

I. Kaufbeuren–Neugablonz; Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt
Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren
hier: **A. Gründe für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet**
B. Begründung für das gewählte Verfahren

Gebietscharakter und Bewohnerzusammensetzung im Stadtteil Neugablonz

Die Stadt Kaufbeuren hat insgesamt rund 43.000 Einwohner, die sich auf fünf Stadtteile verteilen. Der Stadtteil Neugablonz, der nach dem Zweiten Weltkrieg entstand, ist mit ca. 13.500 Einwohnern neben Kaufbeuren-Innenstadt der mit Abstand größte Stadtteil. In dem später „Neugablonz“ benannten Stadtteil Kaufbeurens siedelten sich Facharbeiter aus unterschiedlichen Handwerks- und Industriebereichen sowie Dienstleister und Händler an und bauten in den Trümmern einer Munitionsfabrik die Gablonzer Schmuckindustrie auf. Bevor Anfang der fünfziger Jahre die ersten Mietwohnhäuser entstanden, lebten die Sudetendeutschen und sonstige Vertriebene in Neugablonz in Baracken und in nicht gesprengten Bunkern auf dem Gelände der ehemaligen Dynamitfabrik.

Neugablonz liegt im Nordosten der Stadt, ca. vier Kilometer vom Zentrum entfernt. Eine Anhöhe trennt Neugablonz in eine periphere Lage. Die meisten Wohngebäude entstanden in den fünfziger/sechziger Jahren und verfügen heute über eine schlechte bzw. nicht mehr zeitgemäße Ausstattung. Während in den fünfziger und sechziger Jahren der Mehrgeschosswohnungsbau dominierte wurden in den siebziger, achtziger und neunziger Jahren überwiegend private Ein- und Zweifamilienhäuser realisiert.

Der Stadtteil Neugablonz selbst ist in mehrere Quartiere unterteilt und wird durch eine Nord-Süd-Achse (Gewerbestraße/Sudetenstraße) in einen Ost- und einen Westteil getrennt:

- Der Ostteil ist vor allem im Norden durch eine ausgeprägte Nutzungsmischung charakterisiert: private Wohnhäuser mit angegliederten Betrieben dominieren das Bild,
- im Westteil dominiert die Wohnfunktion. Die Bandbreite des Wohnungsangebotes reicht von Mietwohnungen mit Substandard bis hin zu neuen Ein- und Zweifamilienhäusern im gehobenen Preissegment und dreigeschossigen Zeilenbauten.

Der Anteil des ausländischen und der aussiedlerischen Bevölkerung ist gegenüber dem gesamtstädtischen Durchschnitt höher; auffällige Abweichungen liegen in der Altersstruktur bei den deutschen und ausländischen Bewohnern vor. Der Anteil von Personen bzw. Haushalten, die Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, liegt im Stadtteil Neugablonz ebenfalls höher als in der Gesamtstadt.

A. Gründe, die die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet rechtfertigen

1. Voraussetzung für eine förmliche Festlegung

Der Stadtrat der Stadt Kaufbeuren beschloss im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ am 26.09.2000 für den Stadtteil Kaufbeuren-Neugablonz gemäß §141 Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitende Untersuchungen in Form eines integrierten Handlungskonzeptes durchzuführen. Am 16.11.01 wurde das Institut empirica, Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH Berlin/Bonn, von der Stadt Kaufbeuren beauftragt, diese vorbereitende Untersuchungen zu erstellen.

Im Rahmen dieser Studie sollten die Entwicklungsziele für den Stadtteil Neugablonz festgelegt und konkretisiert werden. Die Untersuchung sollte (unter Berücksichtigung der Situation der Bewohner) Erkenntnisse liefern über die sozialen, infrastrukturellen sowie städtebaulichen Verhältnisse. Es werden einerseits Funktionsschwächen und Missstände aufgezeigt und andererseits Potentiale (Räume, Personen, Kompetenzen der Bewohner) ermittelt.

Das Ergebnis dieser vorbereitenden Untersuchungen ist im Bericht des Instituts empirica vom April 2002 dargestellt:

1.1. Hauptergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Überblick

1.1.1. Zentrale Problemfelder

Im Stadtteil Neugablonz siedelten sich nach dem Zweiten Weltkrieg Facharbeiter aus unterschiedlichen Handwerks- und Industriebereichen sowie Dienstleistungen und Händler an und bauten in den Trümmern einer Munitionsfabrik die Gablonzer Schmuckindustrie auf. Der Stadtteil hat mit dem Aufbau der Schmuckindustrie wirtschaftlich eine beachtliche Bedeutung für die Gesamtstadt entwickelt. Die Gablonzer, v.a. die Älteren, empfinden den, seit Anfang der 90er Jahre einsetzenden Umsatzrückgang und Arbeitsplatzabbau in der Schmuckindustrie als einen Bedeutungsverlust.

Parallel mit dem Rückgang der Industrie und den dadurch frei werdenden Wohnungen ist der Anteil der Aussiedler seit Mitte der 90er Jahre um etwa 20 % gestiegen. Heute ist etwa jeder vierte Bewohner in Neugablonz nicht deutscher Herkunft, wobei hier insbesondere der Anteil der Kinder und Jugendliche kontinuierlich zunimmt.

Das Image des Neuen Marktes hat sich mit der Entwicklung in den vergangenen Jahren verschlechtert. Es ist wichtig, dass die Stimmung im Stadtteil nicht dazu führt, dass weitere Läden schließen oder sich die „gewünschten“ Läden aufgrund einer Sigmatisierung des Bereiches nicht mehr ansiedeln.

Der verstärkte Zuzug von Aussiedlern seit Mitte 90er Jahre hat in verschiedenen Lebensbereichen in Neugablonz zu einer Belastung geführt:

- Aufgrund von Integrationsschwierigkeiten der zuziehenden Aussiedlerfamilien fühlen sich die deutschen Neugablonzer (z.T. auch die schon lange hier wohnenden Ausländer) wie „Fremde in eigenen Land“.
- Obwohl die Schulen und Kindergärten in Neugablonz bereits seit Jahren besondere Integrationsarbeit leisten (Sprachförderung in Kindergärten, Schulen und dem Hort), sind diese Einrichtungen zunehmend überlastet.
- Die arbeitsfähigen Erwachsenen finden oft aufgrund nicht ausreichender Sprachkenntnisse keine Arbeit. Bei den Kindern zeigen sich zunehmend Suchtprobleme.
- Das Fehlen von Flächen für verschiedene Bewohnergruppen und die sozialräumliche mangelhafte Gestaltung der vorhandenen Flächen führen zu Nutzungskonflikten.

1.1.2. Entwicklungspotentiale

Der Stadtteil Neugablonz verfügt über einige Entwicklungspotentiale:

- Attraktive Lage: Der Stadtteil wird aufgrund der Lage (attraktive Stadtrandlage/Landschaft) und guter Erreichbarkeit (Verkehrsanbindung) auch von Familien mit mittleren bis hohen Einkommen als Wohnstandort geschätzt.
- Günstige Parkplatzsituation: Die gute Parkplatzsituation am Neuen Markt ist ein wesentlicher Standortvorteil gegenüber der Innenstadt Kaufbeurens.
- Potentiale für Freizeitangebote: Das Freibad in Neugablonz ist – trotz seiner mittlerweile stark veralteten Ausstattung – im Sommer ein zentraler Treffort sowohl für alle gesellschaftlichen Gruppen und alle Altersgruppen.

- Engagement und Ehrenamt in Neugablonz: Das bereits bestehende starke Engagement der Bewohner für ihren Stadtteil kann für eine nachhaltige Stabilisierung genutzt werden.

1.2. Oberstes Handlungsziel

Es gibt einen erheblichen Verbesserungsbedarf für den Stadtteil Neugablonz, wobei die Missstände nicht derart sind, dass sie sich in den statistisch relevanten Indikatoren bereits deutlich ändern. In Neugablonz geht es darum, möglichst frühzeitig Präventivmaßnahmen zu ergreifen, weil damit die Chancen höher sind, den Stadtteil durchgreifend aufwerten zu können.

Die Präventivmaßnahmen umfassen dabei sowohl bauliche als auch soziale Maßnahmen.

2. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist nach §142 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zwecksmäßig durchführen lässt. Die Voraussetzung für eine förmliche Festlegung müssen für das gesamte Sanierungsgebiet vorliegen. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Durchführung nicht durch eine enge Grenzziehung behindert wird.

Entsprechend der vorgezogenen Untersuchungen durch das Institut empirica ist die Abgrenzung (Geltungsbereich des Sanierungsgebietes) auf den Gesamtstadtteil festzulegen. Erfahrungen in anderen Städten haben gezeigt, dass sich eine zu „enge“ Begrenzung des Sanierungsgebietes nachteilig auf die Umsetzung insbesondere der geplanten sozialen Maßnahmen auswirken kann. Verschiedene Gründe sprechen gegen eine Begrenzung des Sanierungsgebietes auf den Kernbereich des Stadtteils Neugablonz:

- Durch die Begrenzung eines Teilabschnittes (Kernbereich) wird diesem Bereich eine „besondere“ Bedeutung beigemessen, die zu einer Stigmatisierung führen kann. Durch die Ausweitung der Gebietsgrenzen auf den gesamten Stadtteil besteht eher die Möglichkeit, dass sich das gute Image auf den Innenbereich überträgt.
- Die Aufwertung von Einrichtungen, die außerhalb des begrenzten Stadtteilbereiches liegen, für die Stabilisierung des Stadtteils aber von großer Bedeutung sind, gestaltet sich sehr schwierig.
- Durch eine „großzügigere“ Festlegung des Sanierungsgebietes (über den Kernbereich hinaus) besteht die Möglichkeit sozialräumliche Ergänzungsflächen in ausreichendem Maße mit einzubinden. Insbesondere für die Verbesserung der Aufenthaltssituation für Jugendliche und bestimmte Problemgruppen sind erweiterte Flächenpotentiale von Bedeutung.

B. Begründung für das gewählte Verfahren

Mit Beschluss des Stadtrats der Stadt Kaufbeuren vom 22.10.2002 wurde beschlossen, dass die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil Neugablonz“ im vereinfachten Verfahren (keine Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB) durchzuführen ist. Das umfassende Verfahren wurde gemäß § 142 Abs. 4 Satz 1 ausgeschlossen, da es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird.

Folgende Voraussetzungen sprechen gegen die Anwendung des umfassenden Verfahrens für den Stadtteil Neugablonz:

- Kein eng begrenztes Sanierungsgebiet mit städtebaulichen Missständen in hoher Dichte.
- Keine grundlegende Neuordnung mit umfangreichem Grunderwerb.
- Keine erheblichen Bodenwertsteigerungen.
- Keine großflächigen, brach liegenden Areale, DB-Anlagen oder ähnliches.
- Keine umfangreichen Abbrüche und Grundstücksfreilegungen (Altlastenverdacht).

Folgende maßgeblichen Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens liegen im Stadtteil Neugablonz vor:

- Großes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Missständen.
- Verbesserung des Wohnumfeldes.
- Maßnahmen im Bereich Verkehr und öffentlicher Raum
- Sanierung von Wohngebäuden, Blockentkernung und Verdichtung in geringem Umfang.
- Keine erheblichen Bodenwertsteigerungen (siehe Punkt Nr. 3).
- Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung im Gebiet, Aufwertung der sozialen Gettos in Teilbereichen durch stärkere Belegungsmischung.
- Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

In der Sanierungssatzung wird auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB verzichtet, da sich die Sanierung voraussichtlich weitestgehend auf den öffentlichen Raum beschränkt.

Mit Begründung der Wahl des vereinfachten Verfahrens hat die Stadt Kaufbeuren dabei insbesondere berücksichtigt:

1. Die konkrete städtebauliche und soziale Situation im Sanierungsgebiet

1.1 Wohnraumangebot:

Das Wohnraumangebot in Neugablonz umfasst ein breites Spektrum. Neben neuen Einfamilienhäusern im Mittel- und Hochpreissegment (Südwesten), existieren eine Vielzahl von älteren Ein- und Zweifamilienhäusern überwiegend aus den 60er/70er Jahren (Mischnutzung mit Gewerbebetrieben im Nordosten) sowie relativ große Bestände an Mietwohnungen aus den 50/60er Jahren (Nordwesten, Süden).

Den überwiegenden Teil des Geschosswohnungsbestandes teilen sich das Gablonzer Siedlungswerk, die Südhaus GmbH und die Stadt Kaufbeuren:

- Das Gablonzer Siedlungswerk besitzt in Neugablonz insgesamt 1.510 Wohneinheiten. Etwa 1/3 dieses Bestandes ist modernisierungsbedürftig (Heizung, Bad, Balkon). Ein Großteil der Wohnungen entspricht zusätzlich weder von der Größe noch vom Zuschnitt den heutigen Wohnansprüchen der Nachfrage. Derzeit stehen etwa 100

Wohnungen leer. Die Hälfte davon ist aus Sicht des Wohnungsunternehmens in einem nicht vermietbaren Zustand.

- Die Südhaus GmbH hat im Unterschied zu den oben genannten Eigentümern in ihrem Bestand (204 Mietwohnungen der fünfziger/sechziger Jahre und 6 Reihenhäuser aus dem Jahr 2000) größtenteils nachgerüstet.
- Die Stadt Kaufbeuren besitzt insgesamt 298 Wohneinheiten in Neugablonz. Die in den fünfziger und sechziger Jahren gebauten Wohnungen sind z.T. ohne Zentralheizung. Auch hier ist die Fluktuation relativ hoch. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen nimmt zu.

Ein Großteil der Wohnungen im Geschosswohnungsbau sind im Stadtteil Neugablonz in einem desolaten baulichen Zustand. Die Bausubstanz wird sowohl von den Eigentümern wie auch von den Mietern als „schlecht“ eingestuft. Z.T. sind Modernisierungen wirtschaftlich nicht mehr tragbar, so dass über Abriss nachgedacht wird.

1.2 Wohnangebote für Senioren:

Insbesondere bei den älteren Neugablonzer Bewohnern, die in Mietverhältnissen wohnen, ist der Standard der Wohnungen schlechter als im übrigen Stadtgebiet. Mängel wie fehlende Zentralheizung, Aufzüge etc. werden mit zunehmendem Alter zu Einschränkungen hinsichtlich des selbstständigen Wohnens führen. Die Bereitstellung von seniorenge-rechten Wohnungen ist unbedingt erforderlich.

1.3 Problembereich Bewohnerzusammensetzung:

Abhängig von den Modernisierungsstandards der Mietwohnungen aus den 50/60er Jahren ergeben sich Unterschiede in der Bewohnerzusammensetzung. Die alten, unmodernisierten Wohnungen werden überwiegend von sozial und finanziell schwachen Haushalten nachgefragt. Oft sind die Bereiche durch einen hohen Anteil von Ausländern, Aussiedlern oder deutschen Problemhaushalten charakterisiert.

In Neugablonz kristallisieren sich nach Ansicht von Experten durch die einseitige Belegung bestimmter Bestände mehrere „Problembereiche“ heraus. Die Fluktuation in diesen Gebieten ist hoch und es treten Leerstände auf:

- Nördlich und südlich der Johannesbergerstraße (westlich der Gewerbestraße),
- Grünwalderstraße (westlich der Gewerbestraße),
- Reichenbergerstraße (westlich der Sudetenstraße),
- Eichenmähderweg (östlich der Sudetenstraße),
- Blattneiweg (östlich der Sudetenstraße).

Die seit Mitte der neunziger Jahre nach Neugablonz zuziehenden Aussiedlerfamilien haben oft große Integrationsschwierigkeiten. Sie kommen aus anderen kulturellen Lebenszusammenhängen, z. B. aus ländlichen, bäuerlich strukturierten Gebieten mit patriarchalischen Traditionen. Insbesondere die alteingesessenen Bewohner in Neugablonz verstehen die Kultur der neuen Nachbarn nicht.

In den letzten Jahren zeigen sich besondere Integrationsprobleme auch in den Kindergärten und Schulen. Obwohl die Schulen und Kindergärten in Neugablonz bereits seit Jahren besondere Integrationsarbeit leisten (Sprachförderung in Kindergärten, Schulen und im Hort), sind diese Einrichtungen zunehmend überlastet.

1.4 Freizeitangebote

Der Stadtteil Neugablonz bietet für Kinder und Jugendliche ein relatives geringes Angebot an Freizeitaktivitäten. Es existieren sechs Spielplätze im Stadtteil für Kinder im Alter

von 6 bis 12 Jahren. Die Außenanlagen innerhalb der Siedlung weisen insgesamt keine besondere Qualität für Kinder auf. Insbesondere die Bereiche um die Mehrfamilienhäuser sind durch qualitativ mindere Nutzungen gekennzeichnet: Rasenflächen mit Wäschestangen oder versiegelte Garagenhöfe bieten Kindern kaum attraktive Spielflächen.

Unterversorgt sind insbesondere folgende Bereiche:

- Gesamtes Gebiet nördlich vom Gablonzer Ring/Hüttenstraße zwischen Grünwalder Straße und Glasschleifenstraße,
- Bereich südwestlich von Rehgrund und Neue Zeile,
- Wohngebiet im Süden des Gewerbegebietes Neugablonz-Ost (Bereich Dessestraße/Blattneiweg).

Die Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche (12 bis 20 Jahre) begrenzen sich ebenfalls auf ein geringes Angebotsspektrum. Laut Untersuchung liegt das Angebot an Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im Außenraum weit unter dem Bedarf. Es besteht ein großer Mangel an Sportanlagen, die keine Vereinszugehörigkeit erfordern (z. B. Fußballplatz, Radbahn...) und kostenfrei genutzt werden können.

1.5 Aufwertungsbedarf im Wohnumfeld:

1.5.1 Neuer Markt

Der Bereich um den Neuen Markt galt jeher als „zentraler Bereich“ in Neugablonz und ist für die Außendarstellung des Stadtteils besonders wichtig. Im Rahmen der Fragebogenaktion zum „Neuen Markt“ wurde die Bedeutung unterschiedlicher Zielvorstellungen und möglicher Maßnahmen abgefragt. Ergebnis ist, dass u. a. die Pflege und Entwicklung des Baumbestandes für die Bewohner des Stadtteils ein wichtiges Anliegen ist um Verwahrlosungstendenzen entgegenzuwirken. Die Erhaltung vorhandener öffentlicher Parkplätze und die Verbesserung der Verkehrssituation insbesondere für Radfahrer wurde ebenfalls als wichtig angesehen.

1.5.2 Wohnungsnahe Freiflächen

In vielen Bereichen sind durch die städtebauliche Gestaltung Konfliktpotentiale in Neugablonz vorprogrammiert: z. B. ergeben mangelnde Abgrenzungen von halbprivaten Freiflächen und öffentlichen, jedermann zugänglichen Bereichen Nutzungskonflikte. Einige Außenräume von Geschosswohnungsbauten weisen hier große Mankos auf: geteerte Innenhöfe, Durchfahrten zu Garagen direkt unter dem Küchenfenster sowie Parkflächen, die direkt an Häuser grenzen, verwandeln eigentlich halbprivate Bereiche zu „öffentlichen“ Frei- oder Durchgangsf lächen mit geringer Nutzungsqualität für die Bewohner. Konfliktpotentiale ergeben sich hier beispielsweise im Bereich Gewerbestraße und Isergebirgsstraße, im Bereich Hüttenstraße aber auch im südlichen Bereich von Neugablonz wie z. B. am Eichenmähderweg.

1.6 Versorgungsangebot

Der Stadtteil Neugablonz weist eine gute Versorgung mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten auf. Jedoch ist eine räumliche Differenzierung erforderlich. Während neue Geschäfte (Ketten) u.a. am Stadtteilrand (Sudetenstraße - Kreisverkehr) eröffneten, die von den Neugablonzern gut angenommen werden, nimmt das Angebot der Geschäfte und deren Qualität im Kernbereich von Neugablonz am Neuen Markt ab. Die ursprünglich gewachsene Angebotsstruktur für die Alltagsversorgung am Neuen Markt schwindet.

Ver mehrt öffnen Cafes, Kneipen und Spielotheken, die das Image verändern; z. T. stehen Ladeneinheiten leer.

Diese Entwicklung ist keine spezifisch ortsteilbezogene Problematik, bedeutet aber im Vergleich zu früher einen Attraktivitätsverlust von Neugablonz als Wohn- und Einkaufsstandort und bringt einen erheblichen Nachteil für die älteren Bewohner, die auf Einzelhandel und Dienstleistungen im fußläufigen Wohnumfeld angewiesen sind.

2. Die angestrebten Ziele der Sanierung und damit die voraussichtlichen Maßnahmen und die beabsichtigte Entwicklung im Sanierungsgebiet:

2.1. Stadtteilmanagement

Um die Bündelung, Vernetzung und Weiterentwicklung der stadtteilbezogenen Arbeit zu erreichen, muss ressortübergreifend unter Einbeziehung von „Akteuren vor Ort,“ gearbeitet werden. Es ist geplant, ein Lenkungsgremium einzurichten, das für das Stadtteilmanagement verantwortlich ist. Darüber hinaus sollen maßnahmenbezogene Projektmanager eingesetzt werden. Eine Anlaufstelle vor Ort (Informationszentrum) ist einzurichten.

2.2. Imageaufwertung und Öffentlichkeitsarbeit

Um einer Stigmatisierung des Stadtteils entgegen zu wirken, ist der Aufwertung durch positive Öffentlichkeitsarbeit sowie Veranstaltungen im Stadtteil eine hohe Priorität einzuräumen. Als Nächstes sollte eine öffentliche Starterkonferenz mit Bewohnern organisiert werden. Im Rahmen dieser Veranstaltung sollen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und die geplanten Maßnahmen mit den Bewohnern erörtert werden.

2.3. Städtebauliche Aufwertung des Marktes

Die städtebauliche Aufwertung des Neuen Marktes ist für die Entwicklung des Stadtteils Neugablonz von zentraler Bedeutung. Der Prozess der Umgestaltung (Neuordnung des Marktes, Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Nutzergruppen, Pflege von Pflanzen und Sitzmöglichkeiten, Parkplatzerhalt, etc.) muss gemeinsam mit den Bewohnern des Stadtteils, den verschiedenen Nutzergruppen und den Geschäftsleuten durchgeführt werden. Angestrebt wird, den Prozess im Rahmen eines moderierten Workshops durchzuführen an dem sich alle Interessierten beteiligen können. Die Verbesserung der Situation ist unbedingt und schnell notwendig.

2.4. Aufwertung des Wohnangebotes für Senioren im Bestand und Neubau

Durch den Umbau von Eingangsbereichen, Wohnungen im EG, den Anbau von Fahrstühlen, etc. können in Neugablonz bestimmte Häuser (v.a. zentrale Lage) für einen seniorengerechten Alltag aufgerüstet werden. In Absprache mit den Eigentümern (v. a. Wohnungsunternehmen) und der Stadt sollen über das Stadtteilmanagement Bürgerbeteiligungen organisiert (Befragung von älteren Bewohnern) und alternative Lösungsvorschläge verfolgt werden.

Seniorengerechte Neubauangebote können zu einer Aufwertung des Stadtteils führen. Insbesondere mit dem Gablonzer Siedlungswerk sind hier alternative Ansätze zu erörtern.

2.5. Vermittlung des Dienstangebotes für Senioren

Vor dem Hintergrund, dass rd. 20 % der Bewohner in Neugablonz über 65 Jahre alt sind, ist es wichtig, dass im Stadtteil ein Anlaufpunkt besteht, über den Dienstleistungen (Hilfs- und Pflegeleistungen) vermittelt werden können. Diese Aufgabe kann z. B. an eine der bestehenden Seniorenangebote (z. B. Seniorentreff) angegliedert werden.

2.6. Sozialräumliche Aufwertung im Wohnumfeld

Die individuelle Gestaltung der hausnahen Bereiche durch die Abgrenzung von halb-privaten Bereichen/Pufferzonen, die Einrichtung von wohnhausbezogenen Spielflächen, Mietergärten, die Unterteilung der größeren Grünflächen, die Einrichtung von wohnhausbezogenen Gärten und Aufenthaltsmöglichkeiten, etc. muss in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen und unter Einbezug der Bewohner organisiert werden. Sinnvoll ist hier zunächst die Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes durch externe Planer.

2.7. Aktionen/Aktivitäten im hausnahen Bereich

Verschiedene Mängel, die von den Bewohnern im Rahmen der Befragung geäußert wurden (Verwahrlosung einzelner Bereiche im Wohnumfeld etc.) sollten mit den Bewohnern gemeinsam verbessert werden. Alle im hausnahen Bereich durchzuführenden Maßnahmen müssen als nachbarschaftliche Aktion durchgeführt werden und sollten nach Fertigstellung mit Nachbarschaftsfesten verbunden werden. Die Initiierung der Maßnahmen und das Management kann z. B. über ein externes Büro in Kooperation mit dem Wohnungsunternehmen durchgeführt werden.

2.8. Integrierte Nachbarschaftskonzepte

Auf der Bezugsebene von „Nachbarschaften“, d. h. bezüglich räumlicher Einheiten, die sich auf Grund der baulichen Struktur, Image und der sozialräumlichen Zusammenhänge als solche herauskristallisieren, werden konkrete Nachbarschaftskonzepte entwickelt.

2.9. Schule als „Kristallisationspunkt“

Vor dem Hintergrund, dass insbesondere die Kinder und Jugendlichen benachteiligt sind bzw. hier die Gefahr des „Umkippens“ besteht, soll die Gustav-Leutelt-Schule bei der Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes eine zentrale Stellung einnehmen. Die Zusammenarbeit mit Jugendamt, Jugendtreff, Schulsozialarbeit, Hort, Kindergärten, etc. muss ausgebaut werden (Netzwerkarbeit) und einzelne bestehende Projekte (z. B. Hausaufgabenbetreuung, Hort, etc.) bzw. neue Projekte (z. B. Öffnung der Schule etc.) unterstützt werden. Darüber hinaus wären Qualifizierungsprojekte zu initiieren: Zum Beispiel Nachhilfeunterstützung und Deutschkurse für Eltern.

2.10. Angebote für Kinder

Laufende Projekte wie das Eltern-Kinder-Sprachprojekt müssen unterstützt und mit anderen Institutionen (hier insbesondere Schule) vernetzt werden.

2.11. In Verbindung mit Wohnumfeldverbesserungsmaßnahmen im hausnahen Bereich ist zu prüfen, inwieweit einzelne Spielplätze/Spielbereiche bestimmten Häusern zugeordnet werden können und wo Spielplätze überflüssig sind (keine Kinder in den angrenzenden Gebäuden).

2.12. Cliquenorte im Wohnumfeld

Hier sollten in Zusammenhang mit den Cliques aus Neugablonz Orte ausgewählt werden (auf Konfliktvermeidung mit der Nachbarschaft achten), die Treffmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche bieten. Der Platz ist entsprechend der jeweiligen Clique zu gestalten bzw. müssten Container oder einfache Pavillions errichtet werden.

2.13. Angebote für Aussiedler

Auf Stadtteilebene sollten Aktivitäten für Aussiedler (Informationsveranstaltungen, Gesprächskreise, Kulturveranstaltungen, Betreuung und Begleitung von Familien, Angebote für Senioren) initiiert werden. Es sollte vor allem die Vernetzung von bestehenden Gruppen gefördert und unterstützt werden.

2.14. Aufwertung und Neukonzeption des Freibades

Um die Attraktivität des Freibades zu erhöhen und für die Zukunft zu stärken, ist eine grundlegende Aufwertung und Neukonzeption des Freibad-Areals und des Angebotes sinnvoll.

2.15. Neuordnung Nutzung Mischgebiet (MI) ⇒ Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der Stadtteil Neugablonz hat mit dem Aufbau der Schmuckindustrie wirtschaftlich eine beachtliche Bedeutung für die Gesamtstadt entwickelt. Durch den seit Anfang der 90er Jahre einsetzenden Umsatzrückgang und Arbeitsplatzabbau in der Schmuckindustrie werden in dem nordöstlich liegenden großen MI die bestehenden Gewerbebetriebe zu Wohnzwecken umgenutzt. Dieser Prozess ist mit planerischen Mitteln zu begleiten, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

3. Die Durchführbarkeit der Sanierung und die erwarteten Auswirkungen auf die Bodenpreise.

Aufgrund der oben genannten aufgeführten städtebaulichen und sozialen Situation und der daraus resultierenden Maßnahmen sind keine erheblichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, welche die besonderen sanierungsrechtlichen Regelungen zur Finanzierung der Sanierung erforderlich erscheinen lassen. Vorrangig geht es darum, eine weiteres Absinken der Bodenpreise zu verhindern, um auf einem stabilen Grundstücksmarkt effizient aufbauen zu können. Ferner werden keine besonderen bodenrechtliche Probleme erwartet, die eine Bodenordnung notwendig machen. Die Durchführbarkeit der Sanierung ist in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln durchführbar.

Kaufbeuren, den 28.01.2003
Stadt Kaufbeuren

A. Knie
Oberbürgermeister