

**IP 28 –  
Soziale Stadt in der Burg und in der Neuen Heimat**

**Beschreibung – Impulsprojekt Soziale Stadt in der Burg**

Das Gebiet wird aus sozialplanerischer Sicht als erhebliches Problemgebiet bewertet. Der **eklatante Sanierungs- und Aufwertungsbedarf** bezieht sich weniger auf die baulichen Strukturen als vielmehr auf die Lösung vieler sozialer Probleme. Die eingeleiteten sozialen Verbesserungen in den letzten Jahren (Reduktion von Kriminalität, Drogen und Auffälligkeiten bei Jugendlichen) müssen gesichert werden.

Das Quartier wird aufgrund der gravierenden sozialen Problematik – von den Teilnehmern des ISEK-Sozialraumworkshops mit Priorität 1 - für die Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ empfohlen: nicht zuletzt, weil damit insbesondere die für die Burg essentiellen nicht-investiven Maßnahmen gefördert zur Umsetzung kommen können.

**Ziele**

Die Hauptaufgabe für dieses Gebiet wird darin gesehen, die bestehenden sozialen Probleme zu mildern bzw. zu lösen und begleitende Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung und Verbesserung des Quartiers zu initiieren – mehr in seinen „Zwischenräumen“ als im Baulichen.

**Maßnahmen / Strategische Schritte - abgeleitet aus den Quartierscharakteristika**

Auffällig ist die hohe Bewohnerdichte in den Wohnbauflächen im Quartier. Zudem ist das Gebiet mit dem Nachteil Isolationslage behaftet (tiefeingeschnittene Nordtangente und Baukomplex der Telekom und die Justizvollzugsanstalt im Norden, Hangkante im Süden und Westen sowie lärmemittierende Bahntrasse im Westen).

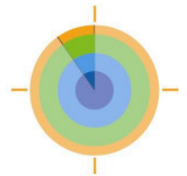
Im nordöstlichen Quartiersbereich befindet sich eine kleine sanierungsbedürftige Wohnanlage des Bauvereins aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts. Im Westen bestehen eine Reihe brachfallender Flächen zwischen dem Bahnkörper und der eigentlichen Wohnsiedlung Burg und das Umstrukturierungsareal der Telekom. Im gesamten Gebiet sind Mängel bei der Freiflächengestaltung im Wohnumfeld zu konstatieren. Die Burg wird zudem in Bezug auf die Nahversorgung als ein nur einfach versorgter Wohnbereich eingestuft.

- 1 Ganzheitliche Aufwertung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“
- 2 Grünversorgung und Verknüpfung: Bürgerpark an der Bahn
- 3 Schaffung eines (neuen) Quartierszentrums
- 4 Aufwertung des Wohnumfelds
- 5 Verknüpfungen zu Quartiers- und Grünraum St.Georgen

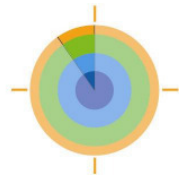
Für den sanierungsbedürftigen Wohnbaubestand an der Hagenstraße stellt der Bauverein als Eigentümer aktuell Abriss- bzw. Ersatzbauüberlegungen an. Es wird gleichzeitig signalisiert, dass für jedwede Maßnahme in der Burg der Einsatz von Fördermitteln erforderlich ist.

Abstimmungsgespräche mit der Regierung von Oberfranken haben eine Bestätigung der genannten Zielsetzungen ergeben. Zudem erfolgte die Abgrenzung eines sinnvoll erweiterten Untersuchungsbereichs zur Einleitung Städtebaulicher Voruntersuchungen mit Ausrichtung auf die Programmsäule Soziale Stadt – allerdings nicht mit der Zielrichtung, die Burg als Erweiterung des Sanierungsgebiets St.Georgen zu fördern.

**Status**



Die Entscheidung des Stadtrats über die Reihenfolge der Aufnahme – per Einleitungsbeschluss für Vorbereitende Untersuchungen - der für das Programm Soziale Stadt vorgeschlagenen Gebiete steht noch aus.



**IP 28 –  
Soziale Stadt in der Burg und in der Neuen Heimat**

**Beschreibung – Impulsprojekt Soziale Stadt in der Neuen Heimat**

Das Gebiet gilt aus sozialplanerischer Sicht als „schwieriges Pflaster“. Es gibt überdurchschnittlich viele Ausländer- und Aussiedlerfamilien mit großen Integrationsproblemen. Es gibt Spannungen zwischen den eher gut bürgerlichen Haushalten in den am Rand gelegenen Einfamilienhausgebieten und den Problemhaushalten in den Geschosswohnungen. Der am Rand gelegene Nahversorger liegt für viele Haushalte sehr peripher.

Aufgrund der umfassenden sozialen Problemlagen\* und des bereits absehbaren interdisziplinären Sanierungsbedarfs im Sinne einer ganzheitlichen Erneuerung wird das Gebiet (aus der Diskussion im Rahmen des ISEK-Sozialraumworkshops mit Priorität 2) für das Programm „Soziale Stadt“ vorgeschlagen.

**Ziele**

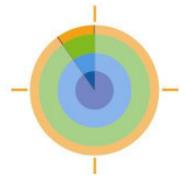
- Der Stadtteil braucht dringend eine soziale Stabilisierung und, damit verbunden, eine städtebauliche Aufwertung.
- Es gibt ein erhebliches, vielfältiges Aufwertungspotential im Quartier: baulich wie auch im Freiraum für dieses – in der Außenwahrnehmung unbemerkt innenstadt- und universitätsnahe – Quartier.
- Zur raschen Stabilisierung der sozialen Situation sollen bestehende Nachbarschaftsnetze gezielt gefördert und neue aufgebaut werden.

**Maßnahmen / Strategische Schritte – abgeleitet aus den Quartierscharakteristika**

Die Neue Heimat ist ein von der Bahnlinie halb eingeschlossenes Quartier. An den Rändern der Neuen Heimat sind besondere bauliche Qualitäten, aber auch Defizite zu verzeichnen, z.B.

- historischer Gebäudebestand z.T. mit Ansätzen zur Quartierskultur,
- Miedelpark und Rudimente der Königsallee,
- stadtbildprägender Gründerzeitbau des heutigen Markgräfin-Wilhelmine-Gymnasiums an der „Grenze“ des Untersuchungsbereichs
- mittelbare Nähe zum Volksfestplatz, zur Oberen Mainau, zur Hammerstatt und weiter östlich zum Schulzentrum Ost mit seinen Sport- und Spielanlagen
- stark verbesserungswürdige Anbindungen an die nahe Innenstadt: Stadtkernringkreuzung der Wieland-Wagner-Straße und Bahnunterführung am Ende bzw. Anfang der Königsallee,
- Verkehrsbarriere der Ausfallstraßen Wieland-Wagner-Straße – Königsallee mit stadträumlich unattraktivem verkehrsauffinem Gewerbe im westlichen Bereich
- oder nahe Grünlandschaft mit Freizeiteinrichtungen abgetrennt vom Quartier durch einen kaum durchlässigen Bahndamm.

Die Sozialisierungsprobleme in der Neuen Heimat nehmen aus sozialplanerischer Einschätzung zu und es gibt zunehmenden Wohnungsleerstand. Gleichzeitig sind gegenläufige Entwicklungen wie eine geringe Fluktuation in den Wohnungen der GEWOG und Zuzüge bzw. Wohneigentumserwerb zu beobachten. Offensichtlich ist für manche das Gebiet sogar attraktiv, weil man preisgünstige Eigentumswohnungen erwerben kann und die meisten Geschosswohnungen über einen Aufzug verfügen.



Aus städtebaulicher und sozialräumlicher Sicht ergeben sich folgende erste, erfolgversprechende Handlungsansätze bzw. Themenfelder der Stadtteilsanierung:

- 1 städtebauliche und sozialräumliche Aufwertung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“
- 2 Verbesserung der Durchlässigkeit und Wegequalität, und zwar insbesondere der Anbindungen
  - an die Innenstadt (Kreuzung und Unterführung)
  - an die „Kulturachse“ Königsallee (bis zur Eremitage)
  - an die Obere Mainau (über die Friedrich-Ebert-Straße)
- 3 Steigerung der Grünraumqualitäten: u.a. verbesserte Anknüpfung an die Freiflächen südlich der Bahntrasse mit Wegeführungen für Fußgänger und Radfahrer (Teil des IP „Zwei grüne Wegeringe“) u.a. in Richtung der Universität.
- 4 Verbesserung der Nahversorgungssituation bzw. Schaffung eines Quartierstreffpunkts

### Status

- institutionenübergreifende Aktivitäten im Bereich Bildung (z.B. zur Erhöhung der Schulfähigkeit der einzuschulenden Kinder)
- das benachbarte Quartier Hammerstatt wird aufgrund von städtebaulichen Erneuerungsbedarfen - mit einem erweiterten Untersuchungsbereich, der bis an die Königsallee reicht - ebenfalls zur Aufnahme in eines der Städtebauförderprogramme vorgeschlagen (vgl. Impulsprojekt 30) – Nutzung von Synergieeffekten
- Abstimmungsgespräche mit der Regierung von Oberfranken haben die Erweiterung des Untersuchungsbereichs bis zur Königsallee ergeben und zudem die Zielsetzung der Aufwertung der Friedrich-Ebert-Straße auch als Anbindung der Neuen Heimat an den Grünraum der Oberen Mainau bestärkt.
- laufende Eigeninitiative aus dem Quartier: Veranstaltung sog. „Runder Tische“ zum Thema Stadtteilsanierung und möglicher Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ mit
  - Beteiligung der örtlichen Akteure, Sozialträger, Vertretern der städtischen Dienststellen
  - Diskussion der Handlungs- und Unterstützungsbedarfe und Zielsetzungen für die Stadtteilerneuerung
- Die Entscheidung des Stadtrats über die Reihenfolge der Aufnahme der für das Programm Soziale Stadt vorgeschlagenen Gebiete steht noch aus.
- Im Falle der Fällung eines Einleitungsbeschlusses für Vorbereitende Untersuchungen kommt folgende Vorgehensweise zum Tragen:
  - Es werden im Dialog mit der Bewohnerschaft die Vorbereitenden Untersuchungen mit dem Ziel eines Integrierten Handlungskonzepts (im Auftrag) durchgeführt, das auch einen Kosten- und Finanzierungsplan umfasst.
  - Es werden für das Gebiet frühzeitig die notwendigen Organisationsformen eingerichtet: Quartiersmanagement, Lenkungsgruppe und Projektsteuerung.