKARSTADT - WEST
Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

Anlage 3 - Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
3_Sanierung		
Maßstab:		
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 5/14/2018 12:42:40 Plotgröße: 420 x 297 mm



LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude innerhalb Untersuchungsgebiet

Verkehr

- Bus-/Straßenbahnhaltestelle
- Ampelanlage
- Zebrastreifen
- Spielstraße
- Zone 30
- 50er-Zone
- Einbahnstraße
- Sackgasse
- private Tiefgarage
- private Parkplätze (ebenerdig ohne Einzelgaragen)
- öffentliche Parkplätze (ebenerdig)

Grün- und Freiflächen

- öffentliche/halböffentliche Grün-/ und Freiflächen
- Baumbestand
- Spielplätze
- größere private Grünflächen

STADTMANNHEIM²

NECKARSTADT - WEST

Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

Anlage 4 - Bestandssituation
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
4_Bestandssit...		
Maßstab:		
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 5/14/2018 12:46:52 Plotgröße: 420 x 297 mm

Anlage 5: Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden

Adressat	Anschreiben	Rückmeldung
	Ausgang	Eingang
Stadt Mannheim, FB 25 (Immobilienmanagement)	29.08.2017	
Stadt Mannheim, FB 31.1 (Sicherheit und Ordnung)	29.08.2017	01.09.2017
Stadt Mannheim, FB 31.3 (Sicherheit und Ordnung)	29.08.2017	
Stadt Mannheim, Amt 37 (Feuerwehr und Katastrophenschutz)	29.08.2017	13.09.2017
FB 19 Beauftragte für behinderte Menschen	29.08.2017	
Stadt Mannheim, FB 52 (Sport und Freizeit)	29.08.2017	07.09.2017
Stadt Mannheim, FB 61.0 (Konversion)	29.08.2017	
Stadt Mannheim, FB 61.1 (Stadtentw., Statistik, Freiraumplanung)	29.08.2017	06.09.2017
Stadt Mannheim, FB 61.2 (Bebauungspl., Stadtgestaltung, Lärmschutz)	29.08.2017	
Stadt Mannheim, FB 61.2.3 (Stadtgestaltung, Entwurf)	29.08.2017	
Stadt Mannheim, FB 61.2.4 (Lärmschutz)	29.08.2017	
Stadt Mannheim, FB 61.3 (Verkehrsplanung)	29.08.2017	07.09.2017
Stadt Mannheim, FB 63 (Baurecht und Denkmalschutz)	29.08.2017	04.09.2017
Stadt Mannheim, FB 67 (Grünflächen und Umwelt)	29.08.2017	31.08.2017
Stadt Mannheim, FB 68 (Tiefbau)	29.08.2017	16.10.2017
Stadt Mannheim, EB 69 (Eigenbetrieb Stadtentwässerung)	29.08.2017	18.09.2017
Stadt Mannheim, EB 70 (Eigenbetrieb Abfallwirtschaft)	29.08.2017	10.10.2017
Stadt Mannheim, FB 80 (Wirtschafts- und Strukturförderung)	29.08.2017	
Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim, Mannheim	29.08.2017	13.09.2017
Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim	29.08.2017	14.09.2017
Stadt Mannheim, Untere Naturschutzbehörde	29.08.2017	
Eisenbahn-Bundesamt, Karlsruhe	29.08.2017	05.09.2017
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Mannheim	29.08.2017	18.09.2017
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Heidelberg	29.08.2017	
Wasserversorgungsverband Neckargruppe, Edingen-Neckarhausen	29.08.2017	
MVV Energie AG, Abt. TV.P2	29.08.2017	
MVV Energie AG, Abt. TV.P1 (Plan./Bau Stromnetze u. Anlagen) (MVV Netze)	29.08.2017	09.11.2017
MVV Enegie AG, Abt. TS.N Wasserwirtschaft (MVV Netze)	29.08.2017	05.09.2017
MVV Energie AG, Abt. TN.N Netzwirtschaft (MVV Netze)	29.08.2017	05.10.2017
MVV Energie AG, Abt. TN.G Geo-Informations-Service (MVV Netze)	29.08.2017	
EnBW Baden-Württemberg AG, Karlsruhe (Netze BW)	29.08.2017	06.09.2017
Großkraftwerk Mannheim AG	29.08.2017	
Kabel Deutschland GmbH, Heidelberg	29.08.2017	
Unitymedia BW GmbH, Kassel	29.08.2017	05.09.2017
Deutsche Telekom AG, T-Com PTI 13/ Produktionsmanagement, Mannheim	29.08.2017	
BUND Deutschland, Mannheim	29.08.2017	
Umweltforum Mannheim/NABU Mannheim	29.08.2017	
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Karlsruhe, Karlsruhe	29.08.2017	09.10.2017
DB Netz AG, Produktionsdurchführung Karlsruhe, Karlsruhe	29.08.2017	02.10.2017
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Süd, Karlsruhe	29.08.2017	05.09.2017
Bund für Umwelt- und Naturschutz, Mannheim	29.08.2017	
Umweltforum, Mannheim	29.08.2017	
VCD Verkehrsclub Deutschland e.V.	29.08.2017	
ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrradclub, Mannheim	29.08.2017	01.09.2017
Badischer Blinden- und Sehbehindertenverein, Mannheim	29.08.2017	10.10.2017
Arbeitsgemeinschaft Barrierefreiheit, Der Paritätische Kreisverband	29.08.2017	
Staatl. Rhein-Neckar-Hafengesellschaft Mannheim mbH, Mannheim	29.08.2017	04.09.2017
Deutsche Post Bauen, Karlsruhe	29.08.2017	
MWS Projektentwicklungsgesellschaft mbH, Mannheim	06.09.2017/ 02.10.2017	

Anlage 6: Auswahl Ergebnisse und Meinungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Folgende wesentlichen Problembereiche, Wünsche und Handlungsfelder wurden von **Teilnehmern des Konsultationskreises** und des **Runden Tisches der Gewerbetreibenden** genannt und (teilweise) räumlich zugeordnet:

- Die Durchführung von Baumaßnahmen wird im Quartier wahrgenommen, so auch (optische) Mängel, die nach (Teil-)Abschluss der Bautätigkeit im öffentlichen Raum bestehen bleiben (bspw. Absätze auf der Fahrbahn infolge von Fräsen der Asphaltdecke). Eine Gesamtkoordination und Kommunikationsplattform über die Baumaßnahmen („wo erfolgt was und wann") wäre wünschenswert.
- Die an die Humboldtschule angrenzende Liegenschaft sollte als potenzielle Erweiterungsfläche für die Schule gesichert werden.
- Die Beleuchtung der Platzfläche vor der Humboldtschule ist mangelhaft.
- Im Bereich von der Wiesenstraße bis zur Ackerstraße wird ein höheres Maß an Verkehrssicherung und Verkehrsberuhigung gewünscht. Es handelt sich um die Verbindung zwischen zwei Kindertagesstätten. Ggfls. könnte die Straße als Spielstraße ausgewiesen werden. Eine Neuordnung des Erschließungssystems/-querschnitts wäre erstrebenswert.
- Barrierefreiheit: Manche Gehwege sind aufgrund stark ausgeprägten Quergefälles nur mühsam benutzbar.
- Es wird angeregt mehr Stadtmobiliar (Mülleimer, Bänke) aufzustellen. Dabei sollen entsprechende Erforderlichkeiten geprüft werden (Rastmöglichkeiten für Senioren vs. Aufenthaltsplätze für Jugendliche).
- Spielplätze werden z. T. zweckentfremdet (Trinker, nächtliche Belegung), z. B. in der Zehnt-/ Humboldtstraße, Mittel-/Ackerstraße, Elfen- oder Stockhornstraße.
- Die Fläche vor dem Bürgerhaus sollte besser nutzbar gemacht werden. Er erscheint funktionslos.
- Es wird angeregt eine Verkehrsberuhigung der Schulwege vorzunehmen.
- Es besteht ein Parkplatzproblem im Bereich Neumarkt (Mangel an Parkplätzen und wildes Parken).
- Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle (Mittelstraße) ist die Querung nicht barrierefrei.
- Sicherheit: Beleuchtung im öffentlichen Raum mangelhaft, wodurch Angsträume entstehen.
- Anregung: Bereiche am Bunker (Marchivum) und Promenade/Neckarvorland besser beleuchten.
- Eine gezielte Steuerung der Ansiedlung von bestimmten Nutzungen wäre wünschenswert (Glücksspielangebote vs. Geschäfte).
- Es existiert ein hohes bürgerschaftliches Engagement im Quartier, eine Vielzahl von Aktionen wurde bereits durchgeführt (z. B. Saubermachaktionen am Riedfeldplatz).
- Müll ist ein großes Problem im öffentlichen Raum. Zahlreiche Müllablagerungen werden auf Grünflächen und Spielplätzen vorgefunden; Gehwege und Straßenflächen sind verschmutzt und vermüllt.
- Der Platz an der Pflügersgrund-, Gartenfeld-, Alphorn-, Waldhofstraße sollte umgestaltet werden.
- Der nördliche Bereich der Neckarstadt-West (Zeppelin-/ Rainweidenstraße, nördl. außerhalb UG) weist einen Mangel an (Nah-)Versorgungseinrichtungen auf. Grundsätzlich wird die Versorgungssituation in der Neckarstadt West als gut eingeschätzt.
- Die unzureichende Größe einzelner Gewerbeeinheiten (zu klein!) wird erkannt. Um für Ansiedlungen von Gewerbe attraktiv zu sein, wäre eine Zusammenlegung von Gewerbeeinheiten erforderlich.
- Straßenquerschnitte sollten funktional optimiert werden. Konkret wurden Einbahnstraßenregelungen benannt, um mehr Flächen für Parken zu generieren. Alternativ könnten auch Spielstraßen ausgewiesen werden. Dies hätte zudem eine Verkehrsberuhigung zur Folge.
- Mangelhafter Ausbauzustand der Radwege und mangelhafte Führung des Radverkehrs.
- Geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen sind zu veranlassen.

- In der Riedfeldstraße könnte der Straßenquerschnitt um Parkstände ergänzt werden, ggfls. Ausweisung der Riedfeldstraße als Einbahnstraße.
- In der Dammstraße könnte der Radweg in die Fahrbahn gelegt werden. Die Radfahrer können die bisher ausgewiesene Fläche nicht konfliktfrei nutzen (Fußgänger/geparkte Pkw).
- Ein Gesamtradwegekonzept sollte erstellt und umgesetzt werden.
- Die Mittelstraße stellt das (aktive) Zentrum des Quartiers dar. Es wurde für diesen Bereich der Wunsch geäußert Verkehre zu entschleunigen bzw. Geschwindigkeiten zu reduzieren. Die Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer soll gewährleistet werden (Shared Space).
- Die Belebung des Neumarkts wird wahrgenommen, sie stellt aber keinen Störfaktor dar. Die Seitenstraßen hingegen sind sensibler; insbesondere gegen Lärm.
- Eine Verlagerung von soz. Treffpunkten hat stattgefunden. Trinker sitzen nun nicht mehr am Neumarkt, stattdessen vor dem Bürgerhaus. Es wurde offen darüber diskutiert auch diesen Nutzern Raum (an) zu bieten. Jede Gruppe benötigt ihren Platz. An dafür verträglichen Orten könnte gezielt ein Angebot geschaffen werden.
- Mehr Grün im Quartier! Ein Stadtteilbegrünungskonzept wäre wünschenswert. Plätze und Freianlagen mit Aufenthaltsqualität und Grün sollten angelegt/gestaltet werden. Straßenbegleitendes Grün trägt zur Aufwertung des Quartiers (identitäts- und ortsbildprägend) bei und erhöht das Wohlgefühl.
- „Grüne Projekte“ sollten (weiterhin) unterstützt werden (z. B. Community/Urban Gardening).
- Parkplatzmangel!

<u>Auszug Gesprächsprotokolle der Spontan-Interviews bei der Begehung:</u>

Passant in der Langstraße (14.12.2017): Keine/zu wenig Parkplätze. Vorschlag: Erweiterung Lidl-Parkplatz an der Dammstraße.

Passantin an der Neckarschule (ehrenamtliche Unterstützung Kinderbetreuung/Hausaufgabenhilfe) (14.12.2017): Sauberkeit und Beleuchtung mangelhaft, Sozialarbeit müsste intensiviert werden (Integration von Flüchtlingen sowie Menschen/Familien mit Migrationshintergrund).

Passant in der Lortzingstraße (14.12.2017): Parkplatzmangel und Problem des Wildparkens.

Passant/Anwohner in Humboldtstraße (19.12.2017): Zunahme Ruhestörung, Vermüllung, Abnahme Respekt und gemeinschaftliches Miteinander.

Passant in der Gartenfeldstraße (19.12.2017): Hoher Ausländeranteil; „Flüchtlinge verschlimmern den sozialen Verfall des Quartiers“; Müllproblem.

Passant in der Kleinen Riedstraße (19.12.2017): Parkplatzsituation schwierig, Gewerbeverfall.

Betreiber mehrerer Bordells in der Lupinenstraße (20.12.2017): Müll in der Riedfeldstraße. Öffentliche Toilette in der Lupinenstraße „stinkt“; Probleme mit Kanalisation. Flüchtlinge (aus angrenzendem Stadtquartier) sorgen für Unruhe („zeigen keine Manieren“; „wissen sich nicht angemessen zu verhalten“).

Passant/Anwohner an der Humboldtschule (09.01.2018): Problem Hundekot, mangelhafte Beleuchtung vor Humboldtschule.

Beschäftigte in der Neckarstadt-West (09.01.2018): Zunahme von wilden Müllablagerungen.

Betreiber zweier Wettbüros in der Mittelstraße (09.01.2018): Zunahme von Drogenhandel, illegalen Geschäften, Respektlosigkeit. Hauptursache: Zuwanderer aus Bulgarien, Flüchtlinge.

Passantin/Anwohnerin in der Bürgermeister-Fuchs-Straße (10.01.2018): Müllproblem. Probleme im sozialen Umgang miteinander. Möchte sich gerne einbringen und unterstützen.

Radfahrer in der Pumpwerkstraße (10.01.2018): Müllkippen, wilde Müllablagerungen werden nicht weggeräumt.



Maßstab 1 : 4000
0 20 40 60 100 140 m

LEGENDE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Nutzung

- Wohngebäude
- öffentliche und soziale Einrichtung (z.B. Kunst und Kultur, Kinderbetreuung/Schule, Verein, Kirche)
- Einzelhandel (z.B. Lebensmittel, Kiosk)
- Gastronomie (z.B. Restaurant, Hotel, Kneipe, Imbiss)
- Dienstleistungen und Handwerk (z.B. Bäckerei, Frisör, medizinische Versorgung)
- Vergnügungsstätten (z.B. Rotlichtmilieu), Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen
- öffentliche Spielplätze
- Leerstand Wohnen (vermutet)
- Leerstand Ladengeschäfte und Gewerbe (vermutet)

STADTMANNHEIM²

NECKARSTADT - WEST
Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

Anlage 7 - Nutzungs- und Versorgungsstruktur
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
7_Nutzung		
Maßstab:	**MVV Regioplan GmbH**	
1 : 4.000	Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de	MVV Regioplan
Plangröße:		
DIN A3		

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 6/12/2018 7:57:42 Plotgröße: 420 x 297 mm



LEGENDE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Eigentümer

- Stadt Mannheim
- GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft
- Sonstige Wohnungsbaugenossenschaften
- Kirche, Soziales, Vereine, Stiftungen
- Land Baden-Württemberg
- Versorger (MVV / Telekom)
- Bauträger und Immobilienfirmen
- Erbbaurecht, Teileigentum

Historische Bausubstanz

- denkmalgeschütztes Gebäude
- ortsbildprägende Gebäudefassade (ohne Denkmalschutz)

Sanierungsbedarf

- Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf

Maßstab 1 : 4000
0 20 40 60 100 140 m

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 6/12/2018 7:55:36 Plotgröße: 420 x 297 mm

STADTMANNHEIM²

NECKARSTADT - WEST

Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

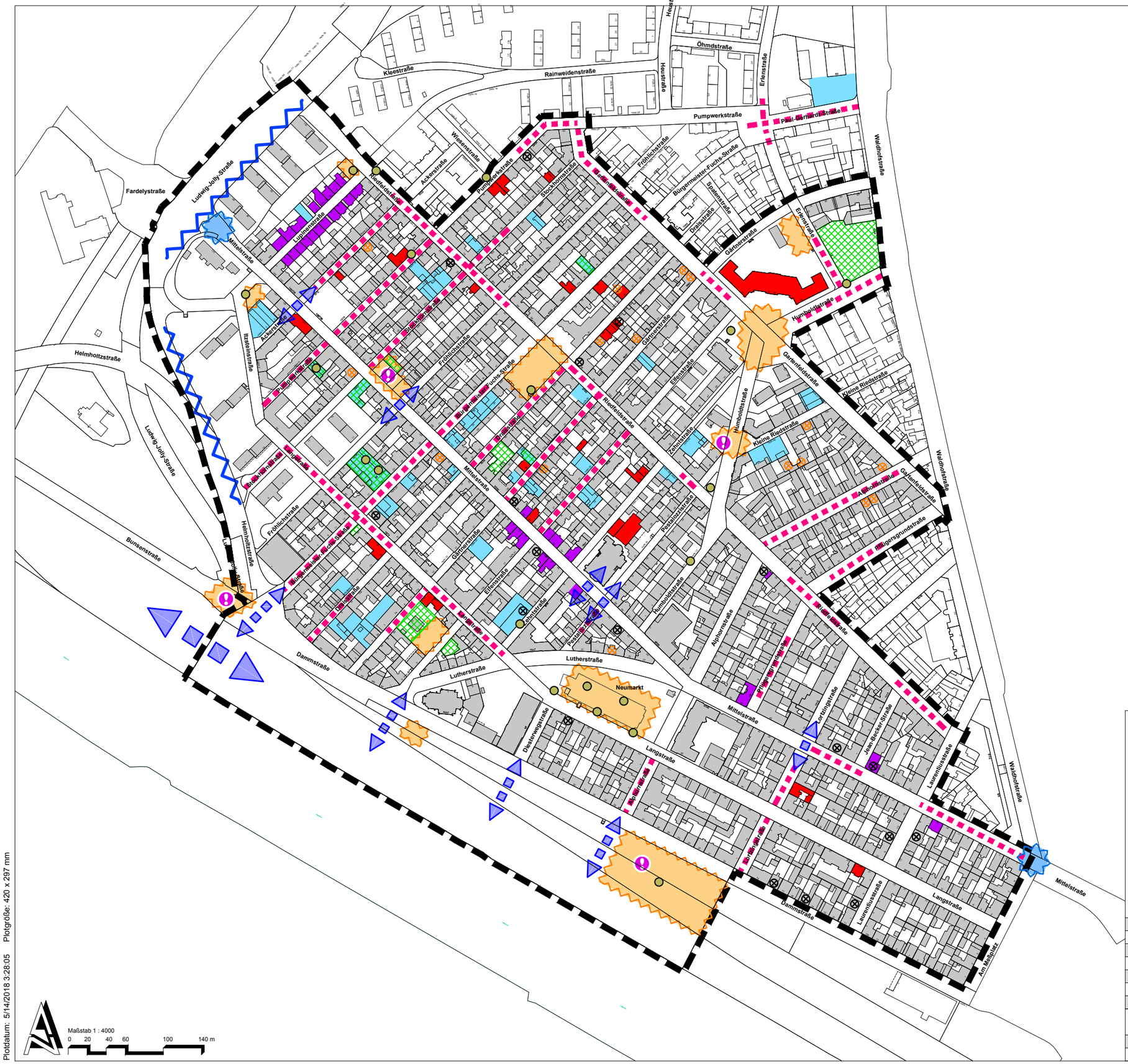
Anlage 8 - Historische Bausubstanz, Sanierungsbedarf und Eigentumsverhältnisse

Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
8_Hist_Bausub		
Maßstab:		
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan



Maßstab 1 : 4000
0 20 40 60 100 140 m

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 5/14/2018 3:28:05 Plotgröße: 420 x 297 mm

LEGENDE

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gebäude innerhalb Untersuchungsgebiet

Baustruktur

Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf

verdichtete, versiegelte und/oder störende private Strukturen und Nutzungen mit Potenzial für Umnutzung, Begrünung, Umgestaltung, Entsiegelung, Nachverdichtung etc.

Brache / Baulücke / teilw. untergenutzte Fläche (ggf. Nachverdichtungspotenzial)

Verkehr / Lärm

Straßenraum mit Mängel (Belag, Stellplätze, Unübersichtlichkeit, konkurrierende Nutzungen etc.)

Lärmbelastung

fehlende, mangelhafte Wegeverbindungen und Querungsmöglichkeiten

Öffentlicher Raum

öffentliche / halböffentliche Räume mit Mängel (Gestaltung, Aufenthaltsqualität, Sauberkeit, Sicherheit etc.)

unbehagliche, unsichere Räume (potenzielle Angsträume)

wilde Müllablagungen / Sperrmüll (zum Zeitpunkt der Begehung)

nicht wahrnehmbare Eingangsbereiche, z. T. Gestaltungsdefizite

Nutzung

Leerstand Wohnen (vermutet)

Leerstand Ladengeschäfte und Gewerbe (vermutet)

Rotlichtmilieu, Vergnügungsstätten, Wettbüros und vergleichbare Einrichtungen

STADTMANNHEIM²

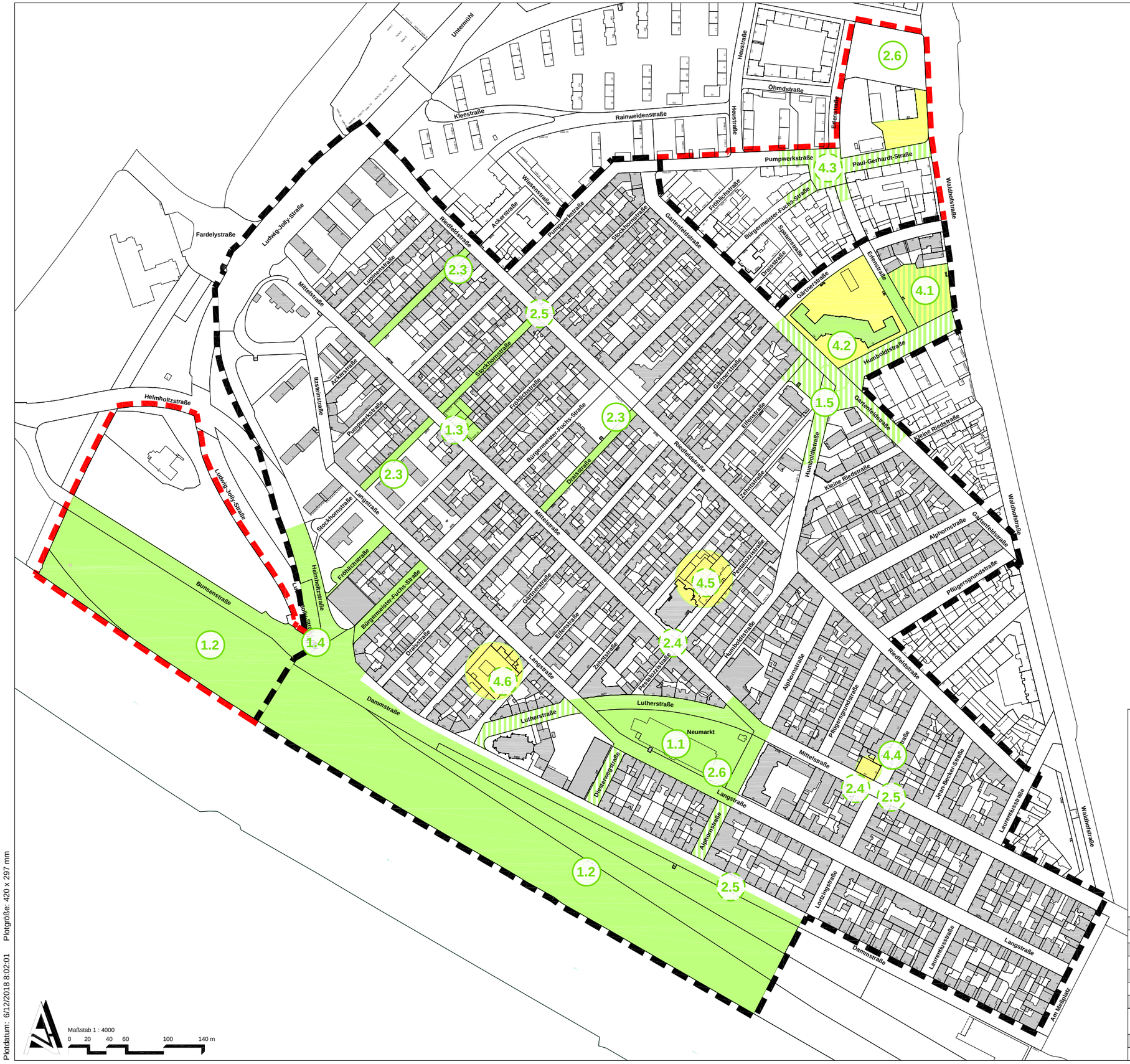
NECKARSTADT - WEST
Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

Anlage 9 - Städtebauliche Mängel und Missstände
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
9_Mängel		
Maßstab:		
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan



LEGENDE

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Erweiterung Sanierungsgebiet

Abgrenzung Maßnahmenbereiche

- öffentliche Einzelmaßnahmen
- ergänzende, punktuelle (öffentliche) Maßnahmen
- sonstige öffentliche Maßnahmen und Maßnahmen Dritter

- 1.1 Einzelmaßnahmen Prioritätsstufe 1 (Nr. gemäß Maßnahmenkatalog)
- 2.4 Einzelmaßnahmen Prioritätsstufe 2 (Nr. gemäß Maßnahmenkatalog)

STADTMANNHEIM²

NECKARSTADT - WEST
Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

Anlage 10 - Maßnahmenbereiche
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180507_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
10_Maßnahmen		
Maßstab:		
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

L:\KEP\71228a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 6/12/2018 8:02:01 Plotgröße: 420 x 297 mm



Maßstab 1 : 4000
0 20 40 60 100 140 m

L:\KEP\712\28a_MA_VU_Neckarstadt-West\40_CAD_GIS\180507_Bestandserfassung.dwg
Erstelldatum: 5/7/2018
Plotdatum: 5/22/2018 12:56:42 Plotgröße: 420 x 297 mm

LEGENDE

- Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Gebäude innerhalb Sanierungsgebiet
- Nebengebäude innerhalb Sanierungsgebiet
- öffentliche Einrichtungen und Kirchen innerhalb Sanierungsgebiet

STADTMANNHEIM²

NECKARSTADT - WEST
Vorbereitende Untersuchung
nach § 141 BauGB

Anlage 11 - Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
Fassung vom 14. Mai 2018

Projekt-Nr.:	Datum:	14. Mai 2018
KEP 712/28a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr. -Ing. Alexander Kuhn
180403_Best....		Dipl.-Geogr. Ralf Münch, Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert
11_Abgr_SG		
Maßstab:		
1 : 4.000		
Plangröße:		
DIN A3		

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99
E-mail: info@mvv-regioplan.de

MVV Regioplan

Anlage 12: Liste bestehender Beratungsstellen und sozialer Hilfseinrichtungen im Stadtteil

Einrichtungen und Initiativen (Auswahl):

AG Barrierefreiheit, Arbeitsgemeinschaft aus mobilitätsbehinderten Menschen mit Behinderungen und Vertreter/innen von Behindertenverbänden, Alphornstraße 2a, www.barrierefrei-mannheim.de (Paritätischer Wohlfahrtsverband Mannheim).

Amalie, Beratungsstelle für Frauen in der Prostitution, Draisstraße ,1 www.amalie-mannheim.de (Diakonisches Werk Mannheim e.V.).

Arbeitsgemeinschaft zur Förderung von Kindern und Jugendlichen, Beratung und Therapie von Familien und Kindern nach dem Heidelberger Modell, Pflügersgrundstraße 17, www.agfj-mannheim.de (AGFJ Familienhilfe Stiftung).

Asylcafé Mannheim, unabhängige und ehrenamtliche Beratungsstelle für Flüchtlinge, Mittelstraße 24, www.asylcafe.de.

Aufwind Mannheim e.V., Unterstützung von Familien und Alleinerziehende mit Kindern in schwierigen Lebenssituationen, Lutherstraße 4, www.aufwind-mannheim.de.

Bernhard Kahn Bücherei, Stadteilbibliothek Neckarstadt-West, Angebot von Leseförderungsmaßnahmen und Schulbibliotheksarbeit, Mittelstraße 40.

BIOTOPIA Arbeitsförderungsbetriebe, Stadtteilservice Neckarstadt/Herzogenried/Wohlgelegen, Friedrich-Ebert-Straße 83, www.biotopia.de.

Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband, Kreisverband Mannheim, Repräsentation von über fünfzig sozialen Mitgliedsorganisationen, Vereinen und Einrichtungen, Alphornstr. 2a, paritaet-bw.de/regional/kreisverbaende/mannheim.

Diakonisches Werk Mannheim – Beschäftigungsförderung, Beschäftigungs- und Qualifizierungsangebote für Jugendliche und Erwachsene, Dammstraße 39, www.diakonie-mannheim.de.

Ein Quadratkilometer Bildung Mannheim, langfristig begleitendes pädagogisches Lern- und Förderprogramm (2009-2019), das sozialräumlich auf den Schulbezirk der Humboldt-Grundschule begrenzt ist, Pädagogische Werkstatt, Gartenfeldstraße 24, www.ein-quadratkilometer-bildung.eu/wo/mannheim

Eltern-Kind-Zentrum, städtische Kindergrippe, Kindergarten und Ganztagesbetreuung mit verschiedenen Beratungs- und Betreuungsangeboten, Elfenstraße 21, www.mannheim.de/de/bildung-staerken/tageseinrichtungen-fuer-kinder.

Interkulturelles Bildungszentrum gGmbh, Qualifizierungsinitiative im Stadtteil – QuiSt, Prüfungsvorbereitung, Hausaufgabenhilfe, Freizeitaktivitäten etc. für Mädchen und Jungen ab dem 13. Lebensjahr aus dem Stadtteil, Lortzingstraße 3, ikubiz.de.

Weitere Projekte des Ikubiz:

- Aufbruch! – Junge Migrant*innen engagieren sich
- Mobile Jugendarbeit Neckarstadt
- LoKi – lokale Kompetenz und Integration von Familien mit Drittstaatsangehörigkeit fördern
- Leseladen Neckarstadt-West

JobBörse Neckarstadt West, Langstraße 5, www.mannheimer-jobboerse.de/neckarstadt_west (Jobcenter Mannheim in Kooperation mit Diakonieverein im Diakonischen Werk Mannheim e.V.).

Kinderladen Alphörnchen e. V., von der Stadt Mannheim anerkannte und bezuschusste Kindertagesstätte, Alphornstraße 21, www.alphoernchen.de.

Kinderladen Sterntaler, Gärtnerstraße 41/Schülerladen Sterntaler, Mittelstraße 43, private Elterninitiative, die eine Betreuung für Vorschul- (Kinderladen) und Schulkinder (Schülerladen) anbietet, elterninitiative-sterntaler.de (Elterninitiative Sterntaler e.V.).

Mannheimer Tafel, Angebot von Lebensmittel- oder Materialspenden, Alphornstraße 8, www.drk-mannheim.de/angebote/tafel-und-second-hand/tafel (DRK Mannheim).

Quartiermanagement Neckarstadt-West, städtische Betreuungs- und Beratungseinrichtung für den Stadtteil, Stadtteilbüro Mittelstraße 42, www.neckarstadt-west.de.

Vom Quartiermanagement betreute Netzwerke und Initiativen:

- ANIMA – Ankommen in Mannheim, Förderung der Integration von besonders benachteiligten EU-Zugewanderten, Zugang zu Beratungs- und Unterstützungsleistungen etc. (EU Förderprogramm EHAP).
- SINQ – Service-Integration und Netzwerkmanagement zur Verbesserung des sozialen Zusammenlebens geriatrischer Patienten im Quartier. Hierzu zählen neben medizinischen und pflegerischen Leistungen auch solche, die die Einbindung in das soziale Umfeld und somit eine Teilhabe ermöglichen.
- Kreativnetzwerk Kunst und Kultur, Netzwerke Bildung, Handel und Gewerbe, Kinder und Jugend sowie Wohnumfeld.