

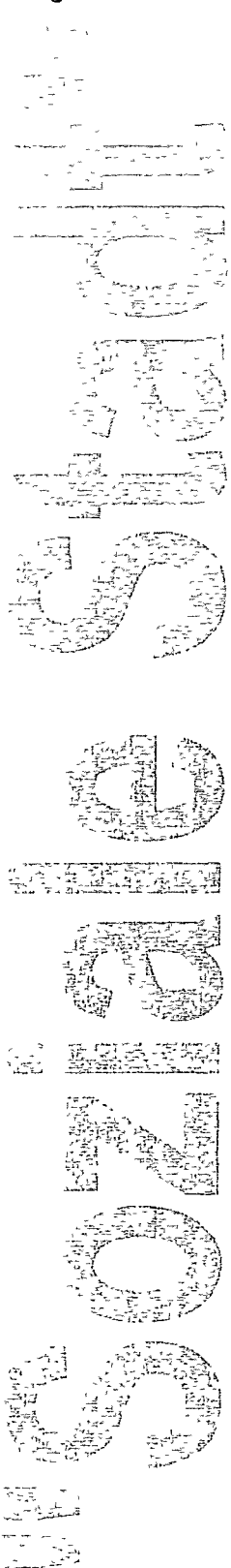
Anlage 2

zur

Vorlage - Nr. 4919 / 14



Stadt Salzgitter



Vorbereitende Untersuchungen

zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

für den Stadtteil Salzgitter-Bad

Ost- und Westsiedlung

- Abschlußbericht -

NILEG

Nordeutsche Immobiliengesellschaft mbH

ies

Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung
an der Universität Hannover

Impressum

Auftraggeber: **Stadt Salzgitter**
Sachgebiet Soziale Stadt und Sanierung
Joachim-Campe-Straße 6-8
38226 Salzgitter

Durchführung: **NILEG**
Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH
Fachbereich Sanierung
Mailander Straße 2
30539 Hannover

und

IES Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung an der
Universität Hannover
Arbeitsbereich für Wohnen, Siedlungs- und Landesentwicklung
Lister Straße 15
30163 Hannover

Bearbeitung:	PL	Achim Holstein (NILEG)
	Dipl.-Ing	Gunhild Niggemeier (NILEG)
	Dipl.-Ing	Tanja Müller (NILEG)
	Dipl.-Ing	Maren Gohlke (NILEG)
	Prof. Dr.	Ruth Rohr-Zänker (ies)
	Dipl.-Ing	Thomas Schleifnecker (ies)
	MA	Sophie Siegel (ies)

Hannover, Februar 2004

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	6
1. Ausgangssituation	7
1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
1.2 Historische Entwicklung	7
1.3 Aktuelle Entwicklung	9
2. Situationsanalyse	11
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	11
2.1.1 Regionalplanung	11
2.1.2 Bauleitplanung	13
2.1.2.1 Flachennutzungsplan	13
2.1.2.2 Bebauungspläne	14
2.1.3 Landschaftsplanung	14
2.1.4 Kinderspielplätze gem. NSpPG	14
2.1.5 Denkmalschutz	15
2.1.6 Naturschutz	15
2.1.7 Gewässerschutz	15
2.2 Naturliche Grundlagen	16
2.2.1 Naturräumliche Einordnung und Landschaftsstruktur	16
2.2.2 Topographie	16
2.2.3 Geologie und Boden	16
2.2.4 Grund- und Oberflächengewässer	17
2.2.5 Klima	18
3. Strukturanalyse	19
3.1 Demografische und soziale Struktur	19
3.1.1 Bevölkerungsentwicklung	19
3.1.2 Bevölkerungsstruktur	19
3.1.3 Sozialstruktur	22
3.1.4 Sozialstruktureller Wandel	23
3.1.4.1 Abwanderung ökonomisch und sozial stabilisierender Bevölkerungsgruppen	23
3.1.4.2 Zuwanderung ökonomisch schwacher Bevölkerungsgruppen	23
3.1.4.3 Soziale Folgen	24
3.1.5 Quartiersidentität und Image	24
3.2 Siedlungsstruktur	25
3.2.1 Nationalsozialistische Planungstheorien in Wohnungs- und Stadtebau	25
3.2.2 Umsetzung stadtebaulicher Planungstheorien am Beispiel Ost- und Westsiedlung Salzgitter-Bad	26
3.2.2.1 Entwicklung und Bauzeiten	26
3.2.2.2 Stadtebauliche Kriterien	27

4.	Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes	30
4 1	Nutzungsstruktur und -verteilung	30
4 1 1	Wohnen	30
4 1 2	Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen	32
4 1.3	Extensive Grundstücks- und Gebäudenutzungen	33
4 1 4	soziale Einrichtungen	33
4 1 5	Initiativen	35
4 1 5 1	Arbeitsgemeinschaft NNN	35
4 1 5 2	SOS Mutterzentrum Salzgitter	35
4 1 5 3	Kirchen	36
4 1 5 4	Altenbegegnungsstätte Kniestedter Herrenhaus	37
4 1 5 5	Schulen	37
4 1 5 6	private Initiativen	37
4 2	Gebaudesubstanz im Untersuchungsgebiet	39
4 2 1	Gebaudetypen, Beschreibung und Anordnung	39
4 2 2	Gebäude- und Wohnungsstrukturen	40
4 2 3	Materialien, Optische Qualitäten, Baulicher Zustand	41
4 2 4	Zusammenstellung der Mangel und erforderliche Maßnahmen	42
4 3	Grün- und Freiflächen	48
4 3 1	Freiraumstruktur	48
4 3 1 1	Wohnbezogene Freiraume	48
4 3 1 2	öffentliche Freiraume und Grünanlagen	49
4 3 1 3	Grenzbildende Grünanlagen	49
4 3 2	Pflanzenverwendung	50
4 3 3	Einfriedungen	50
4 3 4	Umweltzustand	50
4.4	Erschließung	51
4 4 1	Eingänge und Übergänge in das Untersuchungsgebiet	51
4.4.2	Motorisierter Verkehr	52
4 4.3	Fußläufiger Verkehr	53
4 4 4	Öffentlicher Personennahverkehr	54
4 4 5	Ruhender Verkehr	54
4 4 6	Leistungsgebundene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	55
4 5	Immissionen und Kontaminationen	55
4.5.1	Schallimmissionen	55
4 5 2	Altlasten	55
5.	Misstände	56
5 1	Zusammenfassung und Bewertung der strukturellen und sozialen Probleme	56
5 1 1	Allgemeine Vernachlässigung der Siedlung	56
5 1 2	Mangel an Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche	56
5.1.3	Konzentration von Bewohnern in schwierigen ökonomischen und sozialen Verhältnissen	56
5 1 4	Integrationschwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund	57
5 1 5	Fehlende Ort zur Begegnung	57

5 2	Zusammenstellung der stadtebaulichen Missstände	57
5 2 1	Allgemein	57
5 2 2	Nutzungen	57
5 2 3	Gebäudestrukturen und technische Qualitäten	58
5 2 4	Grün- und Freiflächen	59
5 2 5	Erschließungen	60
5 2.6	Sonstige	60
6.	Maßnahmen	61
6 1	Maßnahmen zur Förderung des sozialen und kulturellen Lebens im Quartier / Aktionsprogramm	61
6 1 1	Stabilisierung der Sozialstruktur	61
6.1 1 1	Einrichtung eines Quartiertreffpunktes	61
6 1 1.2	Bereitstellung von dezentralen Raumangeboten	62
6 1 1 3	Angebote für Kinder und Jugendliche	62
6 1 1.4	Angebote für die älteren Bewohner	63
6 1 1 5	Beratungsangebote	63
6 1 1 6	Förderung der Integration	64
6 1 2	Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen	64
6 1.3	Städtebauliche Aufwertung der Nahversorgungssachse im Quartier	64
6 1 4	Umsetzung des Aktionsprogramms	65
6 2	Zusammenstellung der stadtebaulichen Maßnahmen	65
6 2 1	Allgemein	65
6 2 2	Gebäude	66
6 2.3	Freiflächen	67
6 2 4	Erschließung	67
7.	Durchführung der Sanierung	69
7 1	Auswahl des Sanierungsverfahrens mit Satzungsentwurf	69
7 2	Organisationskonzept	71
7.3	Kosten und Finanzierung der Maßnahmen	71
8.	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	74
8 1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB)	74
8 2	Stellungnahme der Wohnungsverwaltungen	80
8 3	Bürgerbeteiligung	83
8 4	Presseberichte	85
Anhang:		93
•	Quellenverzeichnis	
•	Rentabilitätsberechnung für die Modernisierung der Wohnungsbestandes am Beispiel für die Westsiedlung	
•	Ausschnitt aus der Braunschweiger Zeitung vom 04 07 02	
•	Integriertes Handlungskonzept - Entwurf -	
•	Abbildungen 1, 2 sowie 3-12 jeweils für Ost- und Westsiedlung	
•	Darstellung der möglichen Umbaupotenziale von Wohnungen mit hohem Leerstandsanteil	

Vorbemerkungen

Nach einer von der Stadt Salzgitter durchgeführten Untersuchung zur stadtebaulichen Entwicklung der einzelnen Stadtteile wurde festgestellt, dass ein erheblicher Nachholbedarf in den Althausgebieten aus den 30er und 40er Jahren besteht. In diesen Gebieten hat eine Stadteiflucht eingesetzt, die zu erheblichen strukturellen Veränderungen führt.

Für eine verstärkte Innenentwicklung der Stadtteile sollen integrierte und differenzierte stadtebauliche Konzepte und Leitbilder im Rahmen der sozialen Stadtteilentwicklungsmaßnahmen erarbeitet werden. Dabei sind die wirtschaftlichen Interessen der Wohnungseigentümer gegen andere Belange, wie etwa die Wahrung typischer Bebauungsmuster, abzuwägen, um stadtebaulich attraktive Stadtquartiere und vermietbaren Wohnraum gleichermaßen zu erhalten. Dennoch bieten die erheblichen Wohnungsleerstände die Chancen zur Neugestaltung dieser Stadtquartiere und eröffnen die Möglichkeit zur Realisierung neuer Eigentums- und Wohnformen.

Nach der besonderen Stadtteilanalyse im Rahmen der Untersuchung über die stadtebauliche Entwicklung sind besondere Defizite in der Ost- und Westsiedlung im Stadtteil Salzgitter-Bad festgestellt worden. Im Rahmen einer sozialen Stadterneuerungsmaßnahme möchte die Stadt Salzgitter auch den inzwischen „außerlich“ erkennbaren Abwärtstrend der Siedlungen aufhalten und umkehren. Unter Verwendung besonderer Fördermittel des Landes für „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ sollen Vorhaben und Maßnahmen für eine verbesserte soziale Stadtteilentwicklung durchgeführt werden.

Voraussetzung für die Verwendung der besonderen Fördermittel des Landes ist die Aufnahme in das dazu von Bund und Ländern aufgelegte Stadtebauförderungsprogramm und somit die formliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Zur Begründung einer Sanierungssatzung sind zunächst Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Mit diesen Vorbereitenden Untersuchungen wurden die NILEG, Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH, Hannover, und das „ies“ Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung an der Universität Hannover beauftragt.

Der vorliegende Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet ausgewertete Daten, die bis zum April 2002 vorgelegen haben. Die zur Beseitigung der Mängel und Missstände empfohlenen Einzelmaßnahmen und die damit verbundenen Kosten sind bei Konkretisierung in Verbindung mit dem gleichfalls erarbeiteten integrierten Handlungskonzept fortzuschreiben.

1. Ausgangssituation

1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes¹

Die kreisfreie Stadt Salzgitter liegt im südöstlichen Niedersachsen zwischen Braunschweig und dem Harz in der Übergangszone vom Norddeutschen Flachland zum Mitteldeutschen Berg- und Hügelland. Das Stadtgebiet erstreckt sich auf einer Fläche von 224 qkm. In Nord-Süd-Richtung dehnt es sich ca. 22 km, in Ost-West-Richtung ca. 19 km aus. Die Stadt zeichnet sich durch eine bipolare Siedlungsstruktur mit den räumlichen Schwerpunkten Salzgitter-Lebenstedt und Salzgitter-Bad aus. Das Untersuchungsgebiet liegt im Norden des Stadtteils Salzgitter-Bad.

Die Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes² beinhalten im Kern den geplanten Wohnsiedlungsbereich der „Ost- und Westsiedlung“ sowie einiger Ergänzungen in den Randbereichen. Es wird im Osten durch die Nord-Süd-Straße mit dem anschließenden Gewerbegebiet begrenzt, im Süden der Ostsiedlung durch die Rheinstraße, in der Westsiedlung durch die südliche Grundstücksgrenze der Grundschule „Am Eikel“ sowie die Braunschweiger Straße bis einschließlich der Straße Am Freibad. Die westliche Begrenzung zieht sich von dort nach Norden über den Lauenburger Weg bis zur Jahnstraße. Die nordliche Begrenzung der Westsiedlung verläuft entlang des Kleingartengebietes „West“ bis zur Irenen- und Gablonzer Straße. Die Grundstücke der Breiten Straße ist beidseitig komplett einbezogen zwischen Martin-Luther-Platz bis zur Einmündung der Beethovenstraße. Von dort verläuft die Grenze nordlich des Kattowitzer Platzes und der Beethovenstraße entlang der nordlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung Elbestraße bis zur Engeroder Straße bzw. zur Nord-Süd-Straße. Verbindende und zugleich trennende Nord-Süd-Hauptachse zwischen den beiden Siedlungsteilen bildet der zwischen der Braunschweiger Straße und Burgstraße (in der Verlängerung zum Ortsteil Salzgitter-Engerode) verlaufende Straßenzug Burgundenstraße - Breite Straße.

Angrenzend südlich der Braunschweiger Straße und durch die Gleisanlagen getrennt befindet sich die Altstadt von Salzgitter-Bad mit Fußgängerzone und Bahnhof. Angrenzende Siedlungsbereiche im Norden und Nordwesten bilden die Bismarck-, die Beamten- und die Waldsiedlung im bewaldeten Teil des Salzgitter-Hohenzuges. Östlich der Nord-Süd-Straße befindet sich das Gewerbegebiet an der Porschestraße.

1.2 Historische Entwicklung

Eine erste sporadische Besiedlung auf dem Gelände der heutigen Stadt Salzgitter entwickelte sich vor 500 000 Jahren an den Flussläufen von Krähenriede und Fuhse.

Um das Jahr 0 wurde das Eisenerz des Salzgittergebietes entdeckt. Das Land wurde kultiviert, es entstanden Adelshöfe, als es zum Großreich Thüringen gehörte. Erste Burgenbauten wurden um das Jahr 92 in Steterburg und Kniestedt errichtet.

Der alte Ort Salzgitter – Bad, nach dem die Stadt ihren Namen erhielt, existiert seit Beginn des 14. Jahrhunderts, als Bauern ihren Wohnsitz an den Salzsumpf im Tal unterhalb des Dorfes Gyttere verlegten, dem heutigen Stadtteil Gitter. Ab etwa 1350 entstand eine befestigte Ortschaft mit einem Salzwerk „solt to Gyttere“. Sie stand zunächst unter der Herrschaft der Edelherrn aus dem benachbarten Kniestedt. 1523 eignete sich der Braunschweiger Herzog die Saline an, die er als Allodialbesitz verwalten ließ, so dass ein

¹ Vgl. Abbildung 1 Lage im Raum

² Vgl. Abbildung 2 Gesamtübersicht / Bauleitplanung

Großteil der Bevölkerung völlig verarmte Im 17 und 18 Jahrhundert kam die Salzgewinnung zum Erliegen

Die Eisenerzeugung begann in Salzgitter in den 60er Jahren des 19 Jahrhunderts Die zunehmende Industrialisierung hatte in der Umgegend mehrere kleine Tagebau- und Schachtanlagen entstehen lassen 1868 wurde die „Aktiengesellschaft Eisenwerke Salzgitter“ mit vier Hochofen, einer Kokerei und mehreren Gießhallen gegründet Zeitweise wurden hier 300 Arbeiter beschäftigt, durch den Tod des Unternehmers ging dieses Werk 1874 in den Konkurs

Nach dem Ende des Ersten Weltkrieges nahm der Unternehmer Anton Raky die Erzgewinnung wieder auf und gründete eine Tiefbohrfirma sowie eine Fabrik für Bergbaubedarf

Mit dem Beginn der Untersuchungen der Erzvorkommen und der verstärkten Nutzung von Salzgittererzen im Salzgittergebiet kamen auch zahlreiche Bergleute ins nordliche Harzvorland Um dem hohen Wohnungsnachfragen begegnen zu können, wurde 1926 die Wohnungsbaugesellschaft Salzgitter durch die damalige „Fleckensgemeinde Salzgitter“ und die Niedersächsische Heimstätte GmbH Hannover gegründet

Die Weltwirtschaftskrise Ende der 20er Jahre unterbrach sowohl die Erzgewinnung und -nutzung als auch den Wohnungsbau Erst nach der nationalsozialistischen Machtergreifung führte die verstärkte Nutzung der Salzgittererze ab 1933/34 wieder zu einer Belebung bzw einem Neuanfang im Salzgitter – Bergbau Die Reichswerke „Herrmann Göring“ wurden im Juli 1937 in der Ebene zwischen den Stadtteilen Lebenstedt und Thiede, in der Nähe der Ortschaften Hallendorf und Watenstedt gegründet Schon 1939 konnte die Produktion aufgenommen werden, zu diesem Zeitpunkt auch von Kriegsmaterial und Munition.

Zur Errichtung und Inbetriebnahme der Stahlwerke waren Zehntausende von Arbeitern ins Salzgittergebiet gekommen, einige auch zwangsverpflichtet Die Bevölkerung wuchs von 19.500 Einwohnern im Jahr 1937 auf 108.000 im Jahre 1942 an Auf die verstärkte Wohnungsnachfrage wurde im März 1937 der Bau von Volkswohnungen in Salzgitter, Schladen und Othfresen beschlossen Die große Zahl von Zwangsarbeitern, Kriegsgefangenen und KZ-Häftlingen wurden in primitiven Barackenbauten untergebracht.

Unter den besonderen politischen Umständen in den 30er Jahren und den damit verbundenen ideologischen Vorstellungen bot das zu damaliger Zeit in der Mitte Deutschlands liegende, industriell funktionierende Gebiet ideale Voraussetzungen für eine Stadtgründung Grundlage war ein klares, den damaligen Forderungen an seine Funktion entsprechendes Konzept, zum Zwecke des Konzerns alle 31, hauptsächlich dörflich strukturierte Gemeinden des Salzgittergebietes, in eine überschaubare und einfach zu verwaltende kommunale Einheit zusammenzufassen Geplant wurde ein Industriezentrum für ca. 250 000 Bewohner, das später den Namen „Herrmann-Göring-Stadt“ tragen sollte

Somit wurde die Stadt Salzgitter (bis 1951 noch „Watenstedt-Salzgitter“) 1942, in ähnlicher Weise wie die Stadt Wolfsburg durch Gründungsakt ins Leben gerufen Unter den Aspekten Wohnwert, Entfernung zu den Arbeitsplätzen und Kleinklima wurde am günstigsten Standort eine Großstadt konzipiert, deren Aufbau bereits 1938, lange vor der eigentlichen Stadtgründung, begann

In Salzgitter-Bad wurde im 1938 eingemeindeten Kniestedt der Bau von fünf neuen Wohnsiedlungen unterschiedlicher Größe und Qualität begonnen, teilweise jedoch nicht vollständig abgeschlossen, u.a die Ost- und Westsiedlung.

Nach Kriegsende lagen die vorhandenen Industrieanlagen zunächst still und wurden teilweise demontiert 1949 ging einer der Hochofen wieder in Betrieb zur Gründung einer

Nachfolgegesellschaft, während die Demontage vorangetrieben wurde. Salzgitter wurde 1950 zum Notstandsgebiet erklärt. Nach einem Aufstand der Bevölkerung konnte mit Hilfe der örtlichen Politik in einer Verhandlung mit den alliierten britischen Besatzungstruppen eine Einstellung der Sprengungen erreicht werden.

Ab 1951 gehörten die Werke mit allen Liegenschaften, Tochterunternehmen und Wohnungen der Bundesrepublik Deutschland.

Mit Hilfe öffentlicher Finanzhilfen gelang es, kommunale Erstausrüstungen in Form von Schulen, Krankenhäusern, Straßen etc. herzustellen. Ferner gab es Notstandsprogramme und Unterstützungen für die industrielle Entwicklung, Bekämpfung von Arbeitslosigkeit und Behebung der Wohnungsnot. Somit konnten die 1937 begonnenen Planungen der Wohnsiedlungen in Teilbereichen zu vollständigen Wohnquartieren in den Jahren 1953-1957 ergänzt werden.

Nachdem die Salzgitter-AG in den 70er und 80er Jahren aufgrund der weltweiten Stahlkrise erhebliche Verluste einfuhr, erzielte sie zum Ende der 80er Jahre wieder gute Gewinne. 1989 wurde der Konzern an die Preussag AG verkauft und die Preussag Stahl AG gegründet. Die Preussag Stahl AG wurde durch Verkauf 1998 selbständig und führt seit dieser Zeit wieder die Bezeichnung Salzgitter AG – Stahl und Technologie. Die Wohnungen stehen u. a. unter der Verwaltung der Preussag Immobilien GmbH.

1.3 Aktuelle Entwicklung³

Die kreisfreie Stadt Salzgitter ist ein zentraler Arbeitsstättenschwerpunkt innerhalb der Region Südost-Niedersachsen mit rund 57 000 Beschäftigten. Salzgitter ist der drittgrößte Industriestandort des Landes Niedersachsen. Weltweite Bedeutung haben die Salzgitter-AG Stahl und Technologie, die Fahrzeugproduktion durch ALSTROM (ehemals LHB), Volkswagen und MAN sowie die Herstellung elektronischer Steuergeräte für die Kraftfahrzeugindustrie (Siemens). Neben diesen Großunternehmen sind weitere mittelständische Firmen in den Branchen Pharmazie, Kunststoff- und Papierverarbeitung, Verpackungs- und Nahrungsmittelindustrie sowie Betriebe des Handels, Handwerks und der Landwirtschaft wirtschaftlich bedeutsam. Salzgitter ist zudem Sitz des Bundesamtes für Strahlenschutz und Standort des Fachbereiches Transport- und Verkehrswesen der Fachhochschule Braunschweig – Wolfenbüttel.

Der Standort Salzgitter ist jedoch von einer starken Überrepräsentanz auf dem sekundären Sektor geprägt. Von der Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind allein 68,6 % im verarbeitenden bzw. Baugewerbe tätig (im Vergleich: Braunschweig 36,3 %, Niedersachsen 43,1 %). Der tertiäre Bereich mit nur 29,8 % (Braunschweig 62,8 %, Niedersachsen 53,6 %) stellt sich dagegen stark unterrepräsentiert dar. Die Arbeitslosenrate liegt mit 12 % über dem niedersächsischen Durchschnitt.⁴

Die Stadt Salzgitter sowie innerhalb Salzgitters der Stadtteil Salzgitter-Bad sind als Standorte mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ sowie der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt, für den Stadtteil Salzgitter-Bad des Weiteren mit „Schwerpunktaufgabe Erholung“.

Die oberzentralen Teilfunktionen liegen im Arbeitsschwerpunkt im produzierenden Gewerbe, Industrieforschung und -entwicklung, oberzentrale Teilfunktionen im Dienstleistungs-, Fachhochschul- und sonstigen Bildungsbereichen.

³ vgl. Hartmann, Edgar: 50 Jahre Salzgitter, 50 Jahre Zukunft 1999.

⁴ vgl. RROP 1995, Zweckverband Großraum Braunschweig.

Für die nahere Zukunft zeichnet sich ab, dass Salzgitter trotz seiner Bedeutung als drittgrößter Wirtschaftsstandort in Niedersachsen mit deutlichen Bevölkerungsrückgängen rechnen muss. Verursacht wird dieser prognostizierte Bevölkerungsrückgang von ca. 15 % in 15 Jahren durch ein erwartetes Wanderungsdefizit von 9 250 Einwohnern und sowie ein Geburtendefizit von ca. 6 750 Personen. Salzgitter, dessen Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung durch erheblichen migrationsbedingten Bevölkerungszuwachs in den 50er, 60er und zuletzt in den frühen 90er Jahren geprägt ist, steht daher am Beginn eines dramatischen demografischen Wandels.

Durch den Bevölkerungsrückgang, dem ungebremsten allgemeinen Trend der Zersiedelung und die weitere Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage werden die vorhandenen Verdichtungsräume der Stadtregion Salzgitter zunehmend entvolkert.

So ist das Problem der Wohnungsleerstände bereits in den Stadtteilen Salzgitter-Lebenstedt und Salzgitter-Bad, insbesondere in der Ost- und Westsiedlung, augenfällig.

2. Situationsanalyse

2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1.1 Regionalplanung

Die kreisfreie Stadt Salzgitter gehört zum Ordnungsraum Braunschweig und ist Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen. Die Stadt ist ein bipolarer zentraler Ort mit den räumlichen Schwerpunkten Salzgitter-Lebenstedt und Salzgitter-Bad. Insgesamt bestehen jedoch 31 Siedlungsstandorte, von denen lediglich vier einen „städtischen Charakter“ aufweisen. Etwa die Hälfte der Stadtgebietsfläche wird intensiv ackerbaulich genutzt.⁵

Im Rahmen der Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms ist die Einstufung der Stadt Salzgitter als Oberzentrum vorgesehen.

Leitbilder der Regionalentwicklung⁶

Zur Verdeutlichung der raumordnerischen Ziele reduziert sich die Regionalplanung für den Großraum Braunschweig auf folgende wenige Leitbilder, die auf die Sicherung und Förderung einer zukunftsfähigen Regionalentwicklung abzielen. Dabei ist den mit der neuen Lagebeziehung nach der Wiedervereinigung und dem wirtschaftlichen Umbruch einhergehenden Gefährdungen zu begegnen:

- Das **siedlungsstrukturelle Leitbild** der dezentralen Konzentration, wonach die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Verhältnis zur Zentrenhierarchie abzustimmen ist.

Es baut prinzipiell auf der bisherigen Entwicklung auf, konzentriert sich jedoch auf Funktionsbündelung und –mischung, Versorgungssicherheit, verkehrliche Erreichbarkeit und Ressourcenschutz. Angestrebt wird eine Bündelung der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung entlang der vorhandenen regional bedeutsamen Strecken des OPNV (. . .). Es soll zudem dazu beitragen, die Freiräume für den Aufbau einer großräumigen ökologischen Vernetzung sicherzustellen. Einige besonders relevante räumlich wirksame Merkmale und Wirkungen sind hier herausgegriffen:

- Konsequente Nutzung von Flächenreserven
- Eine OPNV-gestützte Verkehrsbündelung zwischen den Zentren verbessert die Wirtschaftlichkeit dieser Verkehrsmittelalternative
- Der Fahrradverkehr zu den Zentren bzw. zu den leistungsfähigen OPNV-Linien mit attraktiven Umsteigemöglichkeiten wird unterstützt.
- Die Sicherung der Versorgungsstrukturen in den verbleibenden Zentren stabilisiert die Lebensqualität
- Der höhere Stellenwert des Freiraum- und Ressourcenschutzes trägt durch die damit verbundenen Maßnahmen langfristig zur Verbesserung der Boden-, Wasser- und Luftverhältnisse bei.

Der Ordnungsraum Braunschweig weist eine polyzentrische Raumstruktur auf, die es nach dem Prinzip der dezentralen Konzentration zu sichern und weiterzuentwickeln gilt. Die Siedlungsentwicklung ist unter Berücksichtigung der Auslastung der Infrastruktureinrichtungen auf die vorhandenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche sowie auf die Standorte mit der „Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und

⁵ Vgl. STADT SALZGITTER 1998 LRP Salzgitter, Kapitel 1 - S. 2-3, dort auch tabellarische Flächennutzung

⁶ Vgl. RROP'95 Zweckverband Großraum Braunschweig, Erläuterung

„stätten“, zu konzentrieren, um zwischen den Siedlungsbereichen ausreichend Raum zu erhalten⁷

Eine ökologisch orientierte Innenentwicklung in verdichteten und belasteten Städten ist durch Sicherung von Grün- und Freiflächen mit Übergang zur freien Landschaft sowie die Einbindung in die großräumige ökologische Vernetzung anzustreben. Nach- und Innenverdichtungsmaßnahmen sind mit den Belangen und Maßnahmen einer ökologisch orientierten Stadterneuerung und -entwicklung sorgfältig abzuwägen und in Einklang zu bringen.

Zudem sind charakteristische Ortsbilder und historische Bausubstanz zu erhalten.

- Das **wirtschaftsstrukturelle Leitbild** einer Innovations- und Verkehrskompetenzregion, wonach die in der Region vorhandenen endogenen wissenschaftlichen und wirtschaftlichen Kräfte zu fördern und zusammenzuführen sind.

Ziel ist es, eine mittel- bis langfristige Gesundung der Wirtschafts- und Arbeitsstruktur einzuleiten, indem die vorhandenen Strukturen weiterentwickelt und neue aufgebaut werden. Besondere Bedeutung erhält die Förderung des überdurchschnittlichen Forschungsbesatzes und des damit verbundenen Innovationspotentials. Mit einer Verbesserung der Arbeitsmarktsituation ist auch der befürchteten sozialen Destabilisierung zu begegnen.

Im regionalen Verbund sind die Städte Wolfsburg-Braunschweig-Salzgitter Standorte mit internationaler Bedeutung für Fahrzeugbau und Verkehrstechnologie.

- Das **verkehrsstrukturelle Leitbild** einer umweltgerechten Mobilitätsbewältigung, wonach Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung und die umweltgerechte Abwicklung der verbleibenden Verkehre anzustreben und auszugestalten ist.

Kurze Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad sind durch Funktionsmischung anzustreben. Unvermeidbare Wege und Fahrten sind möglichst zu bündeln, um den kostengünstigen Einsatz öffentlicher Verkehrsmittel zu ermöglichen. Vorhandene Verkehrsströme im motorisierten Verkehr sind auf öffentliche Verkehrsmittel umzulenken.

- Das **landschafts- und naturraumbezogene Leitbild** der dauerhaft-umweltgerechten Entwicklung, wonach die zukünftige wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung der Region im Einklang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushaltes stehen muss.

Die Sicherung einer hohen Umweltqualität und ein offensives Engagement auf diesem Gebiet sind sowohl grundlegend für die Lebensqualität der Bevölkerung als auch ein wesentlicher Werbefaktor für moderne, zukunftsorientierte Wirtschaftsregionen.

Hauptansatzpunkte eines regionalen Ressourcen- und Umweltschutzes sind die Siedlungsstruktur und die Raumnutzung. Durch eine vorausschauende Flächenpolitik sowie eine sinnvolle Zuordnung von Arbeitsplätzen, Wohnstandorten und Freiräumen sollen neue Umweltbelastungen vermieden werden.

Die Sicherung und Entwicklung eines regionalen Freiraumverbundsystems steht dabei gleichwertig neben der siedlungsstrukturellen Entwicklung.

Ökologische Schwerpunkte von landesweiter oder regionaler Bedeutung sowie prägende attraktive Landschaften, zu denen auch der Salzgitter-Höhenzug nordwestlich des

⁷ Vgl. RROP'95 Zweckverband Großraum Braunschweig, Beschreibende Darstellung

Untersuchungsgebietes zählt, sind in ihrer naturräumlichen Ausprägung zu erhalten, zu entwickeln und durch verbindende Elemente funktionsfähig zu vernetzen

In den für Naherholung und Tourismus besonders bedeutsamen Teilräumen hat der Erhalt einer hohen Umweltqualität einen besonderen Stellenwert. Erholungsschwerpunkte sollen idealerweise mit dem ÖPNV erreicht werden können.

Unter dem Aspekt der Naherholung bleibt die Sicherung und qualitative Aufwertung siedlungsnaher Freiräume und deren Verknüpfung mit überörtlichen Erholungsgebieten von herausragender Bedeutung.

2.1.2 Bauleitplanung

2.1.2.1 Flächennutzungsplan

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend als Wohnbaufläche mit eingemischten Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen, Post, Kirchen, Kindergarten) ausgewiesen. Entlang der Braunschweiger Straße liegt ein Streifen gemischter Bauflächen, der nach Osten an ein Areal gemischter Bauflächen zwischen Rhein-, Nord-Süd- und Braunschweiger Straße anschließt, die jedoch nicht zum Untersuchungsgebiet zählen. Als Grünflächen sind lediglich einige Abstandsflächen zu den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie der Bolzplatz hinter der evangelischen Kirche dargestellt. Darüber hinaus gibt es keine weiteren öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsgebiet.

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes erstreckt sich der aus mehreren Hügelketten und Langstalern aufgebaute, als forstwirtschaftliche Fläche festgelegte Salzgitter-Hohenzug. Der Hohenzug ist in weiten Teilen mit naturnahem Laubwald bestanden und größtenteils als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

An dessen Rand befinden sich nördlich der Westsiedlung die Kleingartensiedlung „Am Hamberg“, ein Campingplatz sowie eine Jugend-Freizeitstätte. Westlich der Westsiedlung liegen die Tennisplätze des Tennisclub SZ-Bad, die Sportanlagen des MTV Salzgitter, ein Freibad, ein Stillgewässer sowie die Kleingartensiedlung „Finkenhain“.

Das Gewerbegebiet südlich der Braunschweiger Straße und die Gleisanlagen trennen das Untersuchungsgebiet von der überwiegend als gemischte Baufläche ausgewiesenen Innenstadt. Östlich der Nord-Süd-Straße besteht ein Gewerbegebiet.

Grünflächen und die Kleingärten „Königsberg“ befinden sich nördlich der Ostsiedlung. Dort liegen nahe des Pumpwerkes einige Fischteiche. Nordöstlich der Ostsiedlung ist das Kleingartenareal „Kniestedt“ ausgewiesen.

Ehemalige Salzstöcke untertage sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Für die Anlage zum Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, einem Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Salzgitter, wurden lediglich die für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Inhalte herausgegriffen.⁸ Demnach gibt es im Untersuchungsgebiet keine Siedlungserweiterungsflächen oder sonstige Siedlungsplanungen, wie Abgrabungen, Straßenplanungen, Sonderbauflächen für Windenergieanlagen etc.

⁸ STADT SALZGITTER 1998 Anlage zum Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Salzgitter Auszug aus dem Landschaftsplan

2.1.2.2 Bebauungspläne⁹

Die Flächen des Untersuchungsgebietes liegen innerhalb der bebauten Ortslage. Das Gebiet ist nur in Rand- bzw. kleinen Teilbereichen mit rechtsverbindlichen Aufbauplänen (Vorläufer der Bebauungspläne bis Mitte der 50er Jahre) - bzw. Bebauungsplänen überplant mit den Zielsetzungen von Baulückenschlüssen (z.B. Kattowitzer Platz, Breite Straße / Wilhelm Raabe Straße). Die in den 80er Jahren aufgestellten Bebauungspläne dienen der Ordnung von Einzelmaßnahmen und somit der Vervollständigung der geplanten städtebaulichen Strukturen, als auch der Schaffung der Voraussetzungen für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Siedlungserweiterung.

2.1.3 Landschaftsplanung¹⁰

Im Vordergrund der Landschafts- und Siedlungsentwicklung stehen umweltvertragliche Flächennutzungen und Umweltvorsorge. Für die Erhaltung und Entwicklung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes stellt die Vereinbarung ökonomischer und ökologischer Belange eine wichtige Grundlage.

Im Landschaftsrahmenplan werden u.a. folgende Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet dargestellt:

- Neuschaffung innerörtlicher Freiräume vordringlich Ost- und Westsiedlung,
- Aufstellung eines Grünordnungsplans von besonderer Dringlichkeit Ostsiedlung,
- Erhalt der vorhandenen standortheimischen Geholzstrukturen Ost- und Westsiedlung
- Entwicklung von Vernetzungsstrukturen (Hecken, Alleen, Geholzstreifen, Einzelbäume, Einzelstraucher, Krautsäume etc.) vordringlich
- Künftige Wohnbebauung nur noch flächenschonend,
- Erhalt vorhandener innerstädtischer Grünstrukturen

Bestandteil des Landschaftsplanes¹¹ ist ein Entwicklungskonzept Grün- und Freiflächen, das auch im Flächennutzungsplan enthalten ist.¹²

- Dem gemäß sind im Untersuchungsgebiet keine entsprechenden Kompensationsflächen festgelegt.
- Das Wanderwegenetz hat Anschluss an den land- und forstwirtschaftlichen Lehrpfad im Nordwesten der Westsiedlung, parallel dazu verläuft ein Trimpfad
- Ein Radwanderweg führt entlang der Braunschweiger Straße aus Westen kommend, dann weiter entlang der Engeroder Straße nach Norden

2.1.4 Kinderspielplätze gem. NSpPG¹³

Das niedersächsische Gesetz über Spielplätze regelt die wohnortnahe Versorgung mit Kinderspielflächen insbesondere für die Altersgruppe der 8-14-jährigen. Demnach müssen in allgemeinen Wohngebieten gemäß BauNVO Kinderspielplätze vorhanden sein, die von den jeweiligen Wohngrundstücken bzw. Gebäuden nicht mehr als 400 m entfernt sind.

⁹ Vgl. Abbildung 2 Gesamtübersicht / Bauleitplanung

¹⁰ vgl. Landschaftsrahmenplan Leitbild für Natur und Landschaft im Stadtgebiet Salzgitter

¹¹ liegt nur in Teilen vor

¹² Vgl. dem F-Plan beiliegende Karte „Entwicklung Grün- und Freiflächen“

¹³ vgl. Abbildungen 9 ost und 9 west Gebäude- und Freiraumstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist mit öffentlichen Flächen für Kinderspiel unterversorgt. Die beiden bestehenden Spielplätze hinter der Evangelischen Kirche und an der Elisabethstraße liegen in der Westsiedlung, in der Ostsiedlung gibt es nur Spielflächen für Kleinkinder innerhalb der Innenhöfe. Am nördlichen Rand außerhalb der Westsiedlung liegt der Kinderspielplatz „Irenenstraße“, der für die ganze Siedlung von hoher Bedeutung ist.

2.1.5 Denkmalschutz¹⁴

Gemäß Entwurf zum Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG, stehen die Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad unter Denkmalschutz.

Das Kriterium zur Bewertung begründet sich in der zusammenhängenden stadtebaulichen Anlage der Gebäude unter den speziellen politischen Voraussetzungen zur Erbauungszeit. Daher sind fast ausschließlich nur die Gebäude der Siedlung unter Denkmalschutz gestellt, die gemäß der damaligen stadtebaulichen Planung in den Erbauungszeiträumen 1938-1942, sowie die Ergänzungsbauten und Baulückenschlüsse, die bis Mitte der 50er Jahre insbesondere in der Ostsiedlung erstellt wurden.

2.1.6 Naturschutz¹⁵

Im Untersuchungsgebiet sind keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche dargestellt. Es besteht jedoch ein direkter räumlicher Zusammenhang zum Landschaftsschutzgebiet „Salzgitterscher Höhenzug“¹⁶.

Im Stadtgebiet Salzgitter gibt es keine nach § 28 NNatG geschützten Landschaftsbestandteile. Im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebietes finden sich mehrere nach § 28a NNatG geschützte Biotop¹⁷.

Es sind keine Naturdenkmale ausgewiesen, jedoch werden die für das Untersuchungsgebiet typischen und das Straßenbild bestimmenden Allees als prägendes Element des Landschaftsbildes im Landschaftsrahmenplan dargestellt.

Zu den aus Sicht der Fachbehörde für Naturschutz nach §§ 24 bzw. 27 NNatG grundsätzlich schutzwürdigen Flächen¹⁸ mit landesweiter Bedeutung für den Arten- und Ökosystemschutz sowie für den Schutz erdgeschichtlicher Landschaftsformen gehören der Hamberg, südlicher Hamberg nordwestlich des Untersuchungsgebietes und der Fuchsberg nordöstlich der Ostsiedlung.

2.1.7 Gewässerschutz

Im Untersuchungsgebiet sind keine zu berücksichtigenden Gewässerschutzzonen vorhanden.

¹⁴ vgl. Abbildungen 3 ost und 3 west prägende Elemente

¹⁵ Nachrichtlich aus LRP von 1998 übernommen

¹⁶ Vgl. STADT SZ 1998 LRP LSG-NSG-Karte c60

¹⁷ Vgl. STADT SZ 1998 LRP Karte 3 1 LRP sowie Plan 28a-Biotop c60

¹⁸ Vgl. STADT SZ 1998 LRP Kapitel 2 – S 1

2.2. Natürliche Grundlagen

2.2.1 Naturräumliche Einordnung und Landschaftsstruktur¹⁹

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Region des Mittelgebirgsraumes, genauer im Innerstebergland, und dabei im Übergang zum Norddeutschen Tieflandes in der Landschaftseinheit Salzgitter-Hohenzug

Etwa die Hälfte der Stadtgebietsfläche wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das größte zusammenhängende Waldgebiet stellt der Salzgitter-Hohenzug dar, der in seiner gesamten Ausdehnung fast vollständig bewaldet ist. Vorherrschende Nutzungen im Bereich des Salzgitter-Hohenzuges sind

- weit überwiegend Laub- und Mischwald,
- in tieferen Bereichen Ackernutzung,
- Erztagebau
- in sehr geringem Maße Grünlandnutzung
- Siedlungsbereiche von Salzgitter-Bad und Salzgitter-Gebhardshagen

2.2.2 Topografie²⁰

Die Ost- und Westsiedlung werden geprägt durch die hügelige Kniestedter Feldmark (historische Flurbezeichnung). Das Gefälle verläuft hauptsächlich in der Westsiedlung in Nordost-Südwest-Richtung, in der Ostsiedlung Nordwest-Südost-Richtung. Dadurch ergibt sich eine erhöhte Lage zur im Tal (Kessel) liegenden historischen Altstadt von Salzgitter – Bad (ca. 135 m üNN). Der höchste Punkt innerhalb der Ostsiedlung befindet sich mit 180 m an der Ecke Beethovenstraße / Breite Straße, der tiefste am Übergang Rheinstraße in die Engeroder Straße mit 142 m üNN, während die Westsiedlung insgesamt tiefer liegt bei 158 m üNN (Gablonzer Straße) bzw. ca. 145 m üNN an der Einmündung Erikastraße in die Braunschweiger Straße.

Im Westen und Nordwesten des Untersuchungsgebietes erheben sich die Heinemannshöhe (222 m üNN) und der Hamberg und Bismarckturm (264 m üNN) als Teil des Salzgitter-Hohenzuges.

2.2.3 Geologie und Boden²¹

Die Mittel- und Unterhänge des Salzgitter-Hohenzuges weisen die geologischen Formationen Gips- und Kohlenkeuper auf.

Im Gebiet des Salzgitter-Hohenzuges sind überwiegend lehmige bis schluffige Böden ausgebildet, die unterschiedliche Sand- und Tonbestandteile aufweisen. Mit zunehmender Höhenstufe bzw. Hangneigung werden die Böden immer flachgründiger. Der Grobanteil steigt besonders auf den Kalkverwitterungsböden auf Werte bis 50% an.

Da die Böden im Raum Salzgitter zum großen Teil sehr kolloidreich sind, besitzen sie eine geringe Durchlässigkeit. Die Niederschlagsaufnahme erfolgt dementsprechend langsam, so dass es zu einem starken Oberflächenabfluss schon bei relativ geringen Geländeneigungen kommen kann.

¹⁹ STADT SALZGITTER 1998 Landschaftsrahmenplan Salzgitter

²⁰ vgl. Abbildungen 9 ost und 9 west Gebäude- und Freiraumstruktur

²¹ STADT SALZGITTER 1998 Landschaftsrahmenplan Salzgitter

Der am weitesten verbreitete Bodentyp der Parabraunerde zeigt eine geringe Gefugestabilität, so dass er bei stärkerem Regen verschlammte und in der Folge die vertikale Abfuhrung des Oberflächenwassers stark beeinträchtigt sein kann. Deshalb sind Parabraunerden, teilweise auch andere vorkommende Bodentypen, schon bei geringem Gefälle erosionsgefährdet.

Aufgrund des bewegten Reliefs kommt es zu kleinräumigen Veränderungen der Bodenverhältnisse. An das Untersuchungsgebiet schließen sich Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen an mit Schutzwirkung in erosionsgefährdeten Gebieten.²²

Die Erzvorkommen und deren Abbau sind nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden, der nächste ehemals genutzte Schacht befindet sich im Anschluss an der Finkenkuhle sowie der Schacht Calberg westlich davon. Es befinden sich ehemalige Stollen bzw. Gänge unterhalb der Kleingartensiedlung zwischen Bismarck- und Westsiedlung. Eine Einwirkung auf das Setzungsverhalten von Gebäuden der Ost- und Westsiedlung ist bislang nicht feststellbar.

2.2.4 Grund- und Oberflächengewässer

Grund- und Oberflächenwasserverhältnisse wurden besonders in den letzten 50 Jahren nachhaltig durch Änderungen in der Bewirtschaftungsweise und –intensität in der Land- und Forstwirtschaft, den Aufbau der Industrieanlagen und die Anlage neuer Wohnsiedlungen beeinflusst.

Detailliertes Datenmaterial über **Grundwasserstände und –güte** liegt nicht vor. Der mittlere Grundwasserstand liegt im überwiegenden Teil des Stadtgebietes bei einer Tiefe von zwei Metern und mehr.²³

Im Bereich des Salzgitter-Hohenzuges verläuft die Wasserscheide zwischen den Einzugsgebieten der Fuhse (Nord-Nordostseite), der Oker (Ost-Südostseite) und der Innerste (West-Südwestseite), mit dementsprechend zu erwartendem Verlauf der Grundwasserfließrichtung. An Grenzlinien zwischen Aquifern und undurchlässigen Gesteinen sowie an Verwerfungen kommt es oft zu Wasseraustritten, die im Höhenzug recht zahlreich zu finden sind. Allerdings ist das ursprüngliche Wasserleitungssystem häufig durch den Bergbau oder sonstige bauliche Anlagen gestört.²⁴

Die Grundwasserneubildungsrate im Stadtgebiet liegt laut Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotenzials 1:200 000 – Grundwasser bei weniger als 200 mm/a.²⁵ Die Karte der Grundwasser-Bilanz für den Salzgitter-Höhenzug geht sogar von einer Grundwasserneubildungsrate von weniger als 100 mm/a für den gesamten Höhenzug aus.²⁶

Eine natürliche oberflächennahe Versalzung des Grundwassers im Festgestein ist im Bereich Salzgitter-Bad festgestellt worden, natürliche Austritte von Salzwasser kommen im Stadtgebiet jedoch nicht mehr vor.

Planungsrelevante Oberflächengewässer²⁷ gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Salzgitter ist von Natur aus arm an größeren Fließgewässern. Abgesehen von der Innerste sind alle

²² Vgl. STADT SALZGITTER 1998. Landschaftsrahmenplan Salzgitter, Karte 3.3 Boden – wichtige Bereiche.

²³ Karte der Grundwassergleichen in Verbindung mit der Bodenkarte 1:25 000 (Quelle 5 des LRP).

²⁴ STADT SALZGITTER 1998. Landschaftsrahmenplan SZ, Kapitel 3.3 – Seite 171.

²⁵ Quelle 4 des LRP.

²⁶ Quelle 12 des LRP.

²⁷ STADT SALZGITTER 1998. Landschaftsrahmenplan Salzgitter.

übrigen Fließgewässer im Stadtgebiet als Bäche einzustufen. Im Untersuchungsgebiet gibt es kein Fließgewässer.

Durch den Abbau von Bodenschätzen und die nassmechanische Erzaufbereitung entstanden mehrere größere Stillgewässer. Hierzu zählen die Tongrube „Im Kneien“ am Ostrand von Salzgitter-Bad und die Finkenkuhle, ein größerer See in einem aufgelassenen Erztagebau, am Westrand von Salzgitter-Bad.

2.2.5 Klima²⁸

Als Bestandteil des nördlichen Harzvorlandes liegt Salzgitter in der Übergangszone vom rein maritimen zum kontinentalen Klima, mit stärkeren kontinentalen Einflüssen. Aufgrund der geländemorphologischen Gegebenheiten, Bewuchs, Versiegelungsgrad etc. kommt es zu ortspezifischen Abweichungen der Klimadaten.

Die mittleren Jahresniederschläge im Stadtgebiet liegen bei 600 bis 700 mm, im Bereich des Salzgitter-Hohenzuges sogar bei über 700 mm. Die mittlere jährliche Temperatur wird mit 8 bis 8,5 °C angegeben.

Winde aus westlicher und südwestlicher Richtung dominieren im Jahresverlauf. In den Sommermonaten bewirken Luftströmungen aus westlicher und nordwestlicher Richtung Luftmassenstauungen am nördlichen Harzrand, was zu einer starken Niederschlagstätigkeit führt. Bei Ostwind kommt es häufig zu Inversionswetterlagen. Im Zentrum Salzgitter-Bad treten wegen der Kessellage aufgrund dessen unter Umständen kurzzeitig erhöhte Staubkonzentrationen auf.

Dem Waldgebiet des Salzgitter-Hohenzuges kommt eine Klimaausgleichsfunktion zu. Der Luftaustausch zwischen Ausgleichs- und Wirkungsraum ist durch die Verbauung von Talräumen in den Stadtteilen am Höhenzug stellenweise nachhaltig gestört. Jedoch verhindert der relativ hohe Durchgrünungsgrad der Ortslagen die Ausbildung extremer Stadtklimata. Zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse wie Staubfilterung, Lärmdämmung und Abkühlung tragen eingeschränkt die innerörtlichen Pflanzenbestände, insbesondere mittelhohe Vegetationsbestände wie Hochstauden und Gebüsche bei.

²⁸ STADT SALZGITTER 1998 Landschaftsrahmenplan Salzgitter

3. Strukturanalyse

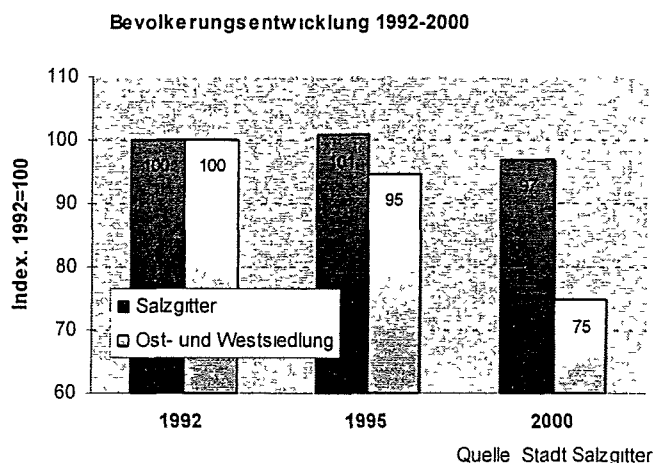
3.1. Demografische und soziale Struktur

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Zur Bewertung der Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet wird der Vergleich mit der gesamtstädtischen Entwicklung in Salzgitter herangezogen

Bis Mitte der 90er Jahre sorgten hohe Zuwanderungszahlen insbesondere von Spat-aussiedlern und Bürgerkriegsflüchtlingen noch für leichte Bevölkerungsgewinne in der Stadt Salzgitter. Seitdem ist eine negative Bevölkerungsentwicklung festzustellen, die zwischen 1995 und 2000 insgesamt gut 3% betrug. Ursache ist ein deutlicher Rückgang der Zuwanderung von außen, so dass die Folgen eines negativen natürlichen Bevölkerungswachstums und anhaltende Stadt-Umland-Wanderungen wieder stärker zutage treten. Dies hat seit Mitte der 90er Jahre zu Bevölkerungsverlusten für die Stadt Salzgitter geführt. Jüngere Prognosen²⁹ erwarten zukünftig weitere Bevölkerungsverluste.

Während die Bevölkerungsverluste für die Stadt Salzgitter zwischen 1992 und 2000 noch moderat ausfallen, ist dies für die Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad nicht der Fall. Im gleichen Zeitraum wurde hier ein Bevölkerungsverlust von 25% der Bewohner verzeichnet.



Im Gegensatz zur gesamtstädtischen Entwicklung setzte dieser auch nicht erst Mitte der 90er ein, sondern er vollzog sich – losgelöst von der gesamtstädtischen Entwicklung – bereits seit Beginn der 90er Jahre mit steigender Dynamik. Sowohl die Höhe der Bevölkerungsverluste, als auch die Abkopplung von der gesamtstädtischen Entwicklung verweisen auf hohe strukturelle Defizite innerhalb des Untersuchungsgebietes.

3.1.2 Bevölkerungsstruktur

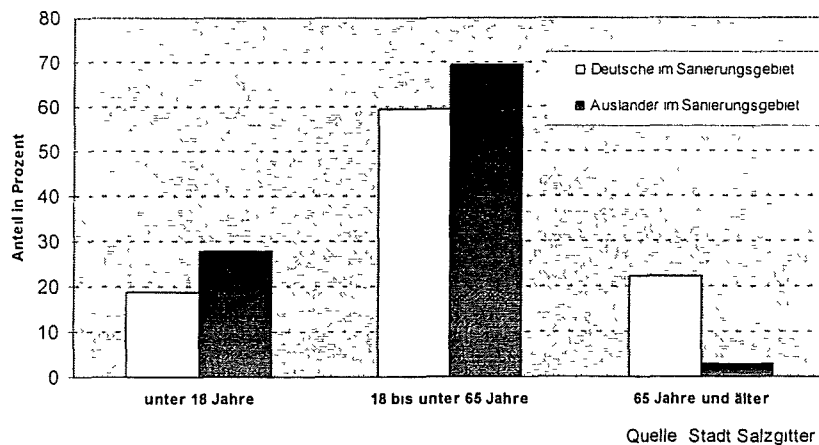
Die Alterstruktur der Bevölkerung in der Ost- und Westsiedlung zeigt keine nennenswerten Abweichungen zu der Altersstruktur in der Gesamtstadt Salzgitter. Allerdings sind Unter-

²⁹ IES-Wohnungsprognose 2015. Berichte zu den Wohnungsmärkten der Niedersächsischen Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen, Band 7, 2001. Dabei wird von 1998 bis 2015 mit Verlusten von etwa 15% gerechnet.

schiede in der Alterstruktur der ausländischen und deutschen Bevölkerung innerhalb der Siedlung erkennbar

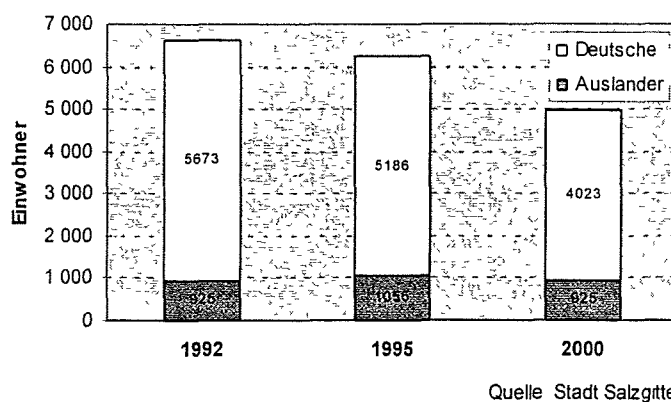
So stellen die ausländischen Bewohner in der Ost- und Westsiedlung deutlich höhere Anteile an den unter 18-jährigen sowie an der Gruppe im Erwerbstätigenalter von 18 bis 64 Jahren. Dagegen besteht die Bevölkerung über 65 Jahren zum überwiegenden Anteil aus Deutschen.

Alterstruktur der wohnberechtigten Bevölkerung 2000

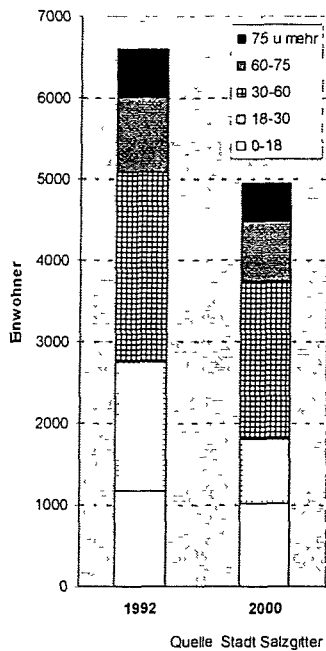


Der Vergleich der Alterstrukturen von 1992 und 2000 in der Siedlung zeigt, dass sich der Anteil der 18 bis 30-jährigen innerhalb von 8 Jahren um ein Drittel reduziert hat, was auf den Wegzug junger Erwachsener hindeutet.

Bevölkerungsentwicklung in der Ost- und Westsiedlung



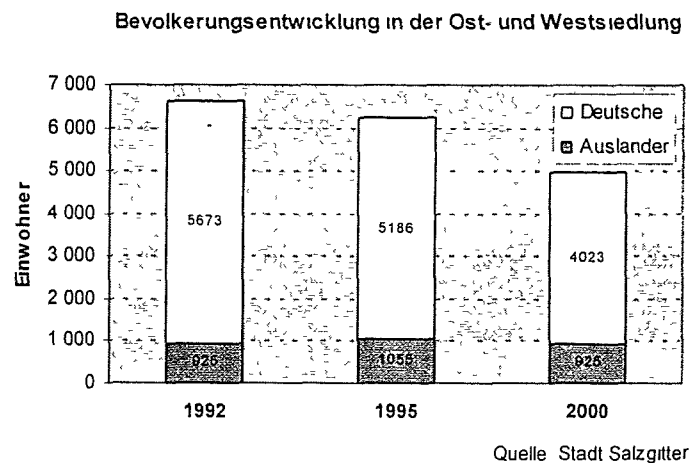
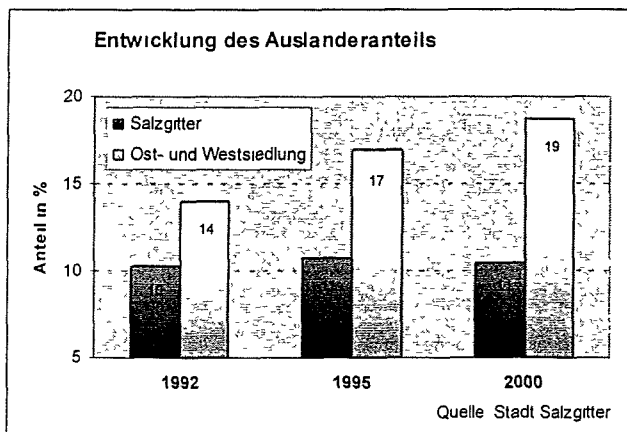
Einwohner nach Altersgruppen in der Ost- und Westsiedlung



Wenig mobil ist dagegen die alteingesessene ältere Bewohnerschaft, zu der noch eine Reihe Erstmietern in der Siedlung gehören. Ihr Anteil an den Bewohnern der Siedlung ist mit der Abwanderung junger Erwachsener gestiegen.

Von Ende 2000 in der Ost- und Westsiedlung lebenden knapp 5000 Personen verfügen 4000 über die deutsche Staatsbürgerschaft. Der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet beträgt damit knapp 19%, während er in der Gesamtstadt Salzburg bei gut der Hälfte dieses Anteils liegt.

Differenziert nach Deutschen und Ausländern zeigt die Statistik, dass die absolute Anzahl an Ausländern in den letzten Jahren weitgehend unverändert blieb, während die Bevölkerung mit deutscher Staatsbürgerschaft von 1992 bis 2000 um 30% abnahm. Danach gehen die seit Jahren beobachteten Bevölkerungsrückgänge im wesentlichen auf Abwanderungen deutscher Staatsangehöriger zurück, was zu einer sukzessiven Erhöhung des Ausländeranteils in der Siedlung geführt hat.



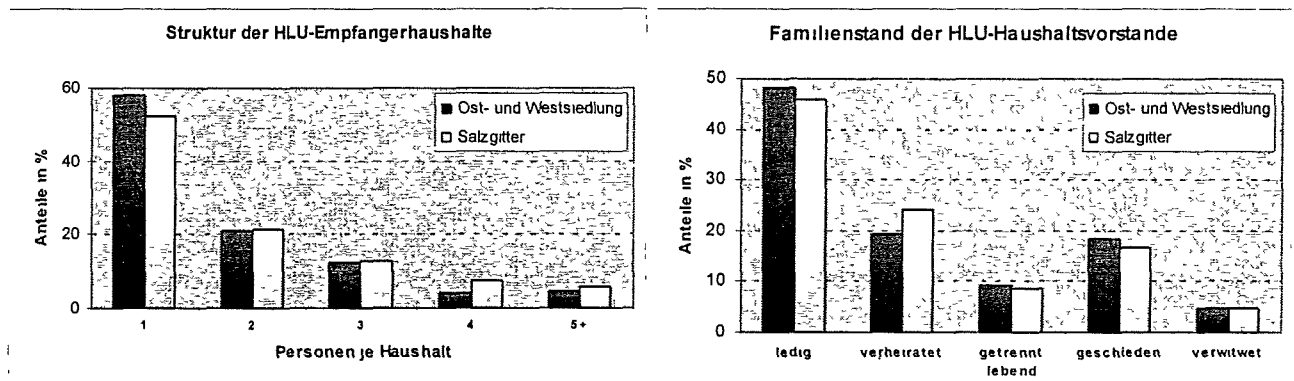
Die Ausländer verteilen sich unterschiedlich innerhalb der Siedlung. Während in der Westsiedlung die überwiegende Mehrheit der Straßenzüge Ausländeranteile zwischen 10 und 20% aufweist, sind im östlichen Teil der Siedlung Anteile von über 20% keine Seltenheit. Hierbei handelt es sich nach Daten der Wohnungseigentümer vor allem um türkische Staatsbürger³⁰.

Eine weitere starke Gruppe im Untersuchungsgebiet stellen Spätaussiedler. Ihr Anteil wird auf etwa 10% im gesamten Gebiet geschätzt³¹. Auch wenn sie die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen und somit in der Statistik nicht gesondert erfasst werden, handelt es sich hier um eine Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund. Räumlich sind die Spätaussiedler im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt, wenngleich Konzentrationen an Spätaussiedlerhaushalten im westlichen Bereich des Martin-Luther-Platzes sowie im Ostteil der Siedlung vorliegen.

3.1.3 Sozialstruktur

Die Arbeitslosenquote in ganz Salzgitter lag im Jahr 2000 durchschnittlich bei 13,7%. Kleinräumige Arbeitslosenquoten für das Gebiet der Ost- und Westsiedlung liegen nicht vor. Nach den übereinstimmenden Aussagen der Akteure vor Ort, liegt die Arbeitslosenquote im Quartier jedoch deutlich über dem Wert der Stadt Salzgitter. Danach kann davon ausgegangen werden, dass in der Ost- Westsiedlung eine Arbeitslosenquote von gut 20% vorzufinden ist.

Nahezu ein Fünftel der Bewohner in der Ost- und Westsiedlung ist auf laufende Hilfe zum Lebensunterhalt angewiesen. Damit liegt die Sozialhilfequote hier um das 2,5fache höher als in der Gesamtstadt Salzgitter. Vergleiche mit den HLU-Empfängerstrukturen in der Gesamtstadt Salzgitter zeigen, dass die in der Ost- und Westsiedlung lebenden Sozialhilfeempfänger vor allem kleine – insbesondere Ein-Personenhaushalte – bilden und verhältnismäßig oft ledig, getrennt lebend oder geschieden sind.



Der Anteil an Haushalten die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, ist in der Ost- und Westsiedlung unter der deutschen Bevölkerung knapp doppelt so hoch wie unter der ausländischen. Gegenüber der Gesamtstadt Salzgitter ist der Anteil deutscher sozialhilfebeziehender Haushalte in Ost- und Westsiedlung fast dreimal so hoch, die ausländischen

³⁰ Nach Einschätzung vor Ort tatiger Akteure und Institutionen, sind die Anteile türkischstämmiger Bevölkerung vor allem im Westteil der Siedlung höher als die verfügbaren Daten dies vermitteln. So sollen viele der türkischstämmigen Bewohner seit über 20 Jahren in Deutschland leben und teilweise die deutsche Staatsbürgerschaft besitzen.

³¹ Spätaussiedlerfamilien werden in der amtlichen Bevölkerungsstatistik nicht gesondert erfasst. Die hier gemachten Angaben beruhen daher auf Schätzung von vor Ort tatigen Akteuren und Institutionen sowie Mitarbeitern kommunaler Ämter.

Haushalte liegen dagegen nur leicht über dem stadtweiten Verhältnis. Damit zeigt sich, dass die hohe Konzentration von Haushalten, die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt benötigen zu einem Großteil auf hohe Anteile sozial schwacher Deutscher bzw. Inhaber deutscher Pässe zurückgeht. Unter der ausländischen Bevölkerung sind dagegen keine überproportional hohen Anteile sozialhilfebedürftiger Haushalte in der Ost- und Westsiedlung festzustellen.

Die Sozialhilfeempfängerhaushalte sind innerhalb der Siedlung räumlich konzentriert. Während im Westteil der Siedlung der Anteil der Empfängerhaushalte in den einzelnen Straßenzügen nur in wenigen Fällen 15% übersteigt, sind um den Martin-Luther-Platz (Hertastraße, Veronikastraße und Irenenstraße) sowie in weiten Teilen der östlichen Siedlung Anteile von deutlich über 20% Empfängerhaushalte je Straßenzug die Regel. Die höchste Dichte an Empfängerhaushalten findet sich im inneren Bereich der Ostsiedlung mit Anteilen von bis zu 40% (Emsstraße, Brunhildenstraße, Mozartstraße und Richard-Strauß-Straße).

3.1.4 Sozialstruktureller Wandel

Die heute in der West- und Ostsiedlung vorhandenen sozialen Strukturen und die daraus resultierenden Probleme innerhalb der Siedlung sind das Ergebnis langjähriger Entwicklungen. Im Kern handelt es sich dabei um Abwanderungs- und Austauschprozesse der Bevölkerung in der Siedlung, deren Wechselwirkungen im Folgenden nachgezeichnet werden.

3.1.4.1 Abwanderung ökonomisch und sozial stabilisierender Bevölkerungsgruppen

Die in der Ost- und Westsiedlung vorhandenen Wohnungen werden bereits seit geraumer Zeit den gestiegenen Ansprüchen an Wohnraum nicht mehr gerecht. Gründe sind kleine Wohnungsgrößen zwischen 30 und 60 m², ungünstige Wohnraumzuschnitte und eine unsanierte Bausubstanz.³²

Folge war die Abwanderung von Bewohnern, die ihre Ansprüche innerhalb der Ost- und Westsiedlung nicht mehr erfüllen konnten. Dabei handelte es sich insbesondere um Erwachsene mittleren Alters, die bei entsprechenden ökonomischen Möglichkeiten die Siedlung verließen, was zu einem schleichenden Verlust eines großen Anteils der sozial stabilisierenden Bewohnerschicht in der Siedlung führte.

3.1.4.2 Zuwanderung ökonomisch schwacher Bevölkerungsgruppen

Parallel zum Verlust stabilisierender Bewohnergruppen erfolgten Zuzüge in die Siedlung in erster Linie durch Bevölkerungsgruppen, die aufgrund geringer ökonomischer Möglichkeiten oder ihrer gesellschaftlichen Stellung zumeist schlechtere Chancen haben, sich auf den Wohnungsmärkten zu behaupten. Die zumeist sehr geringen Wohnungsgrößen von unter 50 m² im Ostteil der Siedlung erfüllen die Kriterien einer 'angemessenen Wohnraumversorgung für eine Person' des Sozialamts. Dies forcierte den Zuzug von sozialhilfebeziehenden Einzelpersonenhaushalten aus der Stadt Salzgitter. Die Vernachlässigung einer auf kleinräumige Durchmischung der Bewohnerstruktur angelegte Belegungspolitik hat die räumliche Konzentration von sozialhilfebeziehenden Haushalten v.a. in der Ostsiedlung zusätzlich gefördert.

³² vgl. Kap. 4.2.2 und 4.2.3

Der damit einsetzende Bevölkerungsaustausch führte zur Auflösung der ehemals gemischten Bewohnerstruktur und zu wachsenden Anteilen ökonomisch und sozial schwacher Haushalte in der Siedlung. Folge dieses Sicker-effektes waren wachsende soziale Probleme und Imageschaden für die Siedlung. Da die Abwanderungen nicht durch Zuwanderungen kompensiert wurden, kam es zu steigenden Leerständen, was die beschriebene Entwicklung zusätzlich unterstützte.

Zur Entmischung der Bewohnerstrukturen in der Siedlung trugen auch räumlich konzentrierte Teilprivatisierungen von Wohnungsbeständen mit kleineren Wohnungsgrößen bei, die v.a. von turkischstämmigen Bewohnern erworben wurden.

3.1.4.3 Soziale Folgen

Im Kern vollzog sich der sozialstrukturelle Wandel in der Bevölkerungsstruktur der Ost- und Westsiedlung durch eine sukzessive 'Abstimmung mit den Füßen' durch Bewohnergruppen, denen ein Verlassen der Siedlung aufgrund ihrer ökonomischen Situation möglich war. Zu-züge in die Siedlung erfolgten in erster Linie durch ökonomisch schwache Bevölkerungsgruppen. Neben Gruppen mit Migrationshintergrund und Integrationsschwierigkeiten gehören hierzu v.a. auch junge Menschen in schwierigen persönlichen oder familiären Verhältnissen wie z.B. Alleinerziehende. Nach qualitativen Aussagen in den Expertenrunden verfügen auffällig viele dieser Bewohner über eine niedrige soziale Kompetenz sowie teilweise deutliche Sucht- oder Finanzprobleme. Das dadurch bedingte Abgleiten der sozialen Stabilität hat zu einer Zunahme von sozialen Problemen und ihren Begleiterscheinungen in der Siedlung geführt. Nach den qualitativen Aussagen der befragten Akteure sind dies

- ein insgesamt hoher Anteil Alkoholkranker,
- eine steigende Anzahl von Raummängeln wegen Überschuldung,
- steigende Gewaltbereitschaft unter Jugendlichen,
- eine ehemals offene, seit verstärkter Polizeipresenz aber verdeckte Drogenszene (Handel und Konsum) in einzelnen Wohnungen,
- eine vergleichsweise hohe Anzahl an Polizeieinsätzen im Gebiet, zumeist wegen Nachbarschaftsstreitigkeiten und Ruhestörungen sowie
- einem hohen Anteil an Kindern in den Vorklassen der Grundschule, denen oftmals einfache Grundlagen für die Einschulung fehlen

3.1.5 Quartiersidentität und Image

Die Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad erlebt seit Jahren deutliche Image-Verluste in der Öffentlichkeit. Der hohe Austausch an Bevölkerung in diesem Zeitraum führte zu einem deutlichem Identifikationsverlust der Bewohner mit dem Quartier. Im Gegensatz zu der alteingesessenen Bevölkerung, die zum Teil seit Gründung der Siedlung hier lebt und über langjährig gewachsene Nachbarschaftsbeziehungen verfügt, fehlt den neu hinzugekommenen Bewohnern diese Quartiersidentität. Sie betrachten die Siedlung weniger als Wohn- oder Lebensumfeld, sondern eher als Durchgangsstation und temporäres Quartier, was sich durch mangelnde Kommunikation und mangelnde Rücksichtnahme und Verantwortung gegenüber Nachbarn und dem Wohnumfeld äußert. Die mit diesem Wandel eingetretenen Begleiterscheinungen wie die Vermüllung öffentlicher Flächen, steigende Aggressivität sowie Beschwerden über Lärmbelastigungen verschärfen die sozialen Spannungen. Sie schüren gerade bei der älteren Bewohnerschaft die Angst vor 'Überfremdung' und das subjektive Unsicherheitsempfinden. Als weitere Folge dieser Entwicklung erfolgt zunehmend der Ruf nach dem Ordnungsrecht. Teile der alteingesessenen Bewohner-

schaft wirken dagegen dem Trend zur Resignation und dem Ruckzug ins Private entgegen, indem sie versuchen, stabilisierend auf das Siedlungsgefüge einzuwirken

Der heute 'schlechte Ruf' der Siedlung beruht darüber hinaus auch darauf, dass das Quartier mittlerweile auch als Treffpunkt von Jugendlichen und Aussiedlern bekannt ist, die nicht alle aus der Siedlung stammen. Diese Treffen – vornehmlich im Zentrum am und um den Martin-Luther-Platz – gelten auch als Ausgangsort von Straftaten, die außerhalb der Siedlung verübt werden. Nach Angaben der Polizei liegt in der West- und Ostsiedlung jedoch keine überdurchschnittlich hohe Kriminalitätsrate vor.

3.2 Siedlungsstruktur

Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad sind im Zusammenhang mit Industrieansiedlungen entstanden. Besondere Prägung erfährt das Gebiet durch die Planung und Erstellung in den Zeiten des Nationalsozialismus bzw. während des 2. Weltkrieges.

3.2.1 Nationalsozialistische Planungstheorien im Wohnungs- und Städtebau³³

Die nationalsozialistische Wohnungs- und Städtebaupolitik waren Felder, auf denen sich die verschiedenen Herrschaftsträger des Dritten Reiches um Entscheidungskompetenzen und Realisierung ihrer Vorstellungen und Interessen bemühten, so dass sie wichtige Bestandteile der Politik waren. Die teilweise herrschende Konkurrenzsituation verhinderte jedoch eine einheitliche Wohnungs- und Städtebaupolitik, darüber hinaus gab es in der Praxis weder eine Homogenität noch einen einzigen mit Kompetenzen ausgestatteten Herrschaftsträger.

Es gab einige wenige Gesetze, in deren Konsequenz dem Staat bzw. auch großen Städten eine weitreichende Eingriffsmöglichkeit in die privaten Rechte der Grundstückseigentümer erlaubt wurden. Das „Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten“ von 1933 gab dem Staat das Recht, über die Nutzung von Grund und Boden zu bestimmen unter der Prämisse, dass der Gebrauch von Eigentum dem Volkswohl unterzuordnen war. Das Grundstücks- und Gebäudeeigentum wurde belassen, aber mit Auflagen belegt. Die „Verordnung über Regelung der Bebauung“ sowie der „Baugestaltung“ von 1936 boten die Möglichkeit im Sinne von Bebauungsplänen die Gestaltung der Stadtanlagen und der Form und Aussehen der Gebäude zu bestimmen.

Einer der wenigen Städtebautheoretiker dieser Zeit ist Gottfried Feder, der frühzeitig aus Entscheidungsprozessen herausgehalten wurde und nur als Lehrstuhlinhaber an der TH Berlin publizieren konnte, dessen Vorstellungen aber die wichtigsten Meinungen der führenden Partei widerspiegeln.

Seine ideologisch begründeten Forderungen stellen den Bau von Kleinstädten einer Größenordnung von 20.000 Einwohnern in den Mittelpunkt. Sein Ziel ist es, die Vorteile von Großstadt und Dorf zu vereinen. Er lehnt die Großstadt ab, weil die relativ große „Bindungslosigkeit“ ihrer Bewohner die Kontrolle und Beeinflussung der sozialen und ökonomischen Entwicklung durch den Nationalsozialismus erschwerte, ebenso kritisiert er in fehlenden zivilisatorischen Einrichtungen die Siedlungsform des Dorfes.

Ausgangspunkt der Thesen ist die nationalsozialistische Vorstellung von „Organismus“, den er als „planvolle, klare Ordnung“ versteht. Die Entwicklung von Zellen zu Zellkernen, Unterkernen und Stadtmittelpunkten stellen eine hierarchisch strukturierte und nur durch eine überlegene staatliche Führung zu ermöglichende Siedlungsform dar.

³³ Vgl. Forndran: Die Stadt- und Industriegrundungen Wolfsburg und Salzgitter 1985

Stadtneugründungen sollen daher in relativ schwach besiedelten landlichen Regionen stattfinden Feder begründet dies mit wirtschaftlicher Stärkung der Gebiete sowie einer möglichen Stadtflucht von Arbeiterfamilien in die „kontrollierbare“ Kleinstadtstruktur Damit einher gehend schlägt er die Dezentralisierung bzw Neugründung von Industriestandorten vor

Die neue Stadt soll aus verkehrstechnischen Gründen durch ein sich den örtlichen Gegebenheiten anpassende Anlage aus Nord-Süd bzw Ost-Westachse bestehen Die Lebensqualität beeinträchtigende Einrichtungen sollten wegen der vorherrschenden Westwinde im Osten der Stadt angesiedelt werden, kulturelle und sportliche sowie Einrichtungen für die Gesundheit im Westen, Verwaltungen und Sicherheitseinrichtungen im Mittelpunkt der Stadt

Als Wohnungsform schlägt Feder für die neue Stadt dreigeschossige Mietshausbebauung mit- soweit möglich – Kleingarten von etwa 200 qm und Doppel- und Einzelhäuser auf 600 – 800 qm als Eigenheime vor, so dass die Sesshaftigkeit durch die Bearbeitung des Bodens gefordert und eine gewisse Eigenversorgung der Bevölkerung möglich wird Mit der Uniformierung der Gebäude sollte der Ausdruck von Einheitlichkeit und Klassenlosigkeit der Volksgemeinschaft suggeriert werden

Die politischen Entwicklungen ließen die direkte Umsetzung dieser Ideen nicht zu. Das Modell der Kleinstadt, letztlich auch aus der Ideologie der „Rearrarisierung“ entwickelt, konnte gerade im Zusammenhang mit Um- und Neuansiedlungen von Industrieanlagen die Anzahl der notwendigen Wohnungen nicht gewährleisten Wolfsburg und Salzgitter wurden bewußt größer geplant. Auch wenn es in den neuen Industriestädten in den Kleinsiedlerstellen noch Formen landlichen Wohnens gab, gewann doch der Bau von Mietwohnungen aus Kostengründen bald wieder Bedeutung bei der Planung dieser Städte Da eine Unterstützung bzw eigene Finanzierung durch den Staat nur bis 1935 in größerem Stil möglich war, sind diese Wohnungen von privaten Bauherren errichtet worden, aufgrund der geringen Mittel jedoch nur sehr kleine Wohnungen mit einfachen Ausstattungen

Der Nationalsozialismus verfügte über kein geschlossenes Architektur- und Städtebaukonzept Neben den Monumentalbauten, die für die Großstädte vorgesehen waren, standen im Wohnungsbau die kleinbürgerlichen Modelle von Mietshäusern und Eigenheimen mit „Heimatstil“ – Elementen und steilen Dachern, wie sie schon in den konservativen Architekturströmungen der 20er Jahre entwickelt worden waren.

3.2.2 Umsetzung städtebaulicher Planungstheorien am Beispiel Ost- und Westsiedlung Salzgitter-Bad

3.2.2.1 Entwicklung und Bauzeiten

Die in Salzgitter- Bad ab 1938 neu gebauten Wohnsiedlungen bezogen sich in ihren Zielsetzungen zur Gestaltung auf den jeweiligen gesellschaftliche Status der späteren Bewohner und wiesen daher deutliche Unterschiede auf

So waren die Mehrfamilienhäuser der großflächig angelegten Ost- und Westsiedlung für Bergbauarbeiter, die idyllisch im Wald gelegene Bismarcksiedlung aus Reihenhäusern für mittelständische Beschäftigte im Erzbergbau gedacht, während die Beamtsiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern für höhere Bedienstete der Reichwerke bzw anderen Verwaltungen vorbehalten war

Nach der Erstellung erster Musterwohnungen in Salzgitter-Bad-Süd 1937 wurde in der Westsiedlung Anfang 1938 eine neue großflächigere Versuchssiedlung in der Veronika- und die Hertastraße angelegt. Es wurden unterschiedliche Materialien und Grundrisse

ausprobiert, um daraus die besten Typen für die neuen Wohnsiedlungen herauszufinden. Das Ergebnis waren neben Erkenntnissen für den weiteren Wohnungsbau auch erhöhte Instandhaltungskosten für die Experimente.

Ab Frühjahr 1938 wurde mit der Planung und Ausführung eines Großteils der insgesamt etwa 3000 geplanten Wohneinheiten in **Ost- und Westsiedlung** begonnen. Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser wurden sowohl freistehend als auch in Reihung bis hin zu 300 m langen Hauserzeilen errichtet.

Die Bewohner zogen bereits im Winter 1938/39 in die zum Teil noch im Rohbau befindlichen Wohnungen in der Westsiedlung ein. Die Straßen hießen u.a. Udetstraße (Name des ehem. Generalluftzeugmeisters, seit 1948 Leonorenstraße), Christiansenstraße (jetzt Hildegardstraße), Loerzerstraße (jetzt Elisabethstraße), Boelkestraße (jetzt Hedwigstraße), Bodenschatzstraße (jetzt Brigittenstraße).

Auch in der Ostsiedlung wurden die ersten Straßenzüge fertiggestellt. Die im inneren Siedlungsbereich liegenden Straßen Siegfriedstraße, Brunhildenstraße, Hagenstraße und Mozartstraße sowie auch Teile der Breiten Straße wurden 1939 errichtet. In der Westsiedlung kamen im gleichen Jahr im nördlichen Anschluß an die vorhandenen Gebäude Helenen-, Gertruden-, Monika-, Erikastraße und die Kolberger Straße zur Fertigstellung. Nach 1941 gingen die Wohnungsbauaktivitäten nur noch in kleinen Schritten voran.³⁴

Unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg kam der Wohnungsbau in Salzgitter fast vollständig zum Erliegen. Bis 1954/55 wurden nur Baulücken geschlossen. Für wohnungssuchende Bergbauarbeiter Mitte der 50er Jahre wurden neue Wohnungsbauprogramme beschlossen. In der Ost- und Westsiedlung betraf dies die Straßen Erikastraße, Hedwigstraße und den Kattowitzer Platz. In den folgenden Jahren wurden immer noch Wohnungen in Salzgitter erstellt, jedoch ebnete der Bedarf gerade im Bereich Salzgitter-Bad ab 1960 aufgrund der Verringerung der Belegschaften der Industrie schnell ab, so dass es sich nur noch um Einzelmaßnahmen am Rande der Siedlungen handelte.

3.2.2.2 Städtebauliche Kriterien³⁵

Bei der Ostsiedlung und der Westsiedlung orientierte sich die 1937 erstellte Bauleitplanung an den vorhandenen Feldwegen und den natürlichen Vorgaben der welligen Kniestedter Feldmark.

Hauptachse als bindendes und zugleich trennendes Element zwischen den beiden Siedlungen bildet die von Norden nach Süden verlaufende Breite Straße. Entsprechend den theoretischen stadtplanerischen Vorgaben wurden in Ost-Westrichtung dazu in der Ostsiedlung Elbestraße, Weserstraße und Rheinstraße angelegt. In der Westsiedlung war das rechtwinkelige Straßensystem aufgrund der Topografie nur eingeschränkt übertragbar.

Vorrangige Verwendung fanden heimatisch geprägter Baustile und die Anlage der Gebäude in Form von kleinteilig strukturierten Blockrandbebauungen festzustellen. Diese Mischung aus der zweigeschossigen Blockrandbebauung, insbesondere am Rand der Ostsiedlung auffällig, und aufgelockerter Bebauung mit Einzelhäusern im Innenbereich verknüpft die Anforderung an kleinteilige und schützende Strukturen. Aufgrund der Abstände untereinander boten sie, bezogen auf die damaligen Kriegszeit, weniger Angriffsfläche aus der Luft.

³⁴ vgl. Abbildungen 7 west und 7 ost. Baujahre

³⁵ vgl. Abbildungen 3 west und 3 ost. Prägende Elemente

Diese Siedlungsstruktur diente im Übrigen kurze Zeit später auch in Salzgitter-Lebenstedt und sowie mehreren Orten in Österreich (z B Linz und Steyr) als vorbildliche Planung von Siedlungsanlagen in dieser Größenordnung

Die offenen Innenbereiche der Blockanlagen waren als Wascheaufhängeplätze und gleichzeitiger Kontrollmöglichkeit der spielenden Kinder (und Nachbarn) sowie für die Nutzung als Mietergarten zur Eigenversorgung angelegt. Darüber hinaus boten sie Gelegenheit zur sozialen Kontaktpflege. Viele der Bergbauarbeiter stammen aus ländlichen Verhältnissen. Somit sollte ihnen der Bezug zur Stadt und eine Identifikationsmöglichkeit und damit Bindung an die Reichswerke geboten werden.

Zur Ergänzung wurden auch größere und außerhalb liegende Kleingartenflächen zur Bearbeitung und Versorgung angelegt, z B nordlich von Erika- und Irenenstraße sowie der mittlerweile verwilderte Obstgarten nordlich der Elbestraße und die Kniestedter Kleingarten östlich der Nord-Süd-Straße.

Durch die große Anzahl der Verwendung gleichartiger Gebäudeformen ist zumindest in der Westsiedlung straßenweise eine Gleichförmigkeit erkennbar. Einen optischen und individuellen Anreiz bieten daher die Hanglagen, an denen die Gebäude erstellt wurden. Somit wird Gleichförmigkeit durch sich schnell ändernde Blickbeziehungen aufgelockert. Dies ist besonders in der Ostsiedlung augenfällig umgesetzt worden, zumal hier auch die Ausrichtungen der Gebäude zu den Erschließungen (trauf- oder giebelständig) in kürzeren Abständen vorgenommen werden konnten als in der durch die Topografie eingeschränkteren Westsiedlung. Aber auch dort ist aufgrund der Straßenverläufe quer zum Hang und des Gefalles von Ost nach West eine Dynamik vorhanden.

Um einen niedersächsisch heimischen Charakter zu implizieren sind in die Putzfassaden an einigen besonderen Stellen und Gebäuden sowie Durchgängen auf die Hinterhöfe Fachwerkbauweise eingefügt. Die steilen Satteldächer bzw. der kleine Anteil an Walmdächern sind mit roten Ziegeln belegt, Dacheinbauten bilden jeweils ein Schleppegable über dem Treppenhaus. Teilweise sind diese Ziegel auch für Giebelbekleidung der Gebäude eingesetzt worden (Erikastraße, Hagenstraße). Ausgebaute Dachgeschosse gab es nur sehr vereinzelt.

Sprossenfenster gab es in zwei unterschiedlichen Größen (Küche und Bader häufig kleiner als die der Aufenthaltsräume) und Klappladen im Erdgeschoss betonten ebenfalls die Kleinteiligkeit kleinstädtischer Strukturen. Aufgrund erforderlicher Fensterinstandsetzungen wurden leider die doppelflügeligen Fenster in einflügelige sprossenlose ersetzt, die Klappladen ganz entfernt.

In einigen Straßenzügen wurde mit Dekorbemalungen der Fassade und unterschiedlich gestalteten Eingangstüren ein individueller Charakter inmitten der gleichartigen Gebäudeansammlungen geschaffen, andernorts durch Arkaden im Bereich von Läden und Betonung von Straßeneinmündungen und prägenden Standorten in der Siedlung.

Eine individuelle Erscheinung ließ sich auch durch unterschiedliche Erschließungssituationen, mit Treppenstufen nach oben oder unten, erreichen (z.B. Erikastraße). Eine stadtebauliche Besonderheit bieten die Hofdurchgänge vom öffentlichen zum halboffentlichen Bereich. In wenigen Fällen wurden in den Obergeschossen auch Balkone vorgesehen (Breite Straße).

Den Häusern sind Abstandsflächen zur Straße vorgelagert, überwiegend Schnittgrasflächen, teilweise auch gepflegte Vorgärten. Darüber hinaus gibt es straßenbegleitendes Grün meist locker angeordnete Baumreihen oder Alleen.

Die Außenanlagen der Ost- und Westsiedlung sind an das Vorbild gartenstädtischer Arbeitersiedlungen aus den 20 er Jahren angelehnt. Die Siedlungsform bietet eine soziale Qualität preiswerten Wohnens zur Miete in Verbindung mit großzügig bemessenen Freiraumen für soziales Leben und Spielräumen für Aneignung und Selbstgestaltung³⁶

Typisch für diese Siedlungsform ist der hohe Anteil an Bäumen, was sich am Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes deutlich ablesen lässt

Aufgrund des Wechsels aus Riegeln von geschlossener und offener Blockrandbebauung weist die Bebauungsstruktur eine hohe Durchlässigkeit auf. Aufgrund der weiten Abstände der Hauserblöcke zueinander ergeben sich großzügige Freiraum- bzw. Innenhofsituationen. Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch einen hohen Grad unversiegelter Flächen aus.

³⁶ Vgl. Galzer, R. (2001) Grunplanung für Städte

4. Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes

4.1 Nutzungsstruktur und -verteilung³⁷

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist geprägt durch die Wohnsiedlung, die aus Anlaß der Grundung der Stahlwerke in Salzgitter entstanden. Darüber hinaus gibt es im Gebiet verstreut Nutzungen im Bereich des Gemeinbedarfs, kirchliche Einrichtungen und Angebote für die Nahversorgung.

Auffällig ist der überproportional hohe Leerstand von Wohn- und Gewerbeflächen.

4.1.1 Wohnen

Haupteigentümer wurde nach den Deutschen Reichswerken die Salzgitter AG, jetzt stehen der Großteil der Wohnungen in Verwaltung der Preussag Immobilien AG (Hauptsächlich in der Westsiedlung, ca. 1/3 der Wohnungen der Ostsiedlung) sowie der HANSA - Immobilien, die in der Ostsiedlung die Gebäude der im inneren Bereich gelegenen Straßenzüge im Bestand hat.

Einige Wohngebäude befinden sich in privater Nutzung. Es handelt sich dabei u.a. um die Reihenhausbebauung der Richard-Wagner-Straße (Ostsiedlung), die Hausmeisterwohnungen der Schulen, die ostseitige Bebauung der Gablonzer Straße sowie einige an exponierten Stellen stehende Gebäude, die zum Teil zur Wohnsiedlungsstruktur gehören.

Ebenfalls in privater Hand sind die Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen. Entlang der Breiten Straße, Hedwigstraße und Braunschweiger Straße in der Westsiedlung sowie an der Hagenstraße / Am Ziesberg und Weserstraße in der Ostsiedlung. Diese Gebäude sind durchweg in einem technisch und optisch besseren Zustand.

Die Bewohnerstruktur setzt sich aus jungen Familien, Senioren und insgesamt vorwiegend sozial schwachen Mietern zusammen. Dies begründet sich aus den niedrigen Mieten aufgrund der schlechten Wohnraumqualität sowie den bis zu 64 Jahre alten Mietverträgen mit den älteren Bewohnern.

Da die vorhandenen Wohnungsgrößen und Raumaufteilungen bei einer Mehrpersonenbelegung für die allgemeinen Anforderungen nicht ausreichend sind, werden derzeit teilweise mehrere Wohnungen von einer Wohnpartei belegt.

Eine erhebliche Anzahl von Wohnungen der Wohnungsbaugesellschaften werden nicht genutzt, es handelt sich vorwiegend um Wohnungen in der Verwaltung der HANSA - Immobilien. Teilweise stehen ganze Gebäude leer, nach den Unterlagen der Gesellschaften schon über mehrere Jahre. Eine aufgrund der Bewohnerstrukturen zu erwartende hohe Fluktuation wird sich auch in einer Erhöhung der Leerstände niederschlagen.

Besonders hohe Leerstandsquoten finden sich in der Westsiedlung in der Kolberger - Straße, Veronikastraße (Nord), Brigittenstraße und der Hedwigstraße³⁸.

Die Anzahl der freien Wohnungen im Erdgeschoss oder Obergeschoss ist ausgewogen, jedoch ist ein erhöhter Anteil an leerstehenden Dachgeschosswohnungen festzustellen.

³⁷ vgl. Abbildungen 5 west und 5 ost Nutzungen

³⁸ vgl. Tabelle 1

Nachweis der Wohnungsleerstände



Nachweis der Wohnungsleerstände



Tabelle 7 Zusammenstellung der Leerstände im Eigentum der Wohnungsgesellschaften³⁹

Westsiedlung				Ostsiedlung			
Straße	WE	Leer	In %	Straße	WE	leer	In %
Breite Straße	44	1	2	Beethovenstraße	58	2	3
Martin-Luther-Platz	11	1	10	Elbestraße	186	45	24
Hertastraße	146	49	34	Kattowitzer Platz	24	0	0
Veronikastraße	151	59	39	Mozartstraße	144	53	37
Irenenstraße	52	4	8	Richard-Strauß-Straße	92	33	36
Erikastraße	186	51	27	Emsstraße	100	31	31
Gablonzer Straße	36	1	3	Weserstraße	88	18	32
Gertrudenstraße	161	43	27	Fuldastraße	42	16	38
Helenenstraße	120	39	33	Hagenstraße	112	25	22
Kolberger Straße	26	14	54	Engeroder Straße	183	16	9
Hedwigstraße	136	52	38	Siegfriedstraße	111	38	34
Hildegardstraße	61	12	20	Brunhildenstraße	110	36	33
Leonorenstraße	77	13	17	Am Ziesberg	59	8	14
Brigittenstraße	56	21	38	Werrastraße	42	11	26
Elisabethstraße	42	9	21	Okerstraße	54	15	30
Monikastraße	WEG			Rheinstraße	126	38	30
Am Freibad	43	1	2	Breite Straße	97	6	6
Braunschweiger Str.	20	2	10				
Summe	1368	372	27		1628	391	24

Quelle eigene Erhebung im März 2002

In der Ostsiedlung sind besonders die mit aufgelockerten Bebauung, bzw die freistehenden Wohnhäuser im Innenbereich des Quartiers liegenden Straßenzüge und Teilabschnitte betroffen. Mozartstraße (Süd), Siegfriedstraße (Ost), Fuldastraße und Rheinstraße.

Die beeinflussenden Faktoren sind je nach Bereich und Lage unterschiedlich einzustufen. Des weiteren gibt es auch innerhalb der beiden Siedlungen abweichende Beurteilungen der Qualitäten bzw Gebäudezustände

Wie das Ergebnis einer Studie der Wohnungswirtschaft belegt, handelt es sich bei den festgestellten Leerständen um einen bundesweiten Trend Die Region Salzgitter liegt dabei an dritter Stelle⁴⁰

³⁹ vgl Abbildungen 6 ost und 6 west Belegungsquoten

⁴⁰ vgl Anhang Ausschnitt aus der Braunschweiger Zeitung vom 04 07 02

4.1.2 Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen⁴¹

Im Vergleich zu den vorhandenen ca. 3000 Wohneinheiten der Ost-Westsiedlung ist die Anzahl der Gewerblichen Nutzungen sehr gering. Es handelt sich dabei vornehmlich um Angebote der Nahversorgung. Diese befinden sich vorwiegend an der zentralen Achse der Breiten Straße in der Nähe des Martin-Luther-Platzes. Innerhalb der beiden Siedlungen sind ebenfalls Ladenflächen vorgesehen, diese stehen jedoch zum größten Teil leer. Auch am oberen Teil der Breiten Straße sind Leerstände in gewerblichen Räumen zu verzeichnen.

Die **Nahversorgungseinrichtungen** sind zwar von der Zahl her als ausreichend zu bezeichnen, jedoch von der Lage und Gestaltung sowie auch im Hinblick auf die Diversifikation des Angebotes wenig attraktiv. Neben Läden an der Breiten Straße und dem Supermarkt an der Elbestraße befinden sich unmittelbar an das Gebiet angrenzend mehrere Einzelhandelsgeschäfte (Gewerbegebiet Salzgitter-Ost, Braunschweiger Straße, am südlichen Bereich Burgundenstraße / Helenenstraße).

Besonders auffällig ist die große Anzahl der von den Bewohnern stark frequentierten Kioske innerhalb der Innenbereiche der Gebiete, die damit gleichzeitig einen Teil der öffentlichen Treffpunkte bilden.

Dienstleistungen sind in Form der Fahrschule, einer Spedition und der Wohnungsgesellschaften vorhanden. Weitere wie Versicherungen, Rechtsanwälte u. a. finden sich u. a. in der Altstadt von Salzgitter-Bad.

Die **ärztliche Versorgung** im Untersuchungsgebiet wird durch das Ärztehaus am östlichen Teil der Helenenstraße sichergestellt.

Handwerk gibt es in Form des Steinmetzbetriebes an der Braunschweiger Straße.

Störendes Gewerbe ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Gastronomische Angebote finden sich in einer ausreichenden und gleichmäßig verteilten Anzahl von burgerlichen Gaststätten sowie zwei Eisdielen an der Breiten Straße. In der Westsiedlung befindet sich außerdem ein Hotel. Weitere Angebote gibt es im Bereich der südlichen Breiten Straße und Helenenstraße außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Ungenutzte bzw. **leerstehende Gewerbeflächen** sind im Zusammenhang mit der örtlichen und der allgemeinen wirtschaftlichen Lage sowie der Bewohnerstruktur und mit den Leerständen der Wohnnutzungen zu verzeichnen. Neben den drei Einheiten an der Erika-Hedwig- und Helenenstraße fällt in der Westsiedlung insbesondere die ehemalige Tanzschule mit anschließendem Saal am Martin-Luther-Platz auf. Im Erdgeschoss befinden sich weitere zwei leerstehende Läden.

In der Ostsiedlung gibt es Leerstände im gewerblichen Bereich am nord-östlichen Abschnitt der Breiten Straße sowie am Eckgebäude (ehem. Kaufhaus) der Elbestraße.

⁴¹ vgl. Abbildung 4 west und 4 ost · Nutzungen

Nachweis der mangelhaften Infrastrukturen



Nachweis der mangelhaften Infrastrukturen



Tabelle 1: Zusammenstellung der Nichtwohnnutzungen im Untersuchungsgebiet

Nutzungsart	Ostsiedlung	Westsiedlung
Einzelhandel	4	3
Kioske	3	2
Gastronomie und Beherbergung	6	4
Dienstleistungen Fahrschule, Kampfsportschule, Spedition, Taxiunternehmen	3	1
Dienstleistungen (Wohnungsbaugesellschaften)	2	0
Handwerk (Steinmetz)	0	1
Nebengebäude gewerblicher Art (Lager, Abstellräume)	12	7
Leerstände	5	9
Gesamt	36	27

Quelle Eigene Erhebung März 2002

4.1.3 Extensive Grundstücks- bzw. Gebäudenutzungen⁴²

Gebäude mit Mindernutzungen (Abstell- und Lagerflächen) sind im Untersuchungsgebiet nur im Bereich der zusammen gewerblich und als Wohnung genutzter Gebäude vorhanden: Gablonzer Straße, Braunschweiger Straße, Wilhelm-Raabe-Straße (rückwärtiger Bereich nördlicher Abschnitt Breite Straße), Helenenstraße, Weserstraße 1.

Prägend im Untersuchungsgebiet sind die jeweils in großer Anzahl zusammengefassten Garagenanlagen. Diese befinden sich vorwiegend in den Randbereichen (Erika-, Irenen-, Elbestraße, Lauenburger Weg), teilweise jedoch auch in den Innenhofen der Blockanlagen.

Weitere Gebäude mit Nebennutzungen sind die Anlagen der Strom- und Wärmeversorgung

Brachflächen existieren am nördlichen Bereich der Breiten Straße sowie an der Rheinstraße und Breiten Straße aufgrund eines erforderlichen Gebäudeabbruchs

4.1.4 Soziale Einrichtungen

Zur sozialen Infrastruktur gehören soziale Einrichtungen sowie die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen im Sanierungsgebiet. Innerhalb der West- und Ostsiedlung sind folgende aufgeführte Einrichtungen vorhanden:

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet fünf Schulen an drei verschiedenen Standorten vorhanden. Dazu gehören die zentral gelegene Grundschule und Orientierungsstufe am Eikel, die Anton-Raky-Realschule am westlichen Rand der Siedlung sowie die Grund- und Hauptschule am Ziesberg, die am östlichen Rand der Siedlung liegt. Alle Schulen sind fußläufig

⁴² vgl. Abbildungen 9 ost und 9 west Gebäude- und Freiraumstruktur

weitgehend gut zu erreichen, die Versorgung der Siedlung mit Schulen ist ausreichend. Die Schüler der Grundschulen und der Orientierungsstufe stammen mit wenigen Ausnahmen aus der West- und Ostsiedlung. Die weiterführenden Schulen decken größere Einzugsbereiche ab. Der Ausländeranteil beträgt mit Ausnahme der Realschule, die den größten Einzugsbereich aufweist, zwischen 20 und 30% (s. u.)

Schule	Schülerzahl Stand 03/2002	Anteil ausländischer Schüler	Einzugsbereich
Grund – Hauptschule am Ziesberg	285	ca 22%	Grundschule nahezu ausschließlich Schüler aus der Ostsiedlung Hauptschule Einzugsbereich ganz SG-Bad nördlich der Braunschweiger Straße (d. h. das gesamte Sanierungsgebiet)
Grundschule am Eikel	etwa 250, mit stark abnehmender Tendenz. Durch den Wegfall der Vorklassen im Sommer 2002 werden zu Beginn des neuen Schuljahres noch etwa 200 erwartet	knapp 30% mit sinkender Tendenz durch Einbürgerungen	SG-Bad, westlich der Burgundenstraße und nördlich der Braunschweiger Str. (d. h. der gesamte westliche Bereich des Sanierungsgebietes)
Orientierungsstufe am Eikel	219	knapp 20%	Schüler stammen weitgehend aus der Ost- und Westsiedlung
Anton-Raky-Real-schule	313	gut 10% mit sinkendem Anteil ausländischer Schüler in den letzten Jahren	Etwa die Hälfte der Schüler stammt aus dem nördlichen SG-Bad (nördlich der Braunschweiger Str.), der Rest stammt aus umliegenden Dörfern und dem Landkreis Wolfenbüttel

Im Sanierungsgebiet liegen die katholische Christ-König- und die evangelisch-lutherische St. Nikolai-Gemeinde. Sie verfügen beide über großzügige Gemeindesäle und weitere Räumlichkeiten für die Gemeinwesenarbeit, die z. T. für kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Beide Gemeinden halten ein Reihe von Angeboten der kirchlichen Kinder-, Jugend- und Altenarbeit vor. Darüber hinaus stellt die St. Nikolai-Gemeinde Räume für Beratungsangebote zur Verfügung. Beide Kirchengemeinden unterhalten je einen Kindergarten im Untersuchungsgebiet, die zusammen über knapp 200 Kindergartenplätze verfügen. Der Kindergarten der Christ-König-Gemeinde bietet eine Betreuung am Vormittag und Nachmittag, der Kindergarten der Nikolai-Gemeinde nur am Vormittag. Die Nachfrage nach Kindergartenplätzen kann durch beide Einrichtungen momentan gedeckt werden. Im Westteil der Siedlung befindet sich zudem ein Moscheezentrum für die muslimischen Mitbürger im Stadtteil.

Zur Freizeitgestaltung sind im Sanierungsgebiet eine Tanzschule, eine Disco und ein Fitnessstudio vorhanden. Dieses Angebot ist auch vor dem Hintergrund des kommerziellen Charakters der Einrichtungen gerade für Jugendliche mit geringen finanziellen Möglichkeiten nicht ausreichend.

Die Ausstattung mit Sporteinrichtungen ist mangelhaft. Es besteht lediglich ein gemischter Spiel- und Bolzplatz hinter dem Martin-Luther-Platz. Nach Anwohnerbeschwerden wegen Lärmbelastung wurden dort die Tore und Tischtennisplatten abgebaut. Die Anlage ist insgesamt sanierungsbedürftig und im derzeitigen Zustand kaum nutzbar. Auf Initiative der Christ-König-Gemeinde sollte vor Jahren mit Unterstützung der Feuerwehr und der damaligen Eigentümerin Preussag-Immobilien AG ein Fußballplatz eingerichtet werden. Die Durchführung des Projekts ist jedoch aus planungsrechtlichen und politischen Gründen gescheitert.

Darüber hinaus bestehen eine Reihe weiterer Einrichtungen im naheren Umfeld der Ost- und Westsiedlung. Dazu gehören

- die städtische Altenbegegnungsstätte Kniestedter Herrenhaus im Süden der Siedlung,
- das Mutterzentrum, ebenfalls im Süden der Siedlung, das neben Entlastung für Mutter Hilfen zur Wiedereingliederung in den Beruf und eine Reihe weiterer wichtiger sozialer Dienste für Salzgitter-Bad anbietet
- Die städtische Jugendfreizeitstätte am Hamberg, die aufgrund ihrer Abseitslage nur geringe Akzeptanz bei den Jugendlichen genießt sowie
- das Gymnasium im Süden der Siedlung

4.1.5 Initiativen

Folgende Einrichtungen und Initiativen sind auf Stadtteilebene maßgeblich für das soziokulturelle Leben in der Siedlung. Die auf diesem Gebiet vorhandenen endogenen Potenziale des Quartiers stellen Anknüpfungspunkte für ein Aktionsprogramm zur 'Sozialen Stadt' dar.

4.1.5.1 Arbeitsgemeinschaft NNN (Netz Nachbarschaft Nähe)

Die Arbeitsgemeinschaft NNN ist vor 2 Jahren aus einem runden Tisch hervorgegangen, der sich mit dem Ziel gründete, ein Unterstützungsnetzwerk zur Bewältigung der sozialen Probleme in der Ost- und Westsiedlung aufzubauen. Beteiligt sind Bürger, Vertreter von Schulen, Kirchen, Verwaltung, Polizei sowie Politiker. Motor der Initiative ist der Pastor der St. Nikolai-Gemeinde.

Durch die Organisation eines Stadtteilstes wurde das Anliegen von NNN breit gestreut und Unterstützungsbereitschaft mobilisiert. Mittlerweile plant die Arbeitsgemeinschaft NNN Projekte, die die Kommunikation im Stadtteilleben fördern und dem Rückzug ins Private entgegenwirken sollen. Dazu gehören Planungen zum Umbau des Martin-Luther-Platzes unter Beteiligung der Bürger und Schulen, die Durchführung eines Halbmarathons sowie Aktivitäten in der Jugendarbeit, wie z.B. der Aufbau von Straßenfußballteams. Behindernd für die Arbeit von NNN sind geringe zeitliche Spielräume des Pastors für anstehende Organisationsaufgaben.

4.1.5.2 SOS Mütterzentrum Salzgitter

Das Mutterzentrum Salzgitter wurde 1980 auf Privatinitiative einiger Frauen als erstes seiner Art in Deutschland gegründet. Es war lange Jahre in der Ost- und Westsiedlung ansässig, bevor aufgrund der positiven Entwicklung der Einrichtung, die mit einer Expansion des Angebotes verbunden war, im Jahr 2000 ein Neubau an der Braunschweiger Straße im Süden der Siedlung bezogen wurde. Mit dem Konzept eines offenen Hauses, das über den Weg der Begegnung die Kommunikation der Besucher fordert, hat sich das Mütterzentrum inzwischen zu einer Einrichtung entwickelt, die einen sehr hohen Stellenwert für das soziale Miteinander in Salzgitter-Bad besitzt. Dies bezieht sich sowohl auf die Qualität als auch auf den Umfang der Angebote, die mit 33 Stammmitarbeiterinnen vorgehalten und durch weitere Kräfte auf Honorarbasis oder durch Laienmitarbeiterinnen unterstützt werden⁴³. Im Einzelnen hält das Mutterzentrum in Salzgitter-Bad folgende Angebote vor

- Café mit Kinderbetreuung als Treffpunkt und Anlaufstelle
- Kinderhaus mit Gruppen von Kindern zwischen 1 bis 12 Jahren

⁴³ SOS Mutterzentrum Salzgitter, Tätigkeitsbericht 1999

- Schulkeller mit Werkstatt, Computer- und Internetraum, sowie Ruckzugsraum für Schüler bis 14 Jahre
- großzügige Freiräume mit Garten, Aufenthaltsbereichen und vielfältigen Spielmöglichkeiten
- Stadteilservice mit Mittagstisch, Wascherei und Reparaturdienst, auf Wunsch mit Bring-service
- Altenservice mit ambulanter Pflege und Tagesbetreuung im Zentrum und Zuhause
- verschiedene Angebote zur Fort- und Weiterbildung Hierzu gehören
 - verschiedene Maßnahmen und Angebote zur Rückkehr in die Erwerbstätigkeit (Unterstützung bei Praktikums-, Lehrstellen-, Arbeitsplatzsuche)
 - Einleitung und Begleitung von Kontakten mit Behörden, Ämtern, Vermietern, Glaubigern
 - Seminare zu Bewerbungsverfahren
 - Sprachkurse
- Sonderveranstaltungen wie Feste, jahreszeitliche Veranstaltungen, Basare, Flohmärkte
- eine Ladenzone mit selbstständigen Frauenbetrieben
- mutterfreundliche Arbeitsplätze im Wellness- und Servicebereich
- weitere offene Angebote wie z. B. Nähkurse, Hebammensprechstunden usw.

Perspektivisch strebt das Mütterzentrum die Erweiterung des Angebots um ein Existenzgründerinnenzentrum an, wie es in Ansätzen bereits vorhanden ist

Die Einrichtung ist in erster Linie auf die Zielgruppe der Frauen und Kinder zugeschnitten, für Männer und Jugendliche hält das Zentrum keine Angebote bereit. Der besondere Wert des Mütterzentrums als Stätte der Begegnung und Verständigung liegt in dem breit angelegten Angebot für gesellschaftlich benachteiligte Bevölkerungsgruppen. Es leistet nach dem Prinzip 'Hilfe zur Selbsthilfe' einen gewichtigen Beitrag zur Gemeinwesenarbeit in Salgitter-Bad und stellt für die Bewohner der Ost- und Westsiedlung eine wichtige Anlaufstelle dar. Durch die Erweiterung und den Wegzug des Zentrums aus der Ost- und Westsiedlung hat es inzwischen Bedeutung für ganz Salgitter-Bad erlangt.

4.1.5.3 Kirchen

Die katholische Christ-König und die evangelisch-lutherische Nikolai-Gemeinde leisten in der Ost- und Westsiedlung den wesentlichen Teil der Gemeinwesenarbeit. Sie sind Träger der im Gebiet vorhandenen Kindertagesstätten und bieten verschiedene Angebote der kirchlichen Kinder- und Jugend- sowie Altenarbeit. Einig sind sich die Kirchengemeinden in der Einschätzung, dass das sozial problematische Klientel jedoch durch diese Angebote nicht erreicht wird. Aus diesem Grund gibt es eine Reihe weiterer Aktivitäten und Ansätze, um den sozialen Problemen zu begegnen.

- Im Haus der St. Nikolai Gemeinde werden eine Reihe von Beratungsangeboten vorgehalten. Dazu gehören eine allgemeine Sozialberatung, eine Beratung für Schwangere und Aussiedler sowie eine Suchtberatung (für Alkoholranke) durch das Lukaswerk. Letzteres bietet auch einen Gesprächskreis für Eltern drogenabhängiger Kinder an. Dennoch teilen die beteiligten Akteure die Einschätzung, dass auch diese Angebote von den Zielgruppen aus der Ost- und Westsiedlung nur unzureichend angenommen werden.
- Die Betreuerinnen der Kindertagesstätte der Christ-König-Gemeinde gehen gezielt auf Eltern auffälliger Kinder zu, um auf Hilfsangebote hinzuweisen und vereinbarte Vor-Ort-Termine mit Erziehungsberatungsstellen.

- In einer Kooperation von Christ-König-Gemeinde, Arbeitsamt und der Familienbildungsstätte war ein Projekt zur Qualifizierung von Arbeitslosen vorgesehen, für das die Christ-König-Gemeinde die Räumlichkeiten zur Verfügung stellen sollte. Aufgrund fehlender Ressourcen des Arbeitsamtes wurde der Ansatz bisher nicht umgesetzt.

4.1.5.4 Altenbegegnungsstätte Kniestedter Herrenhaus

Die Altenbegegnungsstätte im Kniestedter Herrenhaus südlich des Sauerungsgebietes ist eine Altenhilfeeinrichtung des Sozialamtes und deckt einen weiten Einzugsbereich ab, der ganz Salzgitter-Bad sowie die umliegenden Dörfer umfasst. Kursgebühren werden nicht erhoben. Bei Bedarf werden die Teilnehmer aus den umliegenden Dörfern gegen Bezahlung abgeholt. Das Angebot ist sehr umfangreich und findet in ansprechenden Räumlichkeiten statt. Zweimal wöchentlich wird ein Frühstück zum Kennenlernen angeboten. Die Tagesstätte wird sehr gut besucht und kann aufgrund begrenzter Räumlichkeiten ihr Angebot nicht ohne weiteres erweitern. Die Struktur der Besucher wird als weitgehend mobil und finanziell eher besser gestellt beschrieben. Dies führt zu der Einschätzung, dass der größere Teil der Besucher nicht aus der Ost- und Westsiedlung stammt.

4.1.5.5 Schulen

Die Schulen halten für ihre Schüler eine Reihe von Nachmittagsangeboten zur Freizeitgestaltung vor⁴⁴, wenngleich von nachlassendem Interesse der Schüler berichtet wird. Das Angebot für ein warmes Mittagessen wird wegen der Kosten (ehemals 4 DM) von Teilen der Eltern abgelehnt und demnächst eingestellt. Starkes Interesse der Schüler besteht nach wie vor an technischen Angeboten (z. B. Computer) und sportlichen Aktivitäten. Gerade für letztere sind jedoch die Voraussetzungen schlecht, da die Schulen über kleine Schulhöfe verfügen. Der Schulhof des Gymnasiums kann aufgrund von Beschwerden über Lärm nur eingeschränkt genutzt werden. Auf dem Gelände der Realschule ist seit vielen Jahren eine Schulsportanlage geplant, die aber bisher nicht realisiert wurde. Die Schulen streben daher für die Freizeitgestaltung Kooperationen untereinander und mit Vereinen an (MTV Salzgitter, Schützengesellschaft, Jugendfreizeitstätte am Hamberg).

Vor diesem Hintergrund wird kreativen Lösungen der Vorrang gegeben, wie der Aufstellung von selbstverwalteten Werkstattcontainern⁴⁵, mit denen gute Erfahrungen gesammelt wurden. An der Orientierungsstufe wird in Eigeninitiative die Neugestaltung des Schulhofes betrieben.

Ein weitergehendes Engagement der Schulen zur Bewältigung der Probleme in der Siedlung ist von diesen nicht allein und aus eigener Kraft möglich. Daher engagieren sich die Schulen in hohem Maße im Arbeitskreis NNN, weil sie hier einen geeigneten Ansatzpunkt zur Vernetzung von Potenzialen in der Siedlung sehen.

4.1.5.6 Private Initiativen

- Auf Initiative einer türkischstämmigen Mitarbeiterin wird im Kindergarten der Christ-König-Gemeinde der Kontakt mit türkischen Müttern gesucht, um einen Treffpunkt für türkische und deutsche Frauen im Kindergarten einzurichten. Anlass war der vorgebrachte Wunsch türkischer Mütter nach Kontakt zu deutschen Müttern. Die Bereitschaft hierfür ist auf deutscher Seite noch gering, wenngleich auch seitens deutscher Eltern beispielsweise Interesse an gemeinsamen Kochabenden geäußert wurde. Mittlerweile ist der Muttertreff im Kindergarten etabliert und die Mitarbeiterinnen

⁴⁴ Ausnahme ist das Gymnasium, da es sich um eine Ganztagschule handelt

⁴⁵ Ausrangierte Container, in denen Werkstätten eingerichtet wurden

sind zuversichtlich, über gemeinsame Aktionen (wie z.B. Basteln für den Weihnachtsbasar) Kontakthemmnisse abzubauen

- Ein türkischstammiger Bewohner der Siedlung trifft sich zur Freizeitgestaltung einmal wöchentlich mit moslemischen Jugendlichen zwischen 13 und 19 Jahren, mit denen Fußball gespielt wird. Die Gruppe hat einen hohen Zulauf, der neben dem Mangel an Alternativen v.a. mit dem aufgebauten Vertrauensverhältnis zu ihrem 'Betreuer' begründet wird
- Im Rahmen der Agenda 21 in Salzgitter hat sich 2000 eine 30köpfige Agenda-Gruppe 'Zukunft Bad' gebildet, die eine Reihe von Vorschlägen und Projektansätzen für ein 'familienfreundliches Salzgitter-Bad' erarbeitet hat⁴⁶.
- Die Kneipenbesitzer in der Siedlung haben sich zu einer Gesprächsrunde zusammenschlossen, um wachsenden Konflikten mit Gästen, Anwohnern und der Polizei zu begegnen.

⁴⁶ Referat für Gleichstellung der Stadt Salzgitter 2000 Einladung zur nachbarschaftlichen Zukunftsplanung in Salzgitter-Bad – Lokale Agenda 21 aus Frauen- und Familiensicht

4.2 Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet

4.2.1 Gebäudetypen: Beschreibung , Anordnung und Verteilung⁴⁷

Die Anlage der Großsiedlungen Ost- und Westsiedlung erforderte eine systematische Vorbereitung, damit die Ausführung ohne Verzögerungen möglich war. Daher wurden im Vorfeld u a anhand der Versuchssiedlung verschiedene Grundrisslösungen entwickelt, die dann Straßenzugweise jeweils von einer eingewiesenen Baukolonne nacheinander umgesetzt werden konnten.

Die Auswahl und Lage der einzelnen Grundrisstypen lässt sich in einigen Bereichen nur mit Mühe nachvollziehen. Die unterschiedlichen Typen sind zunächst optisch nur schwer zu unterscheiden, Anhaltspunkte bieten die Hauslängen sowie Anzahl und Anordnung der beiden unterschiedlichen Fenstergrößen. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal bieten die Giebelverkleidungen. Alle weiteren äußeren Unterscheidungsmöglichkeiten lassen sich nur über die Farbgebung der Gebäude erschließen.

In der Westsiedlung wurden in den Bauzeiten vor Kriegsende insgesamt nur acht verschiedene Haustypen verwendet, wobei die Gebäude nach dem Straßenverlauf ausgerichtet wurden. Daher ist hier eine gewisse Monotonie festzustellen, da die Gebäude zudem in großer Anzahl hergestellt wurden z.B. Typ 11 101 mal (vorwiegend in Reihung angeordnet, Typ 12 · 54 mal (meistens freistehend). Darüber hinaus wurde der Typ A erstellt, allerdings nur am südlichen Bereich der Erika- und Monikastraße. Dieser Typ unterscheidet sich von allen anderen durch Walmdächer und großzügigere Grundrisse.

In der Ostsiedlung ist die Vielfalt der Haustypen mit 31 größer (bei einer gesamten Gebäudeanzahl von 331). Es wurden mehr Einzelgebäude im Innenbereich als aufgelockerte Bebauung erstellt und stets 2-3 verschiedene Haustypen für gegenüberliegende Straßenseiten verwendet. So findet sich der vorwiegend freistehende Typ 106 51 mal, allerdings auf 9 Straßenseiten verteilt, am häufigsten, Typ 110 41 mal, Typ 107 41 mal. Die anderen Typen wurden 10 - 20 mal verwendet.

Die Bauzeiten der Gebäude liegen zwischen 1938 und 1956. Die Hauptabmessungen der Einzelhäuser als Grundtiefe zu 80 % 8,85 m, teilweise 8,15 - 9,51 m, die Längen variieren zwischen 14 und 23 m.

Die Höhe der Gebäude durch Deckenhöhen der Wohnungen abhängig: 6 m bis zur Traufhöhe zzgl. 0,50 – 1,50 m für das Kellergeschoss. Alle Wohngebäude sind durchgängig zweigeschossig und komplett unterkellert.

Durchgängig vorhandene Dachformen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 50°, in einigen Randbereichen auch steilere Walmdächer. Dachgauben sind als Schleppegauben ausgebildet, allerdings hauptsächlich bei den privaten Gebäuden.⁴⁸

Nach 1960 erstellte Gebäude sind teilweise ebenfalls 3-4-geschossig, und besitzen eine ähnliche Kubatur.

⁴⁷ vgl. Abbildungen 7 ost und 7 west Gebäudetypen

⁴⁸ vgl. Abbildungen 9 ost und 9 west Gebäude- und Freiraumstruktur

4.2.2 Gebäude – und Wohnungsstrukturen

Als Hauptmerkmale der Wohngebäudestrukturen sind folgende Maße, Anordnungen zu bezeichnen

- Breite 7,95 – 10,80 m
- Länge zwischen 16,60 und 23,90 m
- Zwei- bzw. Dreispänner
- 1 ½- 3 ½ Zimmer-Wohnungen
- Küche und Bad nach vorne bzw. zum Eingang (Typ 10+12)
- oder nach hinten orientiert (Typ 11)
- Alle Fenster gleich groß (110/120)
- Wohnungsgrößen zwischen 31 und 73 qm
- Kuchengrößen bis 10 qm
- Zimmer 8 – 14 qm
- Raumhöhen 2,40 m
- Treppenhaus symmetrisch innerhalb des Gebäudes und über dem Eingang
- Tragende Wand in Firstrichtung durchgehend

Im Falle eines Endhauses sind noch zwei zusätzliche Fenster an den Giebelseiten angeordnet

Möglicherweise ist bei der Planung daran gedacht worden, die Ausrichtung der Bad- und Küchenlagen nach Grundstück und Himmelsrichtung vorzunehmen. In der Praxis ist diesbezüglich kein System erkennbar.

Bei Typ I und II, die als Versuchstypen nur in der Herta- und Veronikastraße Anwendung fanden, ist im Unterschied zu den o.g. Typen besonders hervorzuheben die Einrichtung einer zentral angeordneten Wohnküche, die auch als Durchgangsraum für Zimmer dient, was Erschließungsfläche spart. Die Außenabmessungen bleiben ähnlich. Die Fenster der Bäder und Kochnischen (Anordnung auf der Eingangsseite) sind in den Größen 75/80 abweichend kleiner zu den übrigen Fenstern eingebaut worden.

Auch bei diesen Gebäuden handelt es sich um Zwei- und Dreispänner, zum Teil mit asymmetrischer Grundrissaufteilung.

Insgesamt ist festzustellen, dass die ersten Gebäude sparsam konzipiert wurden, um größtmöglichen Nutzen zu erzielen.

Die Gebäudetypen mit den kleinsten Wohnungen und dem geringsten Erschließungsflächenanteil bilden mithin auch die kleinsten Gebäudeabmessungen aus mit 8,15 m x 13,59 m (Typ 110) bzw. 8,85 m (Regelsystem) x 14,40 m (Typ 106 2-Spanner) und 17,81 m (Typ 107 3-Spanner).

Besondere Merkmale der genannten Typen sind weiterhin extrem platzsparende Anordnungen der Räume und Verwendung von wenig Baumaterial (leichte Trennwände etc.). Bis auf die zentrale und als Durchgangsraum fungierende Wohnküche von 14 bzw. 15,8 qm sind die übrigen zwei bis drei Zimmer 8-12 qm groß. Eine Drei-Zimmerwohnung kommt somit auf gerade mal 52 qm, Zwei-Zimmerwohnungen auf 41 qm. Es gibt teilweise zwei Durchgangsraume hintereinander.

Die Fenstergrößen haben sich auf das Maß 115/135 verändert.

Die Anordnung von Küche und Bad zur Eingangsseite oder Rückseite scheint willkürlich. Die Ausrichtung der Gebäude in Bezug auf Belichtung ist zumindest an einigen Bereichen

(Richard–Strauß–Straße, Hagenstraße) nicht nachvollziehbar, da lediglich die kleinen Bad und Küchenfenster nach Süden zeigen

Die Grundrisse der übrigen Typen sind ähnlich. In der Regel sind die einzelnen Räume etwas größer und es gibt gerade bei den später erstellten Gebäuden weniger Durchgangszimmer. In diesen Bauzeiten sind auch Einzelbauten als besonderer Blickfang am Ende einer Reihung oder Straße bzw. Markierung eines Durchganges zum Innenhof erstellt worden.

4.2.3 Materialien, optische Qualitäten, baulicher Zustand

Die vor Ort festgestellten Materialien und Mängel sind nachstehend in tabellarischer Form jeweils in Bezug auf das betreffende Bauteil beschrieben. Hinzu kommen die zum Erreichen einer zeitgemäßen Wohnqualität erforderlichen Maßnahmen, die jeweils in Bezug zu den vorgefundenen Mängeln stehen. Besonders zu beachten sind die Maßnahmen, die erst in Abstimmung mit der Denkmalpflege durchgeführt werden können.

Die technische Qualität der Gebäude ist im Hinblick auf die vorgefundenen Bestände in ① Gruppen unterteilt.⁴⁹

- + = gut, entspricht einer offensichtlich regelmäßig durchgeführten Instandhaltung der Gebäude durch den Eigentümer bzw. den Bewohner (z. B. Dachentwässerung, Dachziegel und Verstrich instandsetzen, regelmäßige Außenanstriche, Beseitigung von Putzschäden)
- o = mittel, entspricht einer nur in dringenden Fällen durchgeführten Instandhaltung des Gebäudes
- = mittel, mit konstruktiven Schäden, entspricht o, durch unterschiedliche Einflüsse sind zusätzlich besonders Mängel im statischen Bereich festzustellen (Risse in Mauerwerk und Putz, durchhangende Dächer, marodes Mauerwerk durch dauernde Durchfeuchtung)

Gute Bausubstanz ist im Untersuchungsgebiet nur wenig vorhanden und beschränkt sich insbesondere auf die Monikastraße und Elisabethstraße in der Westsiedlung sowie die Westseite des südlichen Abschnittes der Breiten Straße und den nördlichen Abschnitt der Engeroder Straße der Ostsiedlung.

Die zweite Gruppe ist in den Voruntersuchungsgebieten am häufigsten vertreten.

Die schlechtesten technischen Gebäudequalitäten finden sich an der Veronika-, Helenen- und Kolberger Straße und Abschnitten der Hedwigstraße in der Westsiedlung, in der Ostsiedlung ist die Ostseite des südlichen Abschnittes der Breiten Straße besonders betroffen (vermutlich Absacken des Baugrundes) sowie Abschnitte der Siegfried- und Mozartstraße und einige Einzelgebäude.

Möglicherweise ist ein Bezug herzustellen zwischen den zuerst entstandenen Gebäuden, den sogenannten „Musterhäusern“, deren eher schlechte Bauweisen bei den später entstandenen verbessert werden konnten. Des Weiteren ist die Lage im Bergbaugesamt ein Anlass, den Baugrund zu überprüfen.

⁴⁹ vgl. Abbildung 8 ost und 8 west Bausubstanz

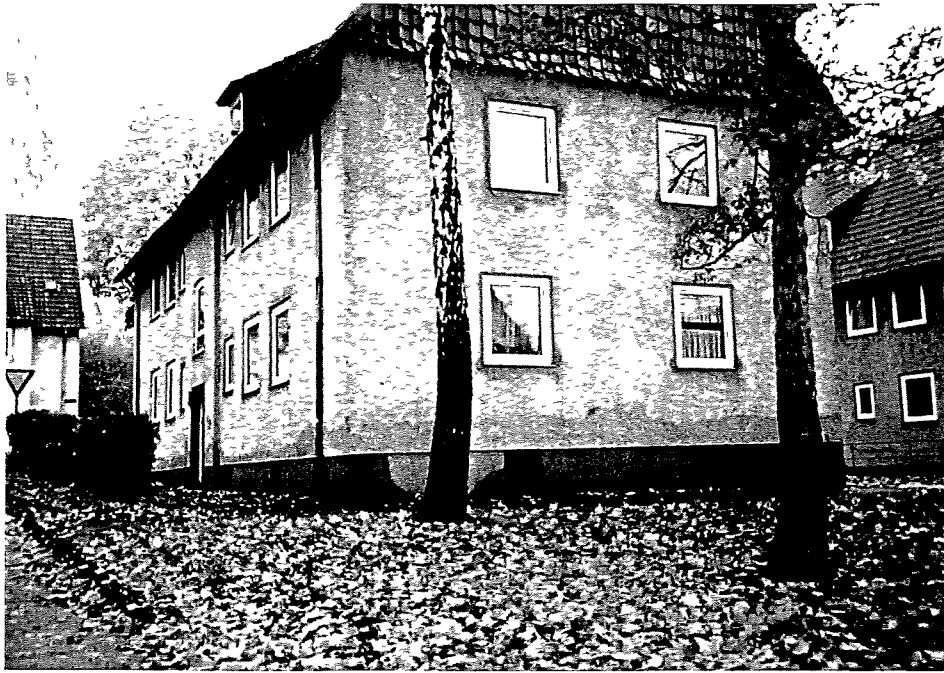
4.2.4

Zusammenstellung der Mängel und erforderliche Maßnahmen

Tabelle 3 : Zusammenstellung Materialien, Mängel und Maßnahmen der Wohngebäude

Bauteile	Material	Mängel	Maßnahmen
Konstruktion und Bekleidungen Außenwände	Mauerwerk, überwiegend Langlochziegel l = 25 cm (Reichsformat) d = 38 cm Verputzt mit Reibe- oder Spachtelputz Anstrich Teilweise Eternitbehang als Regenschutz	Risse im Mauerwerk, insbesondere abgesackte Fenstersturze und -brüstungen Stark sandhaltige Materialien bei tragenden Bauteilen Hohe Wärmeverluste der Außenhaut (Wandstärke und Material nicht ausreichend, nicht winddicht Durchfeuchtung der Außenwände Kapillarwasser bei Schlagregen, Kondensate aufgrund ungünstiger Taupunktlage Eternitbehang ggfls Schadstoffbelastet (Asbest)	Statische Untersuchung der Gebäude, Ergänzungen mit Tragenden Materialien, Austausch der Fenstersturze Aufbringen einer Außenwärmedämmung Bekleidung mit Putz, farbig mit gliedernden Fassadenbauteilen im Giebelbereich wie Ziegelbehang oder Holz Aufbringen von wasserabweisenden, aber diffusionsoffenen Oberflächenmaterialien DENKMALPFLEGE
Fenster und Balkontüren	Alle Sprossenfenster aus der Erbauungszeit ausgetauscht Teilweise Holzfenster einflügelig Einfachverglast oder Isolierverglast Bzw Kunststofffenster mit Isolierverglasung	Fenster, insbesondere die Verglasungen, entsprechen in überwiegenden Fällen nicht den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz Schließmechanismus vereinzelt defekt Gestaltungsproportionen wegen fehlender Sprossenteilung unausgewogen Kellerfenster veraltet, defekt, teilweise verrostet, undicht, Glas zerbrochen	Verbesserung der Verglasung bzw des ganzen Fensters durch Austausch bei anstehenden Instandsetzungen, sinnvollerweise in Verbindung mit einer Fassadendämmung Überprüfung der Schließer und Bänder bzw Kompletterneuerung Bei einer Erneuerung ist ursprüngliche Gliederung mit Sprossen zu beachten Austausch aller Kellerfenster, Dreh-Kipp-Vorrichtung DENKMALPFLEGE
Hauseingänge	Holzturen Durchgangshöhe ca 1,90 m Jede Tür anders gestaltet	Gestaltung der veralteten Anlagen, zum Teil zerstörte Bauteile bei leerstehenden Gebäuden Im unteren Bereich teilweise verrottet, undicht, Zugluft, Feuchtigkeit, nicht vandalismussicher, nicht einbruchssicher, Kopfhöhe zu niedrig Briefkasten veraltet und zu klein Eingangsstufe unfalltrachtig Teilweise abgesackt Kellereingang nicht einbruchssicher, undicht, teilweise verrottet	Neue Türen, massiv Holz und Gestaltung individuell Einbruchssichere 5-fach Verriegelung, Schließanlage Briefkasten erneuern Eingangsstufen instandsetzen, erneuern oder mit OK Gelände mit Gefälle angleichen Kellereingänge neue Türen Holz und einbruchssicher DENKMALPFLEGE

Nachweis der baulichen Mängel



Nachweis der baulichen Mängel



Bauteile	Material	Mängel	Maßnahmen
Vordacher	Nicht vorhanden	Fehlender einladender und zugleich schützender Bereich	Erstellen neuer Vordacher z B Filigrane Metallkonstruktionen mit Glasabdeckung freistehend (ohne Verbindung zur Außenwand) DENKMALPFLEGE
Balkone	Holz / Beton	Nur vereinzelt vorhanden Fehlen zum Wohnwert der Gebäude Entwässerung nicht funktions-tüchtig, Fehlende Abdichtungen / Fußbodenbeläge	Filigrane Balkonkonstruktionen vorsetzen, ohne die vorhandene Bausubstanz zu beschädigen Fallrohre Entwässerung erneuern Abdichtung (Bitumenanstrich oder Dachbahn, Belag als Anstrich oder Fliesen auf Estrich aufbringen) DENKMALPFLEGE
Dach Dämmung	Nicht vorhanden	Hohe Wärmeverluste aufgrund fehlender Warmedämmung, entspricht nicht aktueller Energieeinsparverordnung	Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen muss die oberste Decke von oben entsprechend gedämmt werden
Dach Dachdeckung	Roter Ziegel	Teilweise undicht, insbesondere bei Anschlüssen an andere Bauteile Rinnen und Fallrohre stellenweise veraltet	Dachdeckungen überprüfen und instandsetzen, Anschlüsse überprüfen und instandsetzen Entwässerungsleitungen überprüfen und gfs Instandsetzen
Schornsteine	Ziegel	Abdichtungen zur Dachhaut teilweise undicht	Anschlüsse überprüfen und gfs instandsetzen

Bauteile	Material	Mängel	Maßnahmen
Grundung	Sockel, Fundamente	Aufsteigende Feuchtigkeit aus Erdreich, nicht ablaufendem Oberflächenwasser	Abdichtung bzw Bekleidung mit wasserundurchlässigen Materialien horizontal
Außenwände Keller	Mauerwerk d = 38 cm außen verputzt	Durchfeuchtung aufgrund von Erdfeuchte stehendes Oberflächenwasser, undichte Lichtschachte	Abdichtung der wasserberührenden Bauteile (Horizontal und vertikal bei Kelleraußenwand) Prüfung der Ableitung des Oberflächenwassers
Lichtschachte	Ziegelmauerwerk	Wegen nicht funktionstüchtiger Lichtschachte Eindringen von Oberflächenwasser	Fehlende Lichtschachtentwässerung einbauen
Kellerabgang	Beton Ziegelmauerwerk Eisengeländer	Bodenabläufe teilweise nicht funktionstüchtig Umwehrendes Geländer nicht absturzsicher Teilweise verrostet und defekt Wand- und Bodenkonstruktionen technisch nicht einwandfrei (Risse, Durchfeuchtung)	Bodenabläufe an Entwässerungssystem anschließen Geländer überarbeiten (statisch prüfen) Abdichtung der Wände und Fußboden Schutz vor Feuchtigkeit und daraus folgenden Rissen der Konstruktion
Oberflächenwasser	Nicht vorhanden	Stehendes Wasser an der Außenwand	Gefalle von Gebäude weg anlegen
Innenwände	Mauerwerk 7,5, 12 bzw 25 cm	Trennwände insbesondere zwischen den Wohnungen teilweise einschalig und zu dünn, dadurch erhöhter Schallübertrag Raume und Wohnungen zu kleinteilig	Schalldammaßnahmen zwischen den Wohnungen z B Vorsatzschalen Trockenbau Zusammenlegungen von Räumen und Wohnungen
Elt Installationen	Leitungsnetz	Nicht gem VDE-Richtlinien Veraltete Leitungsnetze Ergänzte Leitungen auf Putz Fehlender Schutzschalter (FI) für Feuchtraume Unterverteilungen der Wohnungen Zentrale Anordnung der UV (Flur)	Leitungssystem überprüfen und erneuern Leitungsverlegung auf Putz ist zu vermeiden Unterverteilungen VDE-Gerecht ausrusten
	Sonstige Objekte	Beleuchtung der Gemeinschaftsnutzungen (Eingänge, Treppenhaus, Keller, Dachboden) nicht ausreichend Gegensprechanlagen fehlen	Beleuchtungskörper und Luxzahlen ergänzen oder austauschen Einbau von Gegensprechanlagen

Bauteile	Material	Mängel	Maßnahmen
	Schalter / Steckdosen	Qualitäten optisch und technisch veraltet und stark abgenutzt Anzahl nicht in allen Räumen ausreichend	Kindersicherungen bei Steckdosen einbauen Anzahl von Schaltern und Steckdosen bis auf folgende Anzahl ergänzen 1 Schalter je Raum, bei Durchgangsraumen Wechselschaltungen Steckdosen nach allgemeinen Anforderungen einbauen Telefonanschluß (Internet)
Sanitär	Leitungsnetze	Leitungsnetz teilweise veraltet, möglicherweise Verwendung gesundheitsgefährdender Materialien (z B Asbestrohre) Verlegung nicht gem DIN-Vorschriften Anforderung an Brandschutz und Schallschutz für Mehrfamilienhäuser nicht sichtbare Entwässerungsrohre der Oberwohnung im Deckenbereich	Im Zuge der Badsanierungen ist das gesamte Rohrleitungssystem nach den aktuellen DIN Vorschriften zu erneuern (kurze Wege, keine Behinderungen der Flußrichtungen etc)
Sanitär	Objekte	Einrichtungen der Bäder teilweise veraltet z B Badewanne zu klein und zum Duschen nur bedingt geeignet, Badewannen aus Stahl Emaillierung defekt z B Spulkasten mit Kettenzug völlig veraltet, Rostgefahr, Fehlende Ablage am Waschtisch Waschbecken zu klein Teilweise Einzelbatterien kalt-warm vorhanden	WC mit in ca 1,20 m Höhe angeordnetem Spulkasten, wegen Nutzerstrukturen als stabiles Stand-WC Badewanne (mind. 70 / 170) mit Duschvorrichtung (Wannenfullarmatur Einhebelmischer Warm-Kalt und separater Brause mit Schlauch 1,20 m Länge, incl Halterung in Kopfhöhe) Duschabtrennung Waschbecken (mind 50 / 65), Alle Objekte in zeitgemäßer Qualität in gem der DIN Normen erneuern

Bauteile	Material	Mängel	Maßnahmen
Heizung + Luftung	Wärmeerzeugungsanlage	vorwiegend nicht gem aktueller Energieeinsparverordnung Kein angemessen wirtschaftlicher Energieverbrauch, unwirtschaftliche Wartungsaufwendungen	Wärmeerzeugungsanlagen überprüfen und den neuen Anforderungen entsprechend anpassen
	Wärmeverteilnetze	Gefahr von Wärmeverlusten bei Schaden aufgrund langer Wege von Wärmeerzeugung (Heizzentralen) zum Nutzer Wärmebrücken aufgrund Verlegung teilweise innerhalb der Außenwand ohne Dämmung Keine Trennung der Netze für die einzelnen Wohneinheiten, teilweise fehlt separate Ablesung des Verbrauchs	Leitungssystem erneuern unter Berücksichtigung der Einzelversorgung der Wohnungen mit separatem Netz Einzelablesung des Verbrauchs für alle noch nicht damit ausgestatteten Wohnungen vorsehen
	Heizkörper	Rippenradiatoren veraltet, keine leichte Reinigung möglich	Wenn Austausch erforderlich, kleinere Flachheizkörper einbauen
Bodenbeläge	Bader und Küchen Fliesen	z B In Bädern Abgenutzt und Veraltet, Bodeneinläufe undicht, Flächenabdichtung fehlt komplett PVC- Belag in den Küchen vorhanden, Reinigung schwierig, hohe Feuchtigkeitsprobleme, insbesondere Abnutzung aufgrund Bewohnerfluktuation	Fliesenbeläge überarbeiten bzw im Zuge einer Bad-sanierung erneuern inkl Abdichtung Einbau von rutschfesten Bodenfliesen in den Küchen aus Feuchteschutz- und Reinigungsanforderungen
Wandbeläge	Bader und Küchen Fliesen	Teilweise veraltet und in den Bädern nachträglich mit abweichenden Farben im Duschbereich ergänzt Material und Verlegetechnik nicht für die hohen Abnutzungsanforderungen geeignet Fehlende oder veraltete Fliesen im Arbeitsplattenbereich Küche	Erhöhte Anforderungen an hohe Benutzerfluktuation umsetzen (Fliesenstärke größer als 4 mm, Verlegung im Mortelbett) Im Spritzwasserbereich raumhoch anordnen Optisch einwandfrei (gleichmäßige Fugen, eine durchgängig verwendete Fliesenfarbe bzw -qualität
	Wohnräume	z B Putzflächen wellig und abbröckelnd, versandet	Glatte Putzflächen vorrichten als erforderlicher Untergrund für Tapetenbeläge

Bauteile	Material	Mängel	Maßnahmen
Türen	Wohnungstüren	Nicht einbruchssicher, fehlende Verriegelung Schallschutz mäßig	Einbau neuer Wohnungseingangstüren in massiver Qualität Einbruchssicher (3-fachverriegelung) Sicherheitsschloß Einladende optische Qualität
Außenanlage			
Garagen	Garagen und Stellplätze	Anzahl der Stellplätze ist anhand der Erfordernisse zu berechnen und fehlende zu ermitteln Vorhandene Garagen sind teilweise veraltet, undicht, statisch gefährdet, Tore sind verbeult und schließen nicht Entwässerung teilweise nicht ausreichend dimensioniert	ausreichende Anzahl von Garagen und Stellplätzen in fußläufiger Entfernung zu den einzelnen Hauseingängen schaffen und Ergänzungen planen und herstellen Tore einbruch- und vandalismussicher herstellen Undichte Dachflächen instandsetzen
	Erschließung	Plattenbeläge zum Teil abgesackt (Stolperstellen) oder mit großen Fugen Wege teilweise zu schmal	Ausreichend breite und befestigte Gehwege zu den Eingängen und Kellerabgängen herstellen Materialwahl und Anordnung optisch attraktiv
	Beleuchtung	Vorhandene Außenleuchten nicht ausreichend, optisch nicht attraktiv Bewegungsmelder fehlen	Ausreichende Anzahl und Lux (Vermeidung von Angsträumen) Anordnung von Bewegungsmeldern Vandalismussicherheit

4.3 Grün- und Freiflächen

4.3.1 Freiraumstruktur⁵⁰

Die Struktur des Untersuchungsgebietes ist an das Vorbild gartenstadischer Arbeitersiedlungen angelehnt. Typisch für diese Siedlungsform ist der hohe Anteil an Bäumen, was sich am Erscheinungsbild des Untersuchungsgebietes deutlich ablesen lässt.

Aufgrund des Wechsels aus Riegeln von geschlossener und offener Blockrandbebauung weist die Bebauungsstruktur eine hohe Durchlässigkeit auf. Aufgrund der weiten Abstände der Häuserblöcke zueinander ergeben sich großzügige Freiraum- bzw. Innenhofsituationen. Die hofartigen Grünräume werden gemeinschaftlich und als Mietergarten genutzt. Zusammen mit den Grünräumen in Abstandsflächen und den Vorgärten stellen sie wertvolle wohnbezogene Freiräume dar.

Diese werden durch öffentliche Grün- und Freiflächen (Plätze, Spiel- und Bolzplätze sowie Straßenraum) ergänzt.

Ein rege genutztes quartiersinternes Fußwegesystem im halböffentlichen Raum ermöglicht die Querung des Stadtteils abseits des öffentlichen Straßenraumes. Es ist jedoch in Teilen unvollständig und/oder in schlechtem Zustand. Handelt es sich nicht gleichzeitig um die Erschließungswege der Wohnhäuser, fehlt zudem eine Beleuchtung.

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Brachfläche und einige mindergenutzte Flächen. Insgesamt zeichnet sich das Untersuchungsgebiet durch einen hohen Grad unversiegelter Flächen aus.

Die ausgedehnten Freiräume bilden zudem eine hervorragende Voraussetzung zur Aufwertung und Umstrukturierung des Wohnumfeldes unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern sowie älteren oder behinderten Menschen, für die das direkte Wohnumfeld besondere Bedeutung hat, da sie einen Großteil ihrer frei verfügbaren Zeit dort verbringen.

4.3.1.1 Wohnbezogene Freiräume

Die setzen sich aus einem hohen Anteil privater, den Mietwohnungen zugeordneter Grünräume (Mietergarten) durchmischt mit Bereichen gemeinschaftlich genutzter Grünräume (Rasenflächen häufig mit der Möglichkeit zum Waschetrocknen, Spielbereiche, wenige kleine Sportflächen, Abstandsgrün, Vorgärten und Wege) zusammen. Sie sind funktional wie räumlich allen Wohnungen des jeweiligen Häuserblocks zugeordnet. Hinzu kommen Flächen für den ruhenden Verkehr.

Die Mietergarten sind durch Hecken oder Zäune von den gemeinschaftlich genutzten Flächen getrennt. Häufig wirkt die räumliche und funktionale Gliederung unübersichtlich. Grundsätzlich stellen sie einen wertvollen Bestandteil des Wohnumfeldes dar. Sie sind größtenteils gut genutzt und gepflegt, zu gleichen Teilen als Wohngarten oder als Blumen- und Gemüsegarten. Meist dort, wo die Leerstände besonders hoch sind, finden sich auch viel brachgefallene Mietergarten, die das Bild des Stadtteils nachhaltig negativ beeinflussen.

In der Ostsiedlung haben die Mietergarten eine Größe zwischen 60 und 120 qm. In der Westsiedlung sind die Parzellen zwischen (60) 100 und 200 qm groß. Sie sind bis auf

⁵⁰ vgl. Abbildung 9 west und 9 ost Gebäude- und Freiraumstruktur

Zustand der Grün- und Freiflächen



Zustand der Grün- und Freiflächen



wenige Ausnahmen zu Gruppen zusammengefasst und liegen in den Innenhofen oder Abstandsflächen

Die Innenhöfe sind zwar von der Straße aus frei zugänglich, jedoch bewirken Hecken oder niedrige Zaune eine deutliche Trennung der privaten bzw halboffentlichen Flächen vom öffentlichen Raum und von den quartiersinternen Wegquerungen. Trotzdem sind die Übergänge zwischen privaten und gemeinschaftlichen zu öffentlichen Flächen häufig nicht klar erkennbar oder unübersichtlich.

Auffällig war eine stärkere Frequentierung der durchgangig gemeinschaftlich genutzten Innenhöfe wie z. B. zwischen Breiter Straße und Siegfriedstraße.

Den gemeinschaftlich genutzten Grünräumen mangelt es an Aufenthaltsqualität. Es fehlen Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersstufen. Die vorhandenen Spielbereiche beschränken sich überwiegend auf Spielmöglichkeiten für Kleinkinder wie z. B. Sandkisten, die oftmals einen ungepflegten Eindruck machen.

4.3.1.2 Öffentliche Freiräume und Grünanlagen

Die Nachfrage nach reduziert sich aufgrund des enormen wohnungsbezogenen Freiflächenpotenzials. Jedoch sind „neutrale“ Spielplätze und Treffpunkte für die quartiersinterne und –externe Kommunikation für das soziale Leben von großer Bedeutung. Diesbezüglich besteht in der Ostsiedlung derzeit ein eindeutiger Mangel.

Die geringe Zahl öffentlicher Spielplätze verschärft den Mangel an Spielmöglichkeiten für Kinder und mindert die Qualität des Wohnumfeldes für Familien (vgl. extrem hoch frequentierter Spielplatz in der Westsiedlung, Leonorenstrasse).

Einige Plätze oder platzartige Erweiterungen bieten sich für eine Umgestaltung zu Quartiersplätzen an. Hierzu zählt z. B. die derzeit als Grünfläche ohne Aufenthaltsqualität gestaltete platzartige Aufweitung an der Einmündung der Wilhelm-Raabe-Straße in die Breite Straße. Die Einmündung erscheint angesichts des relativ geringen Verkehrsaufkommens überdimensioniert, ein Ruckbau möglich.⁵¹ Eine Umgestaltung unter Einbeziehung der umgebenden Nutzungen (Wohnbebauung, aber auch Restaurants) ließe einen attraktiven Quartiersplatz mit Aufenthaltsqualität in einem derzeit unterversorgten Bereich entstehen.

Der Martin-Luther-Platz hat als verbindendes Element zwischen Ost- und Westsiedlung einen besonderen Stellenwert. Er bietet aufgrund seiner Lage und Größe alle Voraussetzungen, um zum Stadtteilplatz, bzw. zur Mitte des Stadtteils umgestaltet zu werden. Seine Nutzung als Parkplatz und die desolade, unzeitgemäße Gestaltung werden seiner Bedeutung nicht gerecht.

4.3.1.3 Grenzbildende Grünanlagen

befinden sich als im Süden der Ostsiedlung durch die hinter dem Bebauungsriegel liegenden gut bis mäßig gepflegten überwiegend eingezäunten Mietergärten und einige Parzellen mit gemeinschaftlicher Nutzung. Zahlreiche Nadelgehölze auf der Grenze zur anschließenden Einfamilienhaussiedlung unterstreichen die Abgrenzung. Weder hier noch im Norden (Kuhwiese) gibt es Verbindungen in die angrenzenden Bereiche.

Im Osten bilden die Engeroder Straße und die parallel dazu verlaufende und durch einen Gehölzsaum getrennte Bundesstraße die Grenze. Entlang des geschlossenen Hauserriegels

⁵¹ Vgl. Kapitel 4.4.2 Motorisierter Verkehr

verläuft ein breiter Rasenstreifen mit eingestreuten Laub- und Nadelbäumen sowie Ziersträuchern. Auf der gegenüberliegenden Seite lockert eine Reihe im Abstand von 50 m gepflanzter Spitzahornbäume (H = 10 m) den Parkstreifen auf.

4.3.2 Pflanzenverwendung

Das Untersuchungsgebiet weist vielfältige Grundstrukturen auf. Im öffentlichen Bereich Straßen begleitende Baumreihen, im privaten Bereich ausgedehnte Gärten bzw. gemeinschaftlich genutzte Freiflächen, durch Hecken getrennt, sowie z.T. großzügige Vorgärten mit Rasenflächen und Ziersträuchern und vereinzelt Vorgärten.

Hinzu kommt ein umfangreicher Altbaumbestand. Die Straßenbäume sowie ein Großteil der Baumbestände in den Innenhöfen stammen noch aus der Bauzeit.

Verwendung fanden überwiegend heimische Arten, meistens Laubgehölze (Ahorn, Birke, Esche, Linde, Eiche, Baumhasel, Mehlbeere, Pappel etc.). Ein nicht geringer Anteil der alten Bäume weist Anzeichen von Überalterung auf (Astbruch, Kronen ohne geschulten Leittrieb etc.), weshalb es ratsam erscheint, zur individuellen Beurteilung des Zustands der Bäume und zum Einleiten entsprechender baumchirurgischer Maßnahmen einen Fachmann hinzuzuziehen. In einigen Abschnitten wurden die maroden Bäume bereits ersetzt.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich zudem durch einen hohen Anteil Ziergehölze aus. Es überwiegen ebenfalls heimische Arten (Flieder, Forsythie, Liguster, Heckenkirsche, Schneeball etc.), oft als Hecke zur Abgrenzung gepflanzt.

4.3.3 Einfriedungen

Aufgrund der Nutzungsstruktur nur wenig vorhanden. Prägend sind bei den quer zum Hang liegenden Straßen angeordneten Sandsteinstützmauern und -sockel, in die die Treppenstufen zu den Erschließungen eingelassen sind. Privat genutzte Gebäude werden häufig durch niedrige Mauern oder Holzzaune eingefriedet. Freiflächen und Mietergärten werden in der Regel durch Maschendrahtzaune oder Hecken vom öffentlichen oder gemeinschaftlich genutzten Raum getrennt.

4.3.4 Umweltzustand

Zur Erreichung eines zeitgemäßen Umweltzustandes im Untersuchungsgebiet ist ein Nachholbedarf in der Entwicklung und dem Einsatz von entsprechenden Maßnahmen festzustellen.

Für die Oberflächenentwässerung steht langfristig nur ein Mischsystem in der Kanalisation zur Verfügung. Hier kann eine umweltgerechte Regenwasserbewirtschaftung im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Innenhöfe und Häuser entwickelt werden.

Regenwasserversickerung: Niederschlagswasser außerhalb der Verkehrsflächen sollte nicht in das Mischwasserkanalsystem gelangen. Wo keine direkte Versickerung in benachbarte Vegetationsflächen möglich ist, bietet sich das abfallende Gelände für ein System von (offenen) Rinnen zu Versickerungsmulden oder Wasserbecken an. Zudem gibt es derzeit keine offene Wasserfläche im Quartier, obwohl Wasser im Freiraum erfahrungsgemäß einen beliebten Anziehungspunkt darstellt. Auf Nebenwegen sollte wasserdurchlässigen Belägen der Vorzug eingeräumt werden. Wasserundurchlässige befestigte Wege sollten in angrenzende Vegetationsflächen entwässern.

Die Möglichkeiten der Regenversickerung sind in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit und der geologischen Verhältnisse örtlich durch genauere Untersuchungen abzuschätzen. Innenhöfe, die unter die Kriterien fallen, sollten aufgegriffen und untersucht werden. Eine Regenwasserbewirtschaftung erscheint jedoch lokal möglich⁵²

Brauchwasserkonzept: Die Nutzung von Dachwasser als Brauchwasser, z.B. für die Toilettenspülung oder, wenn qualitativ unbedenklich, für die Gartenbewässerung, kommt ebenfalls in Betracht

4.4 Erschließung⁵³

Die stadübergreifende Verkehrserschließung erfolgt über die Autobahn A 39 sowie die Bundesstraßen B 6 und B 248. Salzgitter-Bad selbst verfügt über keinen direkten Autobahnanschluss. Die überregionale Erschließung erfolgt über die Bundesstraße B 6 mit Anschluss an die A 39 und A 7 sowie über die B 248 (Braunschweiger Straße) und die L 472 (Nord-Süd-Straße), die das Voruntersuchungsgebiet im Süden bzw. im Osten tangieren.

Die Haupteerschließung des Voruntersuchungsgebietes erfolgt von Norden aus SZ-Gebhardshagen kommend über den Straßenzug Breite Straße-Burgunden Straße, die im Süden in die B 248 (Braunschweiger Straße) mündet. Die Ostsiedlung wird zudem von der L 472 aus über Rhein- und Elbestraße erschlossen, die Westsiedlung von der B 248 über die Erikastraße und von Westen über die Kolberger Straße.

4.4.1 Eingänge / Übergänge in das Untersuchungsgebiet

- 1 Von Norden kommend öffnet sich die Breite Straße auf Höhe der Kirche zum Kattowitzer Platz hin. Der Platz bildet die Eingangssituation zum Stadtteil. Der Platz selbst ist öffentlicher Freiraum, wirkt trotz vor nicht langer Zeit erfolgter Umgestaltungsmaßnahmen wenig einladend und ungepflegt.
- 2 nordöstlicher Eingang, Abfahrt Bundesstraße/Kreuzung Elbe Straße/ Engeroder Straße
- 3 Die Kreuzung Rheinstraße / Engeroder Straße / Nord-Süd-Straße bildet eine der vier stark frequentierten Eingangssituationen zur Ostsiedlung, wird allerdings ausschließlich durch die verkehrliche Nutzung bestimmt. Die Breite der Rheinstraße insgesamt widerspricht dem Zone-30-Gedanken. Unterstrichen wird dieser Eindruck durch die weitläufigen Abstandsflächen zur Bebauungskante. Die alten Alleebäume (überwiegend Ahorn mit Höhen von ca. 8 –15 m) in diesem Abschnitt der Rheinstraße heben die Bedeutung der Straße hervor. Jedoch schwimmt die Eingangssituation aufgrund der Weite des Kreuzungsbereichs und ist daher nicht eindeutig erkennbar.
- 4 Von Süden kommend öffnet sich die Burgunden Straße auf Höhe der Apotheke und wird breiter. Hier findet der eigentliche Übergang in das Stadtviertel Westsiedlung/Ostsiedlung statt. Es zeigt sich der einzige Geschäftsstraßencharakter im Gebiet.

⁵² Vgl. Kapitel 3.3.2 Geologie und Boden

⁵³ Vgl. Abbildungen 10 west und 10 ost Erschließung

- 5 Einen weiteren, eher unbedeutenden Eingang bildet die Kreuzung Engeroder Straße / Am Ziesberg. Durch die Stellung der Gebäude wird hier eine klare Eingangssituation geformt, die durch ein Tor aus Birken zusätzlich unterstrichen wird.
- 6 Der Martin-Luther-Platz funktioniert als Übergang und Bindeglied zwischen Ost- und Westsiedlung. Aufgrund seiner Hauptnutzung als Parkplatz (zudem zweimal wöchentlich als Marktplatz) bietet er wenig Aufenthaltsqualität. Der Versiegelungsgrad ist hoch, die Begrünung beschränkt sich auf einige Laubbaume unterschiedlicher Art und Größe. Sitzmöglichkeiten sind nicht vorhanden.
7. Die Weserstraße trennt den nördlichen Bereich der Ostsiedlung vom südlichen. Als verbindendes Element und Quartiersplatz mit Infrastruktur für den täglichen Bedarf würde sich die Platzähnliche Aufweitung der Breiten Straße mit der Wilhelm-Raabe-Straße anbieten. Die Einmündung der Weserstraße in die Breite Straße wird durch die Anordnung von Arkaden im Erdschoß der Gebäude akzentuiert.
8. Neben den Zufahrten zur Ostsiedlung gibt es zahlreiche fußläufige Verbindungen und Anschlüsse in die umgebenden Stadtgebiete, jedoch ohne betonende Wirkungen.⁵⁴

Die derzeitige Gestaltungen der Haupteingangssituationen werden ihrer Bedeutung nicht gerecht. Eine besondere Rolle spielt der Martin-Luther-Platz als Bindeglied zwischen Ost- und Westsiedlung. Ihm kommt die Rolle eines Stadtteilplatzes zu, die er in seiner jetzigen Ausgestaltung aber nicht ausfüllt.

4.4.2 Motorisierter Verkehr

Das Untersuchungsgebiet weist ein enormes Verkehrsaufkommen auf.⁵⁵ Besonders stark belastet sind die Haupteinmündungsstraßen, die auch den Durchgangsverkehr aufnehmen. Dazu gehört der Straßenzug Burgundenstraße - Breite Straße (2043 und 2045). Erschwerend kommt hinzu, dass hier der Straßenquerschnitt stellenweise sehr klein ist und die Bebauungsstruktur kaum Abstandsflächen zur Straße aufweist. Ebenfalls erheblich belastet ist der Abzweig von der Nord-Süd-Straße in die Rheinstraße (2051), bei der es sich um eine 30er Zone handelt.

Die Bedeutung des Kfz als Verkehrsmittel für die Bewohner des Untersuchungsgebietes wird deutlich, da auch das Verkehrsaufkommen an überwiegend die Wohngebiete erschließenden Straßen relativ hoch ist (2039 und 2046).

Insgesamt bestehen wenige Quermöglichkeiten durch Zebrastreifen oder Einbauten, was insbesondere die Schulwegsicherheit beeinträchtigt. Hervorzuheben ist diese Problematik an der aufgrund der als Nahversorgungsangebote stark frequentierten Breiten Straße festzustellen. In Absprache mit der KVG Braunschweig ist zu prüfen, inwieweit Querungshilfen, Straßenverengungen etc. mit dem Linienbusverkehr zu vereinbaren sind.

⁵⁴ Vgl. Quartiersinterne Querungen und andere fußläufige Verbindungen

⁵⁵ Vgl. STADT SAZGITTER 1999 Zahlstellenplan

Zustand der Erschließungsanlagen



5.1.4 Integrationsschwierigkeiten von Menschen mit Migrationshintergrund

Der große Bevölkerungsaustausch innerhalb einer kurzen Zeitperiode ergab wenig Gelegenheit zur Integration der neu hinzugekommenen Bevölkerung. Darüber hinaus hat der starke Zuzug von Bevölkerung mit Migrationshintergrund und das Fehlen integrationsstiftender Orte zur Begegnung diese ohnehin schwierige Aufgabe zusätzlich erschwert. Kulturelle Hemmschwellen und teilweise fehlende Sprachkenntnisse führen dazu, dass Hilfsangebote nicht ausreichend angenommen werden bzw. unbekannt sind. Hier fehlen vor Ort Angebote, die der besonderen Situation der Bevölkerung Rechnung tragen, wie z.B. Angebote zur sprachlichen und beruflichen Integration.

5.1.5 Fehlende Orte zur Begegnung

Mit Ausnahme der Kirchen und des Mütterzentrums, das aber nicht innerhalb der Siedlung liegt und nur ein bestimmtes Klientel anspricht, fehlt es im gesamten Gebiet an nicht kommerziellen und nicht konfessionell gebundenen Orten, die Begegnungen ermöglichen. Religiöse Hemmschwellen verhindern oft die Annahme der vorhandenen Beratungsangebote. Im Wohnumfeld fehlt es an gestalterisch ansprechenden Aufenthaltsmöglichkeiten, die Begegnung und soziale Kontakte unter allen Bewohnergruppen fördern konnten.

5.2. Zusammenstellung der städtebaulichen Missstände⁵⁹

5.2.1 Allgemein

Das Gesamtbild wird vielfach durch gleichformige Anordnung der Gebäudeanlagen bestimmt, insbesondere in der Westsiedlung. Ein individueller Charakter aufgrund der sich ständig wiederholenden Strukturen und Gestaltungen der Fassaden fehlt und damit auch ein Identifikationspotenzial für das Quartier.

Abschnittsweise bestehen mangelhafte optische Qualitäten in der städtebaulichen Anordnung von Gebäuden, Freiflächen und Verkehrsflächen, was unter anderem auf fehlende Raumkanten an prägenden Straßenbereichen zurückzuführen ist. Dies wiederum hat eine Ursache in der nicht vollständig ausgeführten städtebaulichen Planung.

Weitere auffällige optische Mängel bilden eine Reihe mindergenutzter und vernachlässigter Grundstücke und Gebäude und ungeordnetes Parken auf Rasen- und Schotterstreifen am Straßenrand.

5.2.2 Nutzungen

Die aufgezeigten Wohnungsleerstände (vgl. 4.1.1) belegen den Umbaubedarf aufgrund von nicht zeitgemäßen Wohnungsstrukturen.

Besonders hohe Leerstände finden sich in den freistehenden Gebäuden Ostsiedlung mit kleinen Außenmaßen und entsprechend kleinen Grundrissen. Die Grundrisse der Wohnungen sind somit die Großen von durchschnittlich 41 qm bei 2 Zimmer bzw. 56 qm bei

⁵⁹ vgl. Abbildungen 11 west und 11 ost . Missstände

einer 3-Zimmer Wohnung, z.T. mit Durchgangszimmern, sind nicht mehr zeitgemäß ebenso bilden Aufenthaltsräume mit Flächen von 7 – 14 qm keine Grundlage für eine angemessene Wohnnutzung

Viele Gebäude sind ungünstig für Himmelsrichtungen (Sonneneinfall) ausgerichtet, d.h. die Wohnräume sind nach Norden ausgerichtet, Nebennutzungen wie Bad, Küche und Kammern nach Süden. Zusammen mit den sparsam verwendeten, kleinen Fenstergrößen, die ohne Unterscheidung der Nutzung angeordnet sind, ist eine zeitgemäße Wohnqualität nicht zu erreichen.

Die Entfernung der Wohnungen zu Erschließungsstraßen und öffentlichem Personennahverkehr sind teilweise unattraktiv.

Es fehlen aus städtebaulicher Sicht Gestaltungselemente zur Wahrung der Proportionen der kleinteiligen Fassaden bzw. Gebäudeformen in Form von Sprossenfenstern und zumindest abschnittsweise angeordneten Klappläden.

Die hohe Leerstandsquote und Fluktuation in den Wohnblöcken ist auch aufgrund sozialer Probleme sowie wegen der fehlenden Attraktivität der Wohnungsgrundrisse zurückzuführen⁶⁰

Die Versorgung für den täglichen Bedarf ist unattraktiv, die Nahversorgungssachse Breite Straße enthält mehrere leerstehende Flächen, auch innerhalb der Siedlungen sind leerstehende Gewerbeflächen festzustellen

5.2.3 Gebäudestrukturen und technische Qualitäten

Bei der Qualität der Gebäude überwiegt eine mittelmäßige Bausubstanz mit konstruktiven Mängeln, was sowohl auf die einfache Bauweise als auch auf mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Des Weiteren wird die Bausubstanz negativ durch Leerstand (keine Beheizung im Winter, Gleichgewichtsfeuchte durch regelmäßige Nutzung) sowie hohe Fluktuation der Bewohner und die damit verbundenen Abnutzungserscheinungen beeinflusst

Oftmals sind die Umbauarbeiten über die punktuelle Erneuerung nicht hinausgegangen, so dass eine Vielzahl der Wohnungen noch über die „Grundausstattung“ verfügen. Weitere Missstände bestehen in Form von zu kleinen Fensterflächen, fehlenden Balkonen sowie im technischen Bereich durchfeuchteten Kellern, fehlenden Energiesparmaßnahmen (Warmedämmung an Fassaden und in den Dachern), erhöhte Schallübertragungen zwischen den einzelnen Wohneinheiten sowie Lärmbeitrag von außen durch zu geringe Wand- und Deckenstärken bzw. Schalldämmfähigkeiten des verwendeten Materials.

Statische Mängel (Risse in den Außenwänden, absackende Dachfirste) zeigen sich stellenweise aufgrund mangelhaften Baugrundes, es sind aber auch die sehr sparsame Bauweise sowie die Materialverwendung aus der Erbauungszeit als maßgebliche Auslöser heranzuziehen

Die Fensterflächen sind zu klein, sie entsprechen häufig nicht den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (1/8 der Fläche von der jeweiligen Raumfläche). Die Wohnungen bieten keine Möglichkeiten des Austritts nach draußen, es fehlen z.B. Terrassentüren in den Erdgeschossen bzw. Balkone für Wohnungen der Obergeschosse, um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erreichen

⁶⁰ vgl. Abschnitt 5.1

5.2.4 Grün- und Freiflächen

Die Wohnumfeldqualität wird auch durch die Mangel in den Außenbereichen beeinflusst. Es fehlen Flächen im öffentlichen Raum zum Aufenthalt, als nachbarschaftlicher sozialer Treffpunkt im Quartier, sowie ein Stadtteilplatz mit Aufenthaltsqualität, die die Nahversorgungsnutzung unterstützen könnten.

Die vorhandenen Spielbereiche beschränken sich überwiegend auf Spielmöglichkeiten für Kleinkinder wie z.B. Sandkisten und machen einen ungepflegten Eindruck. Es fehlen Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersstufen. Öffentliche Spielflächen, abgestimmt auf die unterschiedlichen Altersgruppen, in der Westsiedlung nicht ausreichend, in der Ostsiedlung gar nicht vorhanden. Spielbereiche in den Innenhöfen, bzw. gemeinschaftlich genutzten Bereichen sind zumeist nur für Kleinkinder geeignet und zudem weitgehend ungepflegt.

Es besteht ein Defizit an öffentlichen Freiflächen und Grünanlagen, die Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltung der vorhandenen öffentlichen sowie der wohnungsbezogenen Freiräume bis auf wenige Ausnahmen wenig abwechslungsreich, nicht attraktiv und oft nicht zeitgemäß. Den gemeinschaftlich genutzten Grünräumen mangelt es daher an Aufenthaltsqualität.

Freiräume wirken insgesamt mäßig bis schlecht gepflegt, wobei die Qualität der Mietergärten in sehr unterschiedlichen Pflegezuständen zwischen vorbildlich gepflegt und verwildert festzustellen sind.

Ein hoher Anteil des Altbaumbestandes hat Anzeichen von Überalterung.

Es bestehen Nutzungskonflikte der gemeinschaftlichen Innenhofbereiche aufgrund der Zugehörigkeit der Blockrandbebauung zu unterschiedlichen Wohnungsbaugesellschaften (z.B. Blockinnenhof zwischen Mozart- und Breiter Straße); dies wirkt sich auch auf die Spielplatznutzungen aus.

Betrachtung der Funktionsmissstände im wohnungsbezogenen Freiraum in Zusammenhang mit den Wohnungsleerständen lässt einen Zusammenhang vermuten.

Sowohl die Gestaltung der Müllsammelstellen als häufig nicht abgeschottete Anlagen wie auch die teilweise nicht attraktive Anordnung bilden sowohl einen stadtebaulich wie strukturellen Mangel. Darüber hinaus ist die mangelhafte Disziplin der Bewohner bei der Entsorgung des Abfalls festzustellen, was o.g. Missstände noch verstärkt.

Fahrradabstellanlagen fehlen im Untersuchungsgebiet gänzlich.

Die Gestaltung des Martin-Luther-Platzes wird seiner Bedeutung als Stadtteilplatz und potentieller Mittelpunkt des Viertels nicht gerecht, ebenso sind die Gestaltungen des Platzes an der Einmündung Wilhelm-Raabe-Straße in die Breite Straße sowie der Kattowitzer Platz an diesen wichtigen stadtebaulichen Standorten nicht attraktiv und als solches nicht nutzbar.

5.2.5 Erschließungen

Annähernd alle Erschließungsstraßen sind technisch in schlechtem Zustand. Darüber hinaus sind viele Straßenquerschnitte für den anfallenden Verkehr zu schmal, so dass es hier zu Nutzungskonflikten mit anderen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer) kommt. Bei

Gegenverkehr ist häufig mit Behinderungen des Verkehrsflusses zu rechnen. Außerdem fehlen Radwege an den Haupterschließungsstraßen.

An den Haupterschließungsstraßen besteht ein hoher Versiegelungsanteil.

Die Anzahl der fußläufigen Verbindungen zwischen den Gebäuden und Straßen sind zwar vorwiegend ausreichend, es gibt aber viele schlechte Wegstrecken und zu wenig Beleuchtung.

Es fehlen mehrere fußläufige Erschließungen: Verbindung Elbe-Straße zur Grünanlage, Monikastraße und Am Freibad zu den angrenzenden Sportanlagen, Erikastraße – Nord zu den Kleingärten, Mozartstraße-Breite Straße über den Hof, hinter der Reihenhaussiedlung an der Richard-Wagner-Straße.

Die Gebäuderuckerschließungen nebst Kellerabgängen sind reparaturbedürftig und erhöhen den Anteil der versiegelten Flächen. Die Treppenanlagen der Querschließungen zwischen den langgestreckten Straßenzügen sind z.T. abgesackt und nicht gesichert.

Fußläufige Verbindungen in die umliegenden Grünflächen sind nicht attraktiv oder nicht vorhanden.

Mehrere Eingangsbereiche der Wohngebäude sind nicht von der Straßenseite erschlossen und wirken dadurch abweisend.

Die Stellplätze im Straßenbereich sind qualitativ teilweise schlecht, das Parken erfolgt sehr ungeordnet auf teilweise geschotterten Randstreifen (Eingriff in Rasenflächen).

Garagen auf Innenhöfen sind für die Gebäudeanlagen bzw. Freiraumnutzung störend und wirken teilweise ungeordnet.

Ein Problem bildet teilweise die große Entfernung der Wohnungen zu den Stellplätzen, dies ist mit ein Kriterium der Wohnungsnachfrage.

5.2.6 Sonstige

Es besteht ein hoher Lärmeintrag aus der Nord-Süd-Straße im Bereich der Engeroder Straße und der Rheinstraße (Ostsiedlung) und der Braunschweiger Straße (Westsiedlung).

Die leitungsgebundene Entsorgung im Bereich Oberflächenwasser ist als Mischsystem und nicht getrennt vorhanden, es wird auch in absehbarer Zeit keine Trennung erfolgen, so dass es hier an kontrollierbaren Maßnahmen zur Rückhaltung fehlt.

6. Maßnahmen

Auf Grundlage der durchgeführten Voruntersuchungen ergeben sich für die Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad die folgend aufgeführten Leitvorstellungen und Entwicklungsziele für ein auf Fortschreibung angelegtes integriertes Handlungsprogramm

Zur Umsetzung der Sanierungsziele und zur umfassenden Einbeziehung der Bewohner in den Sanierungsprozess wird ein Stadtteilmanagement eingerichtet, dessen Aufgabe auch die Fortschreibung des Handlungsprogramms umfasst

Soziales und kulturelles Stadtleben

- Stabilisierung und Ergänzung der Sozialstruktur, u a. durch die Forderung von Wohneigentum
- Schaffung eines sozialen und kulturellen Treffpunkts für unterschiedliche Bewohnergruppen in der Siedlung
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für Informations- und Beratungsangebote
- Schaffung von Freizeitangeboten und Treffpunkten für Kinder und Jugendliche
- Schaffung aufsuchender Angebote für ältere Bewohner

Qualifizierung und Sprachunterricht

- Abbau sprachlicher Barrieren für Spätaussiedler und Ausländer (Kinder und Erwachsene)
- Schaffung von Beschäftigungsangeboten im Rahmen der 'Sozialen Stadt' für gering Qualifizierte
- Förderung von Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen für Jugendliche im Rahmen der 'Sozialen Stadt'

6.1. Maßnahmen zur Förderung des sozialen und kulturellen Lebens im Quartier / Aktionsprogramm

6.1.1 Stabilisierung der Sozialstruktur

Neben der Modernisierung und Aufwertung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes wird die Privatisierung von Wohnungsbeständen fortgesetzt, um die soziale Durchmischung im Quartier zu verbessern. Hierzu werden auch Modellprojekte für Wohngruppen und neue Wohnformen wie gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt, Alten- oder Jugendwohnprojekte initiiert und unterstützt. Die Stadt Salzgitter und die Wohnungseigentümer unterstützen diese Maßnahmen durch eine Belegungspolitik, die den weiteren Zuzug destabilisierender Bevölkerungsgruppen in die Siedlung deutlich begrenzt.

6.1.1.1 Einrichtung eines Quartiertreffpunkts

Im Quartier wird ein Treffpunkt für alle Bewohnergruppen eingerichtet. Durch eine offene und niedrigschwellige Konzeption wird erwartet, dass ein Ort der Begegnung das Miteinander unter der Bewohnerschaft fordert und die Identifikation mit dem Quartier erhöht. Konkrete Festlegungen zu Gestaltung und Lage des Treffpunkts werden im Rahmen des weiteren Sanierungsprozesses unter Beteiligung der Bewohner und Akteure entwickelt. Bestehende Raumangebote im Gebiet erfüllen die Anforderungen an einen Treffpunkt für

alle Bewohner nicht, da sie konfessionell gebunden sind. Zum gegenwertigen Stand der Überlegungen im Rahmen der Voruntersuchung stehen folgende Alternativen für die Einrichtung eines Quartiertreffpunkts zur Verfügung

- Errichtung eines Neubaus im Bereich der Baulücke an der Breiten Straße. Die vier quer zur Breiten Straße gelegenen Gebäude werden zurückgebaut. Dadurch wird ausreichend Platz zur Anlage einer öffentlichen parkähnlichen Grünfläche geschaffen, die den Quartiertreffpunkt um einen Open-Air-Bereich erweitert. Die Einbindung von Aufenthalts- und Spielbereichen in die Grünfläche schafft Räume für Begegnung und Kommunikation, die die Integration unter der Bewohnerschaft fordert. Vorteilhaft an dieser Option ist die räumliche Nähe und Anbindungsmöglichkeit des Treffpunktes an den Martin-Luther-Platz. Das aus Gründen des Denkmalschutzes erhaltenswerte Erscheinungsbild der langen Zeilenbebauung bleibt durch diese Maßnahme erhalten. Gleichzeitig wird eine ohnehin notwendige öffentliche Freifläche in direkter Zentrumsnähe geschaffen, die durch eine parkähnliche Gestaltung zusammen mit dem Neubau eines Quartiertreffpunktes den künftigen kulturellen Quartiermittelpunkt bildet.
- Umnutzung des leerstehenden Kinos am Martin-Luther-Platz. Problematisch an dieser Option ist der voraussichtliche Widerstand der Anwohner. Die durch die Probleme rund um den Martin-Luther-Platz aufgestauten Emotionen lassen Konflikte erwarten, die von vornherein die Akzeptanz und somit auch die erwartete stabilisierende Wirkung des Treffpunktes für das Quartier gefährden könnten.

Der Quartiertreffpunkt soll Räumlichkeiten für kulturelle Aktivitäten, Veranstaltungen, Kurse, Familienfeiern und weitere Aktivitäten bieten, die Begegnung und Kommunikation fördern. Integrationsfördernd wirken hier Stadtteilfeste, Kulturabende und eine Gastronomie, die von Anwohnern verschiedener Bevölkerungsgruppen getragen werden. Ferner ist die Bereitstellung von Räumlichkeiten für einen Jugendtreff vorgesehen. Darüber hinaus dient der Quartiertreffpunkt als Anlaufstelle für die Bewohner der Siedlung in Form eines Stadtteilbüros, das das Quartiersmanagement beherbergt. Die Tregerschaft und die Angebote des Treffpunktes werden im weiteren Verlauf des Sanierungsprozesses im Rahmen der Fortschreibung des Handlungsprogramms mit den beteiligten Akteuren und Initiativen im Quartier abgestimmt.

6.1.1.2 Bereitstellung von dezentralen Raumangeboten

Neben Einrichtung eines Quartiertreffpunktes werden dezentrale Raumangebote geschaffen, die besonderen Gruppen und Initiativen zur Verfügung gestellt werden, die weniger öffentliche Rückzugsräume bevorzugen, wie Beratungs- und Informationsangebote. Dazu werden die Räumlichkeiten in dem ehemaligen Kaufhofgebäude in der Elbestraße entsprechend umgebaut. Ferner wird in den Räumen des ehemaligen Mutterzentrums in der Helenenstraße eine Internet-Wohnung eingerichtet.

Darüber hinaus bestehen weitere Möglichkeiten, leerstehende Ladenlokale entlang der Breiten Straße zur Verfügung zu stellen, so im Verlauf des Sanierungsprozesses weitere Raumbedarfe durch Selbsthilfegruppen oder Initiativen entstehen, die durch die bisher vorgesehenen Angebote nicht abgedeckt werden können.

6.1.1.3 Angebote für Kinder und Jugendliche

Die Angebote zur Freizeitgestaltung für Kinder und v.a. Jugendliche im Quartier werden ausgebaut. Möglichkeiten zur sinnvollen Freizeitbeschäftigung fördern nicht nur Kommunikation unter den Jugendlichen, sondern helfen auch Aggressionen abzubauen. Für ungestörte Treffen wird in den Räumlichkeiten des Quartiertreffpunktes ein Jugendtreff unter Tregerschaft der Stadt eingerichtet. Mit der Bereitstellung eines Treffpunktes für Jugendliche in zentraler Lage des Quartiers, wird die Erwartung verbunden, die Konflikte um den Martin-

Luther-Platz zu entschärfen. Darüber hinaus werden Sporteinrichtungen für Jugendliche im Quartier geschaffen.

Als Standort für einen Sportplatz stehen zum gegenwertigen Zeitpunkt zwei Alternativen zur Disposition: entweder auf dem Gelände der Grund- und Hauptschule am Ziesberg oder auf der Brachfläche hinter der Anton-Raky-Realschule⁶¹. Die Festlegung auf einen oder auch beide Standorte erfolgt im Rahmen des weiteren Sanierungsprozesses und unter Beteiligung der Bewohner. Zu berücksichtigen sind dabei mögliche Konflikte mit Anwohnern aufgrund zu erwartender Lärmbelastungen. Die Brachfläche hinter der Anton-Raky-Schule ist im Bebauungsplan bereits als Schulerweiterungsfläche gesichert, allerdings besteht hier noch ein Altlastenverdacht, dessen Klärung vorrangig ist. Die Sportanlagen werden ein Fußball- und Basketballfeld sowie weitere Einrichtungen zu Ausübungen von Trendsportarten (Inline-Skater-Anlage) umfassen. Träger dieser Maßnahmen ist die Stadt Salzgitter in Abstimmung mit den Schulen im Quartier. Um möglichen Widerständen durch die Anwohner aufgrund von Lärmbelastung vorzubeugen, wird deren frühzeitige Einbeziehung in den Planungsprozess angestrebt, um die Akzeptanz für diese Maßnahmen zu sichern.

In den Räumlichkeiten des ehemaligen Mutterzentrums in der Helenenstraße wird eine Internetwohnung eingerichtet, die auch in den Abendstunden und an den Wochenenden geöffnet hat und neben dem Zugang ins Internet auch die Möglichkeit für Netzwerkspiele bietet. Die Trägerschaft wird im Lauf des weiteren Verfahrens zwischen der Stadt Salzgitter, der Klosterkammer und der Volkshochschule abgestimmt.

Ferner existieren eine Reihe weiterer Ansätze zur Schaffung von Freizeitangeboten für Jugendliche, die im Rahmen der Fortschreibung des integrierten Handlungsprogramms aufzugreifen sind. Dazu gehört z. B. der Aufbau von Straßenfußballteams und die Einrichtung einer Art 'Meisterschaft' oder 'Siedlungsliga', die Kontakte verstetigt und zur Keimzelle freundschaftlicher Netze im Quartier wird. Fußballturniere oder andere selbstorganisierte Sportereignisse eröffnen allen Bewohnern des Stadtteils Begegnungsmöglichkeiten und wirken integrativ. Die Trägerschaft dieser Maßnahme erfolgt durch die Arbeitsgemeinschaft NNN und die auf diesem Feld bereits tätigen privaten Initiativen.

6.1.1.4 Angebote für die älteren Bewohner

Das Mutterzentrum Salzgitter, die Altenbegegnungsstätte Kniestedter Herrenhaus und die Kirchen halten eine Reihe von Angeboten für die älteren Bewohner vor. Die Voruntersuchungen haben jedoch gezeigt, dass ein Teil der älteren Bewohnerschaft diese Angebote nicht wahrnimmt. Daher werden diese Bewohner gezielt aufgesucht, um zunächst über die vorhandenen Möglichkeiten zu informieren und zu deren Wahrnehmung zu animieren, indem Begleitung angeboten und Schwellenängste abgebaut werden. Die Hilfestellung zur Integration zurückgezogener lebender älterer Menschen in der Siedlung erfolgt mit Unterstützung der engagierten älteren Bewohnerschaft der Siedlung (Hilfe zur Selbsthilfe). Die Trägerschaft für diese Maßnahmen wird unter der Altenbegegnungsstätte, den Kirchen, der Diakonie und dem Mutterzentrum abgestimmt. Im Rahmen der Fortschreibung des Handlungsprogramms wird überprüft, ob diese Maßnahme durch 'aufsuchende Angebote' ergänzt werden sollte.

6.1.1.5 Beratungsangebote

Für die bestehenden Beratungsangebote (Suchtberatung, Sozialberatung, Beratung für Schwangere) in der Siedlung werden dezentrale Räumlichkeiten im ehemaligen Kaufhofgebäude in der Elbestraße zur Verfügung gestellt. Die Bereitstellung konfessionell ungebundener Räume für Beratungen senkt die Hemmschwelle zum Aufsuchen der Angebote.

⁶¹ Die Fläche, auf der die ehemalige Initiative der Christ-König-Gemeinde den Sportplatz vorgesehen hatte, kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Träger der Beratungen sind die bereits bestehenden Institutionen in der Siedlung (Kirchen, Lukaswerk, Diakonie) sowie private Initiativen wie die des Kindergartens der Christ-König-Gemeinde (Beratung für türkische Mütter)

6.1.1.6 Förderung der Integration

Neben den beschriebenen Maßnahmen dient auch die Umgestaltung der Freiflächen im Quartier dem Ziel, Räume zur Begegnung und Kommunikation unter der Bewohnerschaft zu schaffen, um die Integration der unterschiedlichen Bewohnergruppen zu fördern. Maßnahmen zur Verbesserung von Qualifizierung und Beschäftigung in der Ost- und Westsiedlung werden generell mit der Stadtteilsanierung verknüpft.

6.1.2 Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen

Im Rahmen der Fortschreibung des Handlungsprogramms sollten möglichst alle im Quartier durchzuführenden Maßnahmen einen Beitrag zur Qualifizierung und Beschäftigungsförderung leisten.

Im Sommer 2002 werden an den niedersächsischen Schulen die Vorklassen aufgelöst. Dies stellt für die Ost- und Westsiedlung ein besonderes Problem dar, da zukünftig weitaus mehr Kindern als bisher die notwendigen Einschulungsvoraussetzungen fehlen werden. Dadurch wird ein erheblicher Abfall der Unterrichtsqualität in den Grundschulen erwartet. Als Kompensation für den Wegfall der Vorklassen wird in der Siedlung ein Programm 'Fit für die Schule' unter der Trägerschaft der Volkshochschule eingeführt, das die Sprachkenntnisse ausländischer Kinder verbessert.

Für Erwachsene werden zusätzliche Kurse zur Sprachförderung eingerichtet, die ebenfalls durch die Volkshochschule getragen werden. Diese Maßnahme dient der Qualifizierung von Bewohnern, die der deutschen Sprache nur wenig mächtig sind, um ihnen die Integration und den Zugang zum Arbeitsmarkt zu erleichtern. Um religiöse/kulturelle Hemmschwellen für muslimische Frauen zur Wahrnehmung dieses Angebots abzubauen, wird ein Kurs speziell für Frauen angeboten.

Für die Ost- und Westsiedlung wird ein Müllberater eingestellt, der die Bewohner bei Fragen der Abfallvermeidung und -sortierung berät. Zielstellung dieser Maßnahme ist neben der Beschäftigungsförderung die Reduzierung des Hausmüllaufkommens in der Siedlung, die zu einer Senkung der Mietnebenkosten durch geringere Abfallgebühren führt. Darüber hinaus wird erwartet, dass diese Maßnahme auch zur Kommunikationsförderung unter der Bewohnerschaft und damit zur Integration beiträgt.

6.1.3. Städtebauliche Aufwertung der Nahversorgungssachse im Quartier

Als Beitrag zur stadtebaulichen Aufwertung des Quartiers wird der Martin-Luther-Platz neu gestaltet. Bestehende Überlegungen seitens der Schulen und anderer Akteure im Gebiet werden im Rahmen einer umfassenden Bewohnerbeteiligung in den Planungsprozess einbezogen. Um eine breite Akzeptanz für diese Maßnahme zu erhalten, sind potenzielle Konflikte mit den Anwohnern in diesem Bereich möglichst frühzeitig zu erkennen und auszuräumen. Die Ergebnisse des gemeinsamen Planungsprozesses werden im Rahmen der Fortschreibung in das Handlungsprogramm integriert. Ohne dem Prozess vorzugreifen, betrifft der Umbau nach dem heutigen Stand der Überlegungen folgende Bereiche:

- Suche und Bereitstellung eines alternativen Standortes für die Müll- und Altglas-containerbatterie auf dem Platz

- Erhalt der Nutzbarkeit des Platzes für den Marktbetrieb und als Veranstaltungsort für Feste, einen Weihnachtsmarkt oder ähnliches
- Kappung der südlichen Umfahrungsmöglichkeit des Platzes als auch ein Rückbau der westlichen Umfahrungsmöglichkeit Fußgänger erhalten Priorität durch eine einheitliche und durchgängige Pflasterung dieser Bereiche, die aber für den Anliegerverkehr befahrbar bleiben
- Einheitliche Gestaltung von durchgängigen Fußgängerbereichen entlang der Nahversorgungssachse zum südlichen Bereich des Martin-Luther-Platzes
- Abstimmung der funktionellen Bestimmung des Platzes mit den sonstigen Planungen für einen Quartiertreffpunkt und öffentliche Grünbereiche

6.1.4 Umsetzung des Aktionsprogramms

Als wesentliches Instrument zur Weiterentwicklung und Umsetzung des integrierten Aktionsprogramms dient der Aufbau eines Stadtteilmanagements für die Ost- und Westsiedlung. Es hat die Aufgabe, die Interessen und Aktivitäten der Stadt Salzgitter, der Wohnungseigentümer, der Schulen, der sozialen Einrichtungen und der Vereine sowie der Bewohnerschaft zu vernetzen und eine Kooperation aller Akteure zur baulichen und sozialen Erneuerung der Siedlung zu organisieren und zu begleiten. Die Wahrnehmung dieser Aufgaben erfolgt durch ein Stadtteilbüro, das mit entsprechenden personellen Ressourcen ausgestattet wird. Neben Weiterentwicklung und Umsetzung des integrierten Handlungsprogramms gewährleistet das Stadtteilmanagement, dass alle relevanten Akteure in den Sanierungsprozess einbezogen werden, dass aktivierend auf die Beteiligungsbereitschaft der Bewohner hingewirkt wird und eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit stattfindet.

Die Einbeziehung aller wesentlichen Akteure dient dem Ziel, die bereits aktiven Initiativen im Stadtteil nicht nur an der weiteren Ausarbeitung, sondern auch an der Umsetzung von Maßnahmen des integrierten Aktionsprogramms zu beteiligen und – bei entsprechenden Voraussetzungen – auch mit der Tregerschaft von einzelnen Projekten zu betrauen. Dadurch wird sowohl eine weitgehende Nutzung der endogenen Potenziale der Siedlung gewährleistet als auch eine breite Akzeptanz für Maßnahmen des Handlungsprogramms innerhalb der Siedlung gesichert. In diesem Zusammenhang wird bei Einrichtung des Quartiersmanagements auf die Erfahrungen und das Netzwerk der Arbeitsgemeinschaft NNN zurückgegriffen bzw. aufgebaut.

Zu Beginn des Sanierungsprozesses wird im Quartier ein Stadtteilstfest veranstaltet, das über die anstehenden Aufgaben informiert, zum Mitmachen animiert und eine Aufbruchstimmung im Quartier erzeugen soll. Ferner wird durch eine Arbeitsgruppe 'Öffentlichkeit' eine Stadtteilzeitung erstellt, die in regelmäßigen Abständen über den Fortlauf des Sanierungsprozesses berichtet.

6.2. Zusammenstellung der städtebaulichen Maßnahmen⁶²

6.2.1 Allgemein

- Strukturelle und optische Qualitäten der städtebaulichen Anordnung von Gebäuden, Freiflächen und Verkehrsflächen verbessern;
- Nahe zu Erschließungsstraßen und öffentlichem Personennahverkehr verbessern;
- Attraktivität der Einkaufsmöglichkeiten verbessern,

⁶² vgl. Abbildungen 11west und 11 ost Maßnahmen

6.2.2 Gebäude

Um die Ausstattung der durchschnittlich etwa nur 50 m² großen Wohnungen zu verbessern, sind umfangreiche Modernisierungen und Instandsetzungen erforderlich. Da jedoch der Zuschnitt und die Größe der Wohnungen nicht mehr zeitgemäß sind und auch keine Anfrage nach derartigen Wohnungen am allgemeinen Immobilienmarkt besteht, sind im Rahmen der notwendigen Modernisierungen Grundrissveränderungen geplant.

Die erforderliche Attraktivierung der Wohnungen soll deshalb durch Neustrukturierung in Bezug auf bedarfsgerechte Nutzungen erreicht werden. Die Planung der Zusammenlegung von Wohnungen (2 = 1), Umstrukturierung zu Reihen- und Doppelhäusern sowie Gartenzugangsmöglichkeiten der Erdgeschosswohnungen soll gleichzeitig auch den Leerstand verringern. Dennoch ist eine Wirtschaftlichkeit der dafür einzusetzenden Kosten sowie eine angemessene Reduzierung der Leerstände nicht zu erwarten, wie anliegende Rentabilitätsberechnung zeigt.⁶³

Durch die mögliche Zusammenlegung von Wohnungen wird die Anzahl der Wohnungen und auch der Leerstände reduziert, nicht jedoch die Fläche des vermietbaren Wohnraumes. Da jedoch nur eine eingeschränkte Nachfrage nach größeren Wohnungen besteht, kann eine Reduzierung der Leerstände und somit des vermietbaren Wohnraumes nur durch Rückbau von Wohnungen erreicht werden. Es ist daher geplant, einige Gebäude abzubauen. Die Auswahl der Gebäude erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Die freigelegten Flächen sollen bei Bedarf entsprechend der Stadtentwicklung unter Beachtung der städtebaulichen Ordnung einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden.

Verbesserungen der technischen Qualitäten und Anforderungen der Gebäude, insbesondere im energetischen Bereich, sind erforderlich zur Anpassung an den zeitgemäßen Wohnungsstandard.

Zuschnitte und Ausrichtung der Wohnungen sind, wo möglich, zu verbessern, um einer größeren Klientel anspruchsvollen Wohnraum bieten zu können. Chancen dazu bieten sich in der Zusammenlegung von 2 Wohnungen sowohl auf einer Ebene als auch über 2 Ebenen (dadurch können Reihen bzw. Doppelhäuser entstehen) an. Bei den sehr kleinen Einzelgebäuden bietet sich eine Einfamilienhauslösung für Großfamilien oder mit Einliegerwohnung an.⁶⁴

Die Umwandlung von Wohnraum in mögliche Nutzungen durch Dienstleistungen oder soziale ausgerichtete Nutzungen bietet in vorhandenen Misch-Bereichen (Internetcafé, Altentreff, soziale Beratungen etc.) eine Alternative der Leerstands-beseitigung.

Da große Teile der Siedlungen unter Denkmalschutz stehen, sind die geplanten Maßnahmen an den Gebäuden, insbesondere im Außenbereich, rechtzeitig mit dem zuständigen Amt für Denkmalpflege abzustimmen.

⁶³ vgl. Anhang Rentabilitätsberechnung am Beispiel Westsiedlung S. 93

⁶⁴ vgl. Anlage 2 Vorschläge für zeitgemäß angepasste Wohnungsgrundrisse

6.2.3 Freiflächen

Die Neukonzeption des gesamten Außenbereichs ist unter ökologischen Gesichtspunkten und im Zusammenhang mit Konzepten für den ruhenden Verkehr, der Gebäudeerschließung und quartiersinternen Wegeverbindungen zu erstellen

Im Zuge der Außenraumgestaltung, insbesondere der Innenhöfe, sind Anforderungen an ökologische Verwendungen einzubinden z.B. Regenwasserkonzepte, Entsiegelungen von Flächen

Anzahl und Qualität der Kinderspielflächen ist entscheidend und umfassend im Rahmen eines Spielplatzkonzeptes zu verbessern, dazu gehören sowohl Neuanlagen für Kinder unterschiedlicher Altersstufen als auch die Aufwertung der vorhandenen Spielflächen. Nutzungskonflikte in Innenhöfen können damit entschärft, und damit die Attraktivität des Untersuchungsgebietes für Familien gesteigert werden

Eine noch umfassendere Einbeziehung der Schulhöfe sollte dabei angestrebt werden

Es ist außerdem die Möglichkeit der Verknüpfung der Spielbereiche mit den Kleingärten zu überprüfen.

Freiflächenutzungen privat: ein möglicher Aufenthalt im Garten bzw. auf den Grünflächen der Blockinnenbereiche sollen geschaffen bzw. ausgebaut werden, dabei sind die Anlagen von Mietergärten weiterhin zu berücksichtigen. Bei einer Neuaufteilung des Verhältnisses Mietergärten zu halboffentlichen Freiflächen sollte zugunsten von gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen mit Aufenthaltsqualität sowie größeren Flächen für Kinderspiel (vgl. Innenhof zwischen Siegfried- und Breiter Straße) entschieden werden

Aufgrund fehlender qualitativer Außenraumtreffpunkte ist ein Stadtteilpark zu schaffen. Fehlende attraktive Aufenthaltsorte im Freiflächenbereich sind außerdem durch Schaffung von Quartiersplätzen, z.B. an vorhandenen großzügigen Straßenbereichen oder Vorplätzen herzustellen

Die vorhandenen, und zum Teil schon aus der Erbauungszeit der Siedlungen stammenden Bepflanzungen sind aufzuwerten (heimische Gehölze, Entfernung überalterter Bäume, Neupflanzungen, Berankungen)

Sicherheitsanforderungen sind zu verbessern. Beleuchtungen der in den Innenbereichen verlaufenden Wege und Straßen ergänzen. Des Weiteren hilft auch die Soziale Kontrolle durch eine „gesunde Nachbarschaft“.

6.2.4 Erschließung

Flächen für Fußgänger und für den KfZ-Verkehr sollten auf Mischflächen mit unterschiedlicher Pflasterung angeordnet werden (insbesondere bei schmalen Straßenquerschnitten sowie reinen Wohnstraßen mit wenig Durchgangsverkehr)

Das vorhandene Einbahnstraßennetz ist zu ergänzen, soweit es sich sinnvoll für die Verkehrsplanung des gesamten Quartiers, des ÖPNV sowie des zur Verfügung stehenden Straßenraumes einfügt

Die vorhandenen verkehrsberuhigten Bereiche für den KfZ-Verkehr (Tempo 30 - Zonen) sind zu erhalten

Die Anzahl der Querungshilfen sind an wichtigen Punkten zu ergänzen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Verkehrsplanung sowie des ÖPNV

Die Entfernung von den Wohnungen zu den Stellplätzen ist zu verringern, ggfls auch die Wegstrecke zu verbessern, bzw. zu sichern. Die Qualität der Stellplätze sollte aufgewertet sowie das Angebot an Garagen verbessert werden.

Quartiersplätze (öffentliche Freiräume) sind innerhalb der Ost- und Westsiedlung verteilt zu konzipieren. Eine Forderung der Funktion als Treffpunkt kann durch Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Einrichtungen der Infrastruktur für die Versorgung des täglichen Bedarfs (Bäcker, Kiosk, Café etc.) erreicht werden.

Eine Neugestaltung und Umnutzung des Martin-Luther-Platzes als Stadtteilplatz soll die Funktion eines Zentrums bzw. der Mitte des Stadtteils bewirken.

Öffentliche bzw. gemeinschaftlich genutzte Freiflächen sind einer regelmäßigen Pflege zu unterziehen, um positiven Einfluss auf das Wohnumfeld zu nehmen.

Der notwendigen Abfallbeseitigungsanlagen sollten unauffällig in die Freiräume eingebunden angeordnet werden.

Die Bushaltestellen bzw. Haltebuchten des ÖPNV (hier: KVG) sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit aufzuwerten und zu sichern.

In der Nähe stark frequentierter öffentlicher Bereiche (Stadtteilzentrum, Quartiersplätze, ÖPNV-Haltestellen etc.) sollten (überdachte) Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum und im halböffentlichen Raum angeboten werden.

7. Durchführung der Sanierung

Die Beseitigung der nach dem Ergebnis dieser Untersuchung festgestellten stadtebaulichen Missstände sowie der sozialen Polarisierung innerhalb der unterschiedlichen Siedlungs- und Bewohnerstrukturen im Untersuchungsgebiet, die die Funktionsfähigkeit des Stadtteiles beeinträchtigen, liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse. Es handelt sich somit um einen Stadtteil der Stadt Salzgitter mit besonderem Entwicklungsbedarf

Voraussetzung zur Behebung der stadtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB. Da die Stadtebauforderung auch als Instrument stadtebaulicher Maßnahmen zur Überwindung sozialer Missstände in Problemgebieten anzuwenden ist, ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Stadt Salzgitter ab. Maßgebend sind die von der Stadt selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Nicht zuletzt ist maßgebend für die Größe des Sanierungsgebietes die Verfahrensart, nach der die Sanierung durchgeführt werden soll.

7.1 Auswahl des Sanierungsverfahrens

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist es möglich, die Sanierung nach einem vereinfachten Verfahren durchzuführen, wenn das besondere Bodenrecht und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Nach dem aufgrund des Ergebnisses dieser Vorbereitenden Untersuchungen vorgelegten Sanierungskonzept ist als ein besonderes Sanierungsziel die Neuordnung der Bebauung verschiedener, mit Reihenhäusern bebauter Teilflächen geplant. Die damit verbundene geplante umfangreiche Erneuerung der Erschließung erfordert einerseits die Anwendung des besonderen Bodenrechtes und wird andererseits zu sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhungen führen, so dass die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung erforderlich ist.

Die Stadt Salzgitter beabsichtigt, die Sanierung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren durchzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wegen der Integration der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme wegen des sich stets verändernden Verhaltens der Bewohner des Stadtteiles mit besonderem Entwicklungsbedarf bzw. des damit verbundenen kurzfristigen Strukturwandels einer ständigen Überprüfung unterliegt und auch bedarf.

Entwurf

**Satzung
der Stadt Salzgitter über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Ost- und Westsiedlung“ im Stadtteil Salzgitter-Bad**

Aufgrund des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i d F vom 22.08.1996 (Nds GCBl. S. 382) – zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.1999 (Nds. GVBl. S. 74) – in Verbindung mit § 142 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137) - hat der Rat der Stadt Salzgitter in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes**

In dem in anliegendem Lageplan, der als Anlage Bestandteil dieser Satzung ist, abgegrenzten Gebiet liegen stadtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch stadtebauliche Maßnahmen wesentlich verbessert werden. Das insgesamt 78,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ost- und Westsiedlung“

**§ 2
Verfahren**

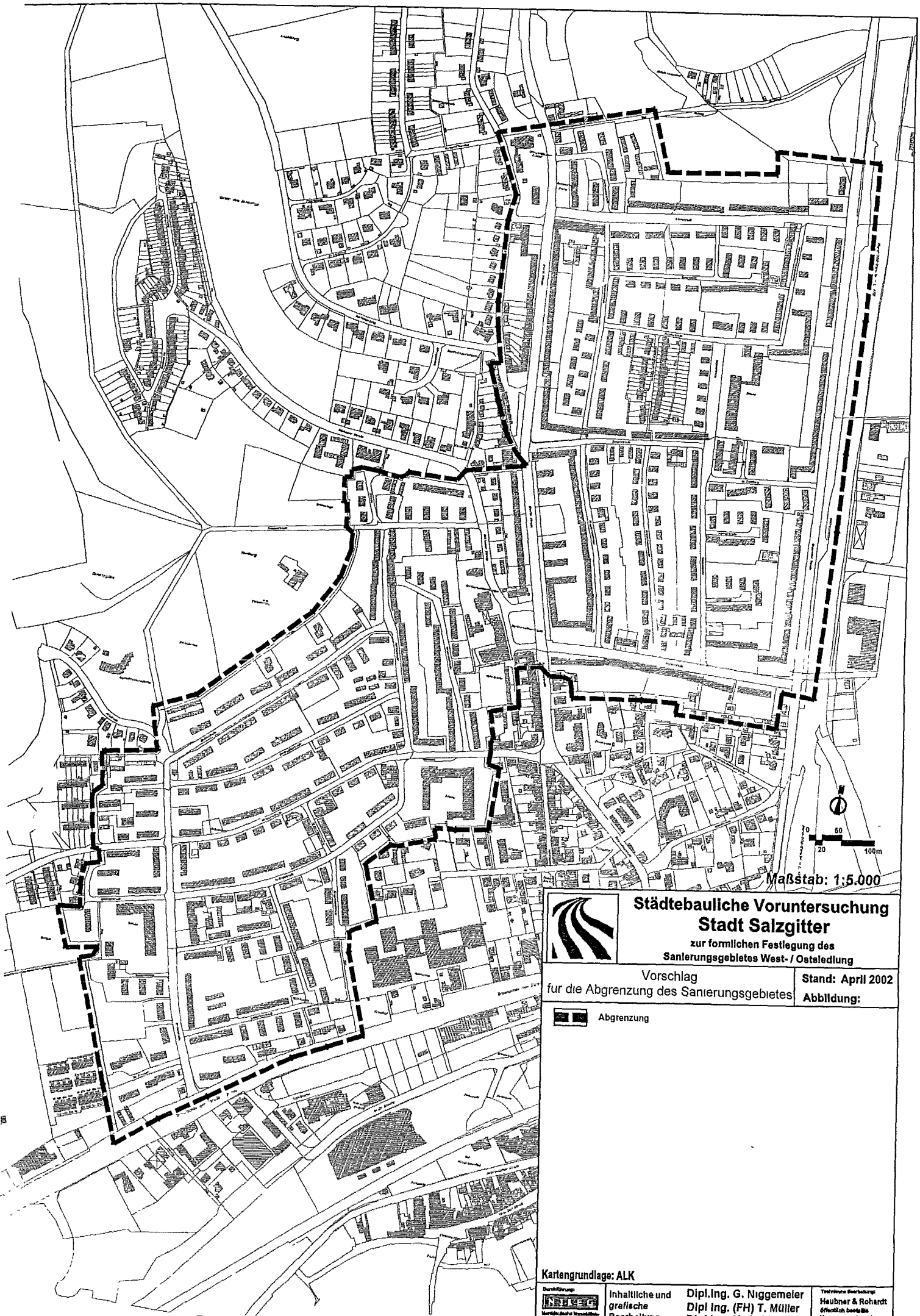
Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB durchgeführt

**§ 3
Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Salzgitter, den

Stadt Salzgitter
Der Oberbürgermeister




Maßstab: 1:5.000



**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter**
zur formlichen Festlegung des
Sanierungsgebietes West- / Ostseledlung

Vorschlag
für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Stand: April 2002
Abbildung:

 Abgrenzung

Kartengrundlage: ALK



Inhaltliche und
grafische
Bearbeitung.

Dipl. Ing. G. Niggemeier
Dipl. Ing. (FH) T. Müller
Dipl. Ing. M. Gohke

Technische Bearbeitung:
Heubner & Rohardt
Örtlich beauftragte
Verantwortungsbereich
Hannover

7.2 Organisationskonzept

Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ erfordert die Bündelung aller zur Verbesserung des ausgewählten Stadtteiles vorhandenen Personal- und Sachressourcen sowie Förderprogramme insbesondere in den Bereichen Soziales, Beschäftigung, Wirtschaft, Verkehr sowie bauliche und stadtebauliche Erneuerung. Es ist Aufgabe der Stadt, ein leistungsfähiges Stadtteilmanagement sicherzustellen, um ein übergreifendes Handeln zu gewährleisten. Die Interessen der Bewohner sowie der im Stadtteil bereits handelnden Akteure einerseits und die Interessen der lokalen Wirtschaft sowie öffentlichen Stellen andererseits sind mit den Interessen der Stadt zur Lenkung des beabsichtigten Verbesserungs- bzw. Entwicklungsprozesses zu verbinden und die Maßnahmen unter Berücksichtigung der verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten durchzuführen.

Zur Koordinierung der besonderen Aufgaben beabsichtigt die Stadt Salzgitter unter Ausnutzung bereits vorhandener Ressourcen ein so genanntes „Stadtteilbüro“ aufzubauen. Das „Stadtteilbüro“ soll einerseits die Interessen der Bewohner und Akteure vertreten, deren Handeln steuern, anregen und organisieren, andererseits soll das Stadtteilbüro auch gleichberechtigtes Mitglied der Lenkungsgruppe sein, die innerhalb der Stadtverwaltung eingesetzt wird. Diese Lenkungsgruppe vertritt die Interessen der Stadtverwaltung und stellt auch die Verbindung zur Kommunalpolitik her. Es ist deshalb beabsichtigt, dass neben Repräsentanten der Verwaltung auch Ratsmitglieder der Lenkungsgruppe angehören sollen.

Zur Bewältigung der Anforderungen an ein funktionierendes Handlungskonzept, das ein hohes Maß an Koordinierung der Interessen der Stadt, der Bevölkerung, der Akteure und der sonstigen beteiligten öffentlichen Stellen erfordert, beabsichtigt die Stadt Salzgitter einen „Stadtteilmanager“ zu verpflichten. Der Stadtteilmanager wird gleichzeitig das „Stadtteilbüro“ installieren und entsprechend mit Fachpersonal besetzen.

7.3 Kosten und Finanzierungen der Maßnahmen

Die nicht-investiven Maßnahmen, z.B. zur Verbesserung der Sozialstrukturen, des Ausbildungsniveaus, der Ausstattung mit sozialen und stadteilkulturellen Infrastrukturen sind im „Integrierten Handlungskonzept“ zusammengefasst.

Die Kosten der in diesem Bericht aufgeführten investiven Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Infrastruktur sowie Erschließung und die Kosten des nicht von anderen Stellen finanzierbaren Stadtteilmanagements sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Zur Finanzierung sollen Stadtebauförderungsmittel des besonderen Sanierungsprogramms des Landes „Soziale Stadt“ beantragt werden. Ausgenommen sind die Maßnahmen zur Modernisierung von Wohnungen. Hierfür werden die besonders bereitgestellten Wohnungsbauförderungsmittel verwendet.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahme	Voraussichtliche Kosten
Stadtteilmanagement	
Stadtteilmanagement	1.000 000 Euro
Einrichtung und Unterhaltung eines Stadtteilburos	80 000 Euro
Bürgerbeteiligung (Veranstaltungen)	20 000 Euro
Finanzierung der Öffentlichkeitsarbeit (Personal, Kosten für Internet-auftritt, Kosten für Stadtteilzeitung etc.)	100.000 Euro
Maßnahmen zur Aufwertung der Quartierszentren und Verbesserung der Situation der lokalen Wirtschaft	
Neugestaltung der Freiflächen „Martin-Luther-Platz“	2 000.000 Euro
Entwicklung der Gewerbeflächen an der „Breiten Straße“	1.000.000 Euro
Neugestaltung der Freiflächen an der „Wilhelm-Raabe-Straße“ und am „Kattowitzer Platz“	800 000 Euro
Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes / Ökologische Maßnahmen	
Entwicklung und Neustrukturierung der Innenhöfe der Wohngebäude	4.000.000 Euro
Attraktivierung der Wegeverbindungen in die umgebenden Grünflächen	200 000 Euro
Maßnahmen im Wohnungsbestand	
Modernisierungen und Instandsetzungen von Wohngebäuden (Zuschüsse)	10 500.000 Euro
Verbesserung der Erschließungsstraßen und -wege	
Umbau und Neustrukturierung öffentlicher Straßen für KFZ, Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV	7.000 000 Euro
Schaffung von Parkraum	2 000.000 Euro
Neustrukturierung von privaten und öffentlichen Grünflächen	2 500.000 Euro
Verbesserung der fußläufigen quartiersinternen Verbindungen	600.000 Euro
Summe Übertrag	31.800 000 Euro

Maßnahme	Voraussichtliche Kosten
Übertrag	31 800 000 Euro
Maßnahmen zur Belebung des sozialen und kulturellen Stadtteillebens	
Entwicklung leerstehender Gewerbeflächen und Wohnräume für soziale und Gemeinschaftsnutzungen durch Modernisierung und Instandsetzung	5 000.000 Euro
Spielplatzflächen neu schaffen	1 400 000 Euro
Verbesserung der vorhandenen Spielflächen (auch Öffnung der Schulhöfe)	800.000 Euro
Summe	39.000.000 Euro

8. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

8.1. Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (TÖB)

Zusammenstellung der Anregungen und Bedenken zu den Vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ost- und Westsiedlung“

Folgende Träger öffentlicher Belange haben die Planung zur Kenntnis genommen

- Abfallwirtschaft (Stadt Reinigungsbetrieb)
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz
- Gewerbeaufsichtsamt
- Industrie- und Handelskammer
- Handwerkskammer
- Landwirtschaftskammer
- Amt für Agrarstruktur
- Forstamt
- Bergamt
- Straßenbauamt Wolfenbüttel
- Deutsche Bahn AG
- LEA Landeseisenbahnaufsicht
- Wasser- und Schifffahrtsamt
- Verkehrsbetriebe Peine –Salzgitter
- Bez Reg BS (Schulaufsichtsbehörde)
- Landeskirchenamt
- Bischöfliches Generalvikariat
- Ev. Kirchengemeinde St. Nicolai Kirche
- Kath. Kirchengemeinde Christ-König-Kirche
- Deutsche Telekom AG
- AVACON
- WEVG
- ASG
- KVG Braunschweig
- Staatshochbauamt I
- NLFb Niedersächsisches Landesamt für Bodenkunde
- Bezirksregierung Braunschweig
- Kampfmittelbeseitigungsdienst
- Zweckverband Großraum Braunschweig
- Wasserbeschaffungsverband Peine
- Katasteramt
- Finanzamt Wolfenbüttel
- Bez Reg BS, Obere Denkmalbehörde Dez 406
- Nds. Landvolk
- Salzgitter AG
- Polizeiabschnitt Salzgitter

Nachstehend werden auszugsweise Stellungnahmen der TOB dargestellt, die Aussagen zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen getroffen haben

NLWK Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz

Aufgrund der Betrachtung des Wasserhaushaltes hinsichtlich der vorhandenen Kenntnisse über Gewassermenge und Gewässerqualität ergeben sich aus meiner Funktion als Gewasserkundlicher Landesdienst Sanierungsvorschläge folgende Hinweise

Die Bodenversiegelung der letzten Jahre und Jahrzehnte hat zu einer nicht mehr tragbaren Verschärfung der Abflusssituation (vermehrte und größere Hochwasser) geführt. Deshalb ist die Bodenversiegelung auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken.

Für die Oberflächenentwässerung sollten geeignete Maßnahmen wie z.B. die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers, die Sammlung des Regenwassers zur späteren Nutzung oder Rückhaltemaßnahmen vorgesehen werden.

NLfB Niedersächsisches Landesamt für Bodenkunde

Im Bereich des Sanierungsgebietes muss überwiegend mit ungünstigem Baugrund gerechnet werden. Es wird empfohlen, für die Neubauten Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

LWK Bezirksstelle Braunschweig

Es ist nicht auszuschließen, dass land- und forstwirtschaftlicher Verkehr auf die Befahrbarkeit bestimmter Straßenzüge angewiesen sein konnte. Bei konkreten Rückbaumaßnahmen und Verkehrsberuhigungen im öffentlichen Straßenraum wäre dieser Belang abzu prüfen.

Abfallwirtschaft / Städtischer Reinigungsbetrieb (SRB)

Bei der Aufführung der Missstände wurden auch die Probleme der Abfallentsorgung und allgemeinen Verunreinigungen dargestellt.

Hierzu kann aus Sicht des SRB folgendes zusammengefasst werden:

Ostsiedlung

Abfallentsorgung

Die Wohneinheiten in der Ostsiedlung sind mit festen Mülltonnenstandplätzen zumeist in Straßennähe ausgestattet. Die Auslegung der Plätze orientierte sich an dem damaligen Entsorgungssystem und den erforderlichen Behältervolumen. Die engen Straßenverhältnisse, die durch parkende Fahrzeuge noch verschärft werden, erschweren die Abfuhr der Abfallbehälter, insbesondere im Winter bei Eis und Schnee.

Seitens des SRB ist hier dringend der Umbau- bzw. die Erweiterung der Mülltonnenstandplätze erforderlich. Abfallbehälter, Gelbe Tonnen und auch Gelbe Säcke können geordnet abgelagert werden und stehen bzw. liegen nicht auf Grünflächen bzw. Straßenrandern. Vermüllung der Grünanlagen durch Windflug oder bewusste Ablagerungen können eingeschränkt bzw. vermieden werden.

Nach der Einführung des Sammelsystems für Leichtverpackungen und Bioabfälle wurden die Standplätze nicht dem gestiegenen Behälteraufkommen angepasst. So ist in vielen Bereichen die Aufstellung der DSD Behälter (vorwiegend vorhanden) nur am Straßenrand vor der Müllbox möglich gewesen.

Straßenreinigung

Die Straßen in der Ostsiedlung sind an die Straßenreinigung angeschlossen. Die Reinigung ist durch den Baumbestand besonders im Herbst sehr aufwendig und muss z T per Hand durchgeführt werden. Die Arbeit wird zudem durch die parkenden Autos erschwert.

Eine Erleichterung und somit Verbesserung der Reinigungsleistung kann erwirkt werden durch wechselseitiges Parkverbot an den Reinigungstagen oder die Schaffung von Parkflächen (Einstellplätze) vor den Wohnhäusern.

Wertstoffcontainerstandplätze

Durch die engen Straßenverhältnisse konnten in der Ostsiedlung nur bedingt Wertstoffcontainerstandplätze eingerichtet werden. Bei der Auswahl der Standplätze musste zumeist auf Fußwege und Parkplätze zurückgegriffen werden, um eine entsprechende Abdeckung der Bevölkerung mit Sammelplätzen überhaupt zu gewährleisten.

Ausweichmöglichkeiten stehen somit auf öffentlichen Flächen nicht zur Verfügung. Die Entfernung des Containerstandplatzes am Martin-Luther-Platz hatte zur Folge, dass die Container in der bestehenden Anzahl nicht im unmittelbaren Umfeld wieder aufgestellt werden konnten. Nach den derzeitigen Gegebenheiten kann maximal ein Standplatz zusätzlich als Ausweichstandort errichtet werden, für die übrigen Container ließe sich hier keine Aufstellungsfläche finden und wurden somit als Gesamtvolumen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Westsiedlung

Abfallentsorgung

In der Westsiedlung ist die Anordnung der Mülltonnenstandplätze unterschiedlich gestaltet. Die Standplätze befinden sich in einigen Wohnbereichen direkt an der Straße (massive Bauweise) und in anderen Bereichen wiederum hinter den Häusern (umrandet von Hecken). Die Standplätze insbesondere hinter den Häusern wurden bereits sehr großzügig angelegt, so dass durch die vermehrte Anzahl an Tonnen keine Platzprobleme bestehen.

Nachteilig ist hier der weite Weg vom Standplatz bis zur Straße. Besonders im Winter wird der Transport durch nicht oder schlecht geräumte Wege erschwert.

Aus Sicht des SRB ist hier kein konkreter Handlungsbedarf bezüglich der Gestaltung der Standplätze erforderlich. Als Erleichterung kann nur die bessere bzw. zeitigere Durchführung der Schnee- und Eisräumung angemerkt werden.

Straßenreinigung

Die Straßen in der Westsiedlung sind an die Straßenreinigung angeschlossen. In einigen schmalen Straßen wurde durch Parkverbote die Straßenreinigung erleichtert. In den übrigen Straßen bestehen keine weiteren Probleme.

Wertstoffcontainerstandplätze

Auch in der Westsiedlung gibt es Probleme geeignete Standplätze für die Wertstoffcontainer zu finden. So wurde auf Bereiche ausgewichen, die über relativ breite Fußwege verfügen. Leider gibt es besonders im Bereich Erikastraße regelmäßig illegale Abfallablagerungen am Wertstoffcontainerstandplatz. Hier sind sowohl Anwohner als auch Fremde als Verursacher nicht auszuschließen. Abhilfe konnte bisher nicht geschaffen werden.

Bisherige Maßnahmen des SRB

In beiden Wohnbereichen (Ost- und Westsiedlung) wurden bisher in Schwerpunktbereichen Maßnahmen zur Reinigung von verunreinigten Flächen und Standplätzen durchgeführt. Gemeinsam mit den Wohnbaugesellschaften wurden die betroffenen Mieter informiert bzw. auch akute Ablagerungen ordnungsgemäß entsorgt. Leider war bisher durch die teilweise vorhandene Gleichgültigkeit der Mieter und des relativ hohen Ausländeranteils eine Beeinflussung nur unzureichend möglich.

Einsatz eines Müllberaters

Im Maßnahmenkatalog des Sanierungskonzeptes wurde die Einstellung eines Müllberaters vorgeschlagen.

Der SRB beschäftigt für die Beratung der Haushalte, Vereine, Schulen etc. eine Abfallberaterin. Die Inanspruchnahme durch z.B. Organisationen oder Wohnbaugesellschaften ist für die Beratung und Information im Bereich der Abfallentsorgung kostenlos. Im Rahmen der Beratungspflicht sind Informationsveranstaltungen oder die zeitweise Besetzung eines Beratungsbüros durch die städtische Abfallberatung leistbar. Die Mitarbeit der Abfallberatung im Stadtteilmanagement ist im begrenzten Rahmen möglich.

KVG Braunschweig

Wir begrüßen das auf den Seiten 11 und 12 benannte verkehrsstrukturelle Leitbild einer umweltgerechten Mobilitätsbewältigung, in der vorhandene Verkehrsströme des MIV auf öffentliche Verkehrsmittel im Planungsraum zukünftig umzulenken sind (Leitbild des RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB)).

Die KVG bedient derzeit den o.g. Bereich mit vier Verkehrslinien. Die angebotenen Bedienungsstandards orientieren sich an den Nachfragekurven Mo-Fr, Sa und So. Die Stadtlinie 612 weist einen 20-Minuten-Takt in der HVZ, einen 30/60-Min-Takt in den NVZ auf. Die Regio-Buslinie 610 (Schnellverbindung in Ergänzung zur Linie 612 zwischen SZ-Bad nach SZ-Lebenstedt) weist einen Systemtakt im regionalen Netz von 60-Minuten auf, samstags nach 15 Uhr und sonntags findet hier kein Busverkehr mehr statt. Die Stadtlinie 618 weist einen 40 bzw. 60-Min-Takt auf, der – wie auch die o.g. Linien – mit Anschluss-Verknüpfungen zu Bus- und Zugverbindungen am zentralen Knoten SZ-Bad, Bahnhof versehen ist. Der Verkehr der Linie 628 ist speziell auf die Werke in SZ abgestellt (Berufsverkehr). Im Untersuchungsbereich ist ferner das Anruf-Sammel-Taxi (AST)-System für die Abendstunden vorhanden. Wir verweisen auf die Angebotsdarstellung in unseren Druckerzeugnissen (z.B. Fahrplanbuch).

Im Kapitel 4.4.2, Seite 52, ist der Prufauftrag an die Stadt und die KVG ausgesprochen, inwiefern Querungshilfen, Straßenverengungen etc. mit dem Linienverkehr vereinbar sind. Dies ist in der Tat sehr detailliert in der Planungsphase mit uns zu beleuchten und Belange des OPNV tiefgreifender einzubeziehen.

Der Erschließung durch den OPNV ist im Kapitel 4.4.4 ein eigener Stellenplatz bei der Situationsanalyse (Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes) gegeben worden. Wir vermissen aber, wie im Anhang für andere Darstellungen (Belegungen, Nutzungen, Gebäudetypen, Bausubstanz etc.) sehr gelungen gewählt und in zahlreichen Zusatztabellell detailliert ausgeführt, die separate Übersicht der OPNV-Erschließung mit Linienwegen und Haltestellenlagen (Haltestellenlagen sind nur als H-Symbole auf der Übersicht Erschließung vorhanden, keine Angaben über Buchten, Wartehallen, Zustand dieser städtischen Anlagen).

Im Planungsraum sind folgende Haltestellen der KVG, die beidseitig angelegt sind, anzutreffen: A-Raky-Schule, Jahnstr., Hertastr., Eikelschule, Martin-Luther-Platz, Rheinstr., Am Ziesberg, Engeroder Str., Elbestr., Kattowitzer Platz. Alle Haltestellen bedürfen in ihrer

bau-lichen Ausgestaltung u.E. dringend einer Erneuerung; vgl hierzu auch den Entwurf des Nahverkehrsplans (NVP) 2003-2007 (derzeit in Anhörung bis zum 13.09.2002) Dies ist zusätzlich in Ihrer Planung zu berücksichtigen, sofern diese Maßnahmen nicht durch andere ÖPNV-Bauprogramme der Stadt Salzgitter vorab übernommen werden.

Bei der Darstellung der Missstände im Planungsraum (Kapitel 5) sind ÖPNV-Infrastrukturen (Haltestellen etc.) überhaupt nicht detailliert enthalten. Bei den dargestellten Maßnahmen in den Karten vermessen wir klare Qualitätsverbesserungen in den Haltestellenbereichen und Linienwegen. Lediglich auf Seite 69, Kap. 6.2.4 wird in Klammern der ÖPNV-Haltestelle als Stichwort in einer offenen Aufzählung als Maßnahme benannt. In den Kapiteln 5 und 6, Missstände und Maßnahmen, fällt auf, dass kein Unterkapitel mehr dem ÖPNV gewidmet ist.

Ebenfalls sollten u.E. im Zusammenhang mit dem ÖPNV als weitere Quelle der aktuellen NVP des ZGB und der derzeit in Anhörung befindliche NVP für die Jahre 2003 bis 2007 genutzt werden, um das o.g. Leitbild aus dem RROP auch mit „Leben„ zu erfüllen.

Im Übersichtsplan zur Finanzierung und im Integrierten Handlungskonzept (Anhang) findet sich bedauerlicherweise kein Punkt zum ÖPNV und zum Umweltverbund (z.B. Bike-and-Ride, Radabstellanlagen). Die angestrebte Verkehrsverlagerung vom MIV zum ÖPNV und damit eine nachhaltige Veränderung des Modal-Split ist im Konzept für eine Stadtteil-Sanierung für uns leider bisher nicht zu erkennen. (Hinweis: Im Sanierungsbereich SZ-Watenstedt, Beteiligungsverfahren erfolgt derzeit ebenfalls, sind Angaben zum ÖPNV von Ihnen etwas besser berücksichtigt worden.)

In der Analyse stellen Sie fest, dass Straßen mit breiten Querschnitten für den ruhenden Verkehr auch eine Queraufstellung ermöglichen (Kap. 4.4.5, Erikastr. und Elbestr.). Wir weisen darauf hin, dass beide Straßen mit ÖPNV-Linien bedient werden und dass die leider negativen Erfahrungen mit der Umsetzung Ihrer Parkierung im Sanierungsbereich Bohlweg (SZ-Bad) im Zusammenhang mit drastischen Querschnittsveränderungen der Straße von uns ein weiteres Mal nicht mehr hingenommen werden. Die angestrebte und von uns auch sehr begrüßte Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes, der durch alle Verkehrslinien bedient wird, ist weiter zu detaillieren und die Belange des ÖPNV (Haltestelle als Systemzugang zum ÖPNV und als potentieller Mittelpunkt des Wohnquartiers) bedeutsam einzubeziehen.

Wir wollen auch hier wiederholen, dass ÖPNV-Trassen/Linienführungen für die Kunden attraktiv und damit für den Betreiber (und Gesellschafter Stadt) wirtschaftlich befahrbar bleiben müssen. Die Definition eines Vorbehaltsnetzes (= nicht in verkehrsberuhigende Maßnahmen und Streckengeschwindigkeit 30 km/h einzubeziehende Straßen) für Linienwege des ÖPNV, wie bereits Anfang der neunziger Jahre in Salzgitter konzipiert, ist auch heute eine vordringliche Angelegenheit. Insofern stellen wir auch hier die vorhandenen Maßnahmen mit 30 km/h auf Straßen mit Linienverkehr (Erikastr., Helenenstr., Rheinstr., Engeroder Str.) auch im Zusammenhang mit den geplanten Umbaumaßnahmen von Straßen (Maßnahme in Kap. 6.2.4, S. 69 „30-er Zonen erhalten„) erneut zur Diskussion. (Auf die Verkehrsschau 2002 in SZ im Zusammenhang mit Tempo 30 sei außerdem verwiesen.)

Die geplanten Umbau- und Neustrukturierungsmaßnahmen bei öffentlichen Straßen (5 000 000 Euro, S. 75) und des Martin-Luther-Platzes (2 000 000 Euro) dürfen u.E. keine Einschränkungen oder Verschlechterungen für den ÖPNV nach sich ziehen, sondern müssen eine klare Priorisierung für den Nahverkehr abbilden, um dem Leitbild genügen zu können.

Im Zusammenhang mit Maßnahmen zum ÖPNV (Haltestellen-Ausbau-Programm) verweisen wir auf die besonderen Fördermöglichkeiten des Landes Niedersachsen und den Nahverkehrsplan des ZGB; weitere Hinweise hierzu werden auch gern beim ZGB, Frau Wolff, gegeben.

Wir bitten hier dringend um Vervollständigung und Nachbesserung des Entwurfes mit Blick auf einen attraktiven OPNV im Sanierungsraum, der immer mehr zur guten Alternative bei der Mobilitätsmittelwahl werden sollte – auch in dieser Stadt

Zusammenfassung TÖB-Beteiligung

Neben den o.a. verschiedenen Dienststellen wurden auch die Ämter und Dezernate der Stadtverwaltung beteiligt, sofern die von den Planungen betroffen sind bzw. Aufgaben der TÖB repräsentieren und wahrnehmen

Sämtliche Inhalte der Stellungnahmen wenden sich nicht gegen die Absicht, zur Verbesserung der städtebaulichen und strukturellen Entwicklungen der Siedlungsgebiete eine städtebauliche Sanierung mit der besonderen Förderkomponente „Die soziale Stadt“ durchzuführen

Keine der Stellungnahmen hat daher im Rahmen des besonderen Abwägungsprozesses die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme mit den sich daraus ergebenden Rechtsfolgen in Frage gestellt.

Die im Rahmen der Bewertung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen von den TÖB vorgetragenen Anregungen sind zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der Planungen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung (z.B. städtebaulicher Rahmenplan mit unterschiedlicher Gewichtung von Teilaspekten wie z.B. Erschließung) und bei Durchführung der Sanierung (der Ordnungs- und Baumaßnahmen) zur Erlangung der gesetzten Sanierungsziele berücksichtigt

8.2. Stellungnahme der Wohnungsverwaltungen

Die noch in den Siedlungsgebieten vorhandenen ehemaligen „Werkwohnungen“ der Stahlwerke gehören zum Teil derzeit zur TUI AG (als WAG Salzgitter Wohnungsbau-GmbH) (vorher „Preussag AG) und werden von der Preussag Immobilien AG verwaltet. Aufgrund dessen hat diese als Verwaltung zahlreicher Gebäude und Anlagen in den Siedlungsgebieten nachstehende Hinweise zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen abgegeben und damit gleichzeitig Mitwirkung zur Realisierung der gesetzten Planungsziele signalisiert.

Wohnungsverwaltung Preussag Immobilien AG

Wohnen / Neue Eigentums- und Wohnungsstrukturen

Wir begrüßen die in der Untersuchung gemachten Aussagen bzgl. einer Verbesserung der Quartiere. Die Quartiere sollten durch Zusammenlegung von Wohnungen (Grundrissveränderungen) attraktiver gemacht werden. Des Weiteren konnte der Wohnwert der Wohnungen z.B. durch Maßnahmen wie Verbesserung der Bausubstanz, Instandsetzung und Modernisierung innerhalb der Wohnungen, Erstellung von filigranen Balkonkonstruktionen wesentlich erhöht werden.

Der vorgeschlagene Rückbau bzw. Abbruch von Gebäuden findet im Grundsatz unsere Unterstützung. Diese Maßnahmen haben in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Durch den Einsatz von öffentlichen Mitteln für diese Desinvestitionen könnten die entstehenden Wertverluste des jeweiligen Eigentümers ausgeglichen werden. Die freigelegten Flächen sollten überplant und einer Bebauung mit Einfamilienhäusern / Doppelhäusern zugeführt werden.

Auf diese Weise wird nach und nach die von allen Beteiligten gewünschte Verbesserung der Bewohnerstruktur des Quartiers erreicht.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen sollten schnellstmöglich zur Aufnahme in das besondere Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen angemeldet werden.

Allen Beteiligten ist bewusst, dass eine Entzerrung der sozialen Brennpunkte und eine Änderung der sozial schwachen Mieterstruktur ohnehin nur langfristig zu erreichen ist.

Quartierstreiffpunkt

Wie in der Untersuchung vorgeschlagen, sind wir bereit, die im Eigentum der WAG stehende Freifläche (Baulücke) an der Breiten Straße zur Errichtung eines Neubaus für diesen Verwendungszweck zur Verfügung zu stellen. Wir stimmen mit Ihnen überein, dass durch diese vorgesehene Einrichtung ein Ort der Begegnung unter der Mieterschaft geschaffen und die Identifikation mit dem Quartier erhöht wird.

Baugrundprobleme aufgrund früherer bergbaulicher Aktivitäten sind zu keiner Zeit nachgewiesen worden und waren auch an der Breiten Straße nicht Auslöser von Rissbildungen.

Grün- und Freiflächen

Im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts sind wir bereit, aus unserem Grundbesitz Freiflächen für die Gestaltung eines öffentlichen Wegenetzes mit Beleuchtungsanlagen sowie öffentliche Grünflächen der Stadt zur Verfügung zu stellen. Derartige Anlagen, die auch die Kommunikation der Bewohner der Siedlung untereinander stärken, sind sicherlich durch die öffentliche Hand besser zu organisieren als von privater Seite.

Öffentliche Kinderspielplätze, Sporteinrichtungen

Auch wir sehen eine Unterversorgung mit derartigen Flächen in den Siedlungen. Wir sind bereit, entsprechende Freiflächen aus unserem Mietwohnungsbestand zur Verfügung zu stellen.

Kleingartenanlage

Die nordwestlich der Westsiedlung gelegene und sich im Eigentum der WAG befindliche Kleingartenanlage Hamberg ist in dem rechtskräftigen B-Plan Bad 80 für Salzgitter-Bad als „Dauerkleingarten“ festgesetzt. Der Freizeitnutzen derartiger Anlagen als Grünfläche ist für eine bürgernahe Erhöhung von erheblichem öffentlichem Interesse. Gerade die Ausgleichsfunktion zur Berufstätigkeit ist von großer sozialer Bedeutung und trägt damit zu einer wesentlichen Verbesserung der Lebensverhältnisse der Nutzer, die überwiegend Mieter der Siedlungen sind, bei. Wir bieten der Stadt an, die Anlage in ihr Eigentum zu übernehmen, zumal der Erwerb derartiger Flächen von der öffentlichen Hand aus anderen Programmen gefordert wird.

Die Zuwegung zu den Kleingärten sollte nicht durch ein gewachsenes Wohngebiet führen, da Kleingärtner erfahrungsgemäß ihren Müll auf den Nachbargrundstücken entsorgen und es auch an solchen Wegen zu abendlichen Ruhestörungen kommen kann, wenn Kleingärtner nach Feiern ihre Kleingartenanlage verlassen.

Grundstücksentwicklung

Die westlich der Mietwohngrundstücke Erikastraße 4 und 6 gelegene Freifläche bietet sich aufgrund der attraktiven Lage für eine Bebauung an. Da nur teilweise Planungsrecht besteht, sollte einvernehmlich mit der Stadt ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um hier Eigentumsmaßnahmen zu schaffen.

Der nördlich der Elbestraße gelegene Bereich ist nach der verbindlichen Bauleitplanung als Baugebiet Steile Wanne (Bad-42) rechtskräftig festgesetzt. Wir begrüßen es, wenn die Stadt dieses Bebauungsplangebiet realisieren würde. Wir bieten der Stadt eine vertragliche Zusammenarbeit hinsichtlich der Erschließung und Vermarktung dieses Gebietes an.

Zur Zeit beobachten unsere Wohnungsverwalter, dass die Anwohner dort gelegentlich Grünabfälle und dergleichen widerrechtlich abladen. Aus diesem Grunde haben wir Bedenken, dieses Gebiet durch weitere private Wege zu erschließen, da hierdurch der vorgenannte Mülltourismus gefordert wird. Verbindungswege sollten erst im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung konzipiert werden.

Soziostruktureller Wandel

Dieser Wandel in der Bevölkerungsstruktur ist neben den erwähnten Fortzügen zu einem wesentlichen Anteil auch darauf zurückzuführen, dass in diesen Siedlungen ein erheblicher Anteil älterer Bewohner vorhanden ist, die noch zur Grundergeneration der Stadt gehören. Nach langjährigen Untersuchungen der PSI werden jährlich zwischen 15 % und 20 % der Mietverhältnisse beendet, weil die Mieter versterben oder ins Pflegeheim wechseln. Diese wichtige Komponente kann nicht unter der erwähnten „Abstimmung mit den Füßen“ subsumiert werden.

Die Formulierung in Ihrer Untersuchung „... gelten auch als Ausgangsort von Straftaten.“ hort sich nach einem Hort besonderer Kriminalität an. U. E. sollte man, da die Untersuchung später öffentlich diskutiert werden wird, mit solchen vagen Darstellungen vorsichtig umgehen, weil man sonst dem Image der Siedlungen noch mehr schadet.

Dass ein großer Teil älterer Bewohner der Siedlungen das durchaus ansprechende Angebot im Mütterzentrum an der Braunschweiger Straße nicht annimmt, hat nach unserem

Dafürhalten weniger mit Schwellenangst zu tun. Vielmehr sind bei einem fußlaufigen Aufsuchen dieser peripher gelegenen Einrichtung doch erhebliche Wegstrecken mit großen Höhenunterschieden zu überbrücken, was älteren Bewohnern z. T. sehr schwer fallen dürfte. Hier sollte über motorisierte Zubringerdienste nachgedacht werden.

Wohnungsverwaltung Hansa Immobilien

Die Verwaltung mehrerer von der WAG im Rahmen eines Privatisierungskonzeptes übernommener Wohngebäude, Hansa Immobilien, vertreten durch Herrn Dr. Jainz, war Besucher der Bürgerversammlung am 24.11.03. Herr Dr. Jainz hat im Rahmen dieser Versammlung ebenfalls seine Mitwirkungsbereitschaft an der empfohlenen Sanierung der Siedlungsgebiete erklärt. In diesem Zusammenhang hat Herr Dr. Jainz auf die in seinen Beständen bereits im Sinne einer Sanierung durchgeführten Modernisierungen und Instandsetzungen hingewiesen.

8.3. Bürgerbeteiligung

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurden anlässlich einer **Bürgerversammlung** am 24.11.03 der Öffentlichkeit vorgestellt. Vertreten waren mehrheitlich Mieter der von dem Vorhaben betroffenen Wohngebäude, da sich die Gebäude innerhalb des empfohlenen Sanierungsgebietes hauptsächlich im Eigentum von zwei Wohnungsgesellschaften befinden.

Die vorgestellten Ergebnisse wurden von den Anwesenden inhaltlich bestätigt. Auch zur Mitwirkung an den vorgestellten möglichen Maßnahmen, insbesondere der Verbesserung des Zusammenlebens der Bewohner der Siedlungen bestand große Bereitschaft. Einzelne Fragen und Meinungen sind nachstehend wiedergegeben und sollen Beleg für das Gesamtinteresse der Bewohner an der Sanierung sein.

Fragen und Anregungen von Bürgern

Stellungnahmen

Herr Klocke

Die aktuellen Zustände der Wohnungen mit der Folge der Leerstände ist auf das Vorgehen der Unternehmen „Hansa“ (jetzt: „Herr Dr. Janz“) und „PSI“ (jetzt: „WAG“) zurückzuführen.

Frau Huttner

Eine Erneuerung der Fahrbahnen in der Siegfried-, Brunhilden- und Hagenstraße haben nicht zur Neuschaffung von Parkplätzen geführt.

Herr Klatt (Stadt Salzgitter) führt dazu aus, dass es sich dabei um eine Maßnahme der ASG handele. Die Straßen mussten nach der Verlegung der neuen Abwasserleitungen in den vorherigen Zustand wiederhergestellt werden.

Herr Kühnert

Das Unternehmen „Hansa“ lässt die Wohnungen verfallen und investiert nicht.

Herr Schrader

Kann Einfluss darauf genommen werden, dass die Wohnblöcke nach und nach in das Eigentum eines anderen Wohnungsunternehmens übergehen?

Immerhin investiere ja die „Wohnbau“ in ihre Wohnungen und habe dadurch einen geringen Wohnungsleerstand zu vermelden.

N.N

Eine Wohnungseigentümerin fragt, inwiefern kann „die Stadt“ darauf hinwirken, dass die Wohnungsunternehmen zur Sanierung gezwungen werden. Als Eigentümerin eines Hauses sei die ja auch verpflichtet, das Haus im „ordentlichen“ Zustand zu erhalten.

Herr Holstein (NILEG) antwortet: Da es sich bei den Häusern um Privateigentum handelt, können Eigentümer nicht zur Sanierung gezwungen werden. Alles was sichergestellt sein muss, ist die Verkehrssicherheit der Gebäude, sonst bestünde Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung. Maßnahmen der Ordnungsbehörden wären dann nicht ausgeschlossen.

N.N

Ein Anwohner führt aus, dass aus seiner Sicht die im Quartier vorhandene Zusammensetzung der Bevölkerung das Problem des sozialen Brennpunktes sei. Es bestehe die Gefahr, dass, wenn weiter nur Sozialhilfeempfänger und Ausländer in das Quartier ziehen, sich diese „zusammenrotten“ und andere Mieter gar nicht mehr in das Quartier ziehen wollen. Erster Schritt zu einer besseren Stimmung im Quartier sollte sein, dass die Bewohner wieder miteinander kommunizieren. So könnten einfache Missstände, wie z.B. das Wegräumen von Müll bzw. Mülltonnen, schon behoben werden.

N.N

Eine Bewohnerin führt weiterhin aus, dass die Wohnungen erst heruntergewirtschaftet worden seien, als die Stahlwerke verkauft wurden. Mit dem Eigentümerwechsel sei die Betreuung der Wohnungen durch die Hauswarte weggefallen, der Service und die Substanz sei immer schlechter geworden.

Es bestehen außerdem Befürchtungen, dass die Mieten nach der Sanierung so hoch werden, dass diese für die jetzigen Bewohner der Siedlung nicht mehr finanzierbar seien. In die Sanierung müssten auf jeden Fall soziale Komponenten mit einbezogen werden, eine Ghattobildung muss vermieden werden.

Auditorium

Eine Vielzahl der anwesenden Bewohner hat sich durch kurze Beiträge und Zurufe zustimmend zu den empfohlenen investiven Maßnahmen wie auch zu den Maßnahmen zur Förderung der Zusammenlebens der Bewohner in der Siedlung geäußert und ehrenamtliche Mitarbeit zugesagt, wenn sie denn von den entsprechenden Stellen (z.B. Quartiersmanagement) angefordert und organisiert wird. Ressourcen sind demnach vorhanden.

8.4 Presseberichte

Chance für Ost- und Westsiedlung

SALZGITTER-BAD. Rund hundert Bürger informierten sich gestern Abend über die Zukunft der Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad. Die Stadt und die Norddeutsche Immobilien-Gesellschaft (NILEG) hatten gemeinsam zu einer Bürgerbeteiligung in den Saal der evangelischen Kirchengemeinde St. Nikolai am Martin-Luther-Platz geladen.

Ziel ist, dass der soziale Abstieg der Siedlungen gestoppt wird, diese nicht länger als „Ghetto“ abqualifiziert werden. Ein Weg könnte, so die Hoffnung der Stadt, über eine Aufnahme in das Projekt „Soziale Stadt“ geobnet werden. Aber auch die Ideen der Bürger, die tagein tagaus dort leben, will die Stadt in ihre Planungen einbeziehen.

Die SZ berichtet in der nächsten Woche ausführlich über den Alltag in der Ost- und Westsiedlung.



Andrang in St. Nikolai gestern Abend. Zahlreiche Bürger wollten wissen, wie Stadt und NILEG die Ost- und Westsiedlung aus dem Sumpf ziehen wollen. Hier spricht Günther Klatt, Leiter des Baureferates der Stadt. Foto Evelyn Bothe

Ost- und Westsiedlung

Ost- und Westsiedlung sind soziale Brennpunkte in Salzgitter. Viele Bürger des gewachsenen Stadtteils Salzgitter-Bad meiden die beiden Grundungen aus den 40er-Jahren heute. Zahlreiche Familien sind bereits weggezogen, nur die älteren Menschen harren aus. Sie sind dort seit Jahrzehnten heimisch und lassen sich

nicht mehr einfach so „verpflanzen“. Die Folge: Der Leerstand in den Siedlungen ist erschreckend hoch. Die Mietwohnungen, die lange Zeit der Preussag Immobilien (PSI) gehörten und unlängst verkauft wurden, schreiben vielfach nach Renovierung und entwickeln sich daher allmählich zum Eldorado für Sozialhilfeempfan-

ger und Ausländer. Der Ruf wird immer ruinöser – ein Teufelskreis. Die Stadt Salzgitter ist sich der Dramatik der Lage dort durchaus bewusst und bemüht sich seit einiger Zeit um Fördermittel. In das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ sind die Siedlungen bislang noch nicht aufgenommen, dafür aber in ein

bundesweites Forschungsvorhaben Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. In jedem Fall wird jedoch auch die Stadt Geld locker machen müssen, um das Leben dort wieder im salzgitteranerschen Sinne „lebens- und lebenswert“ zu machen. Ein Rückbau ist dabei nicht ausgeschlossen.

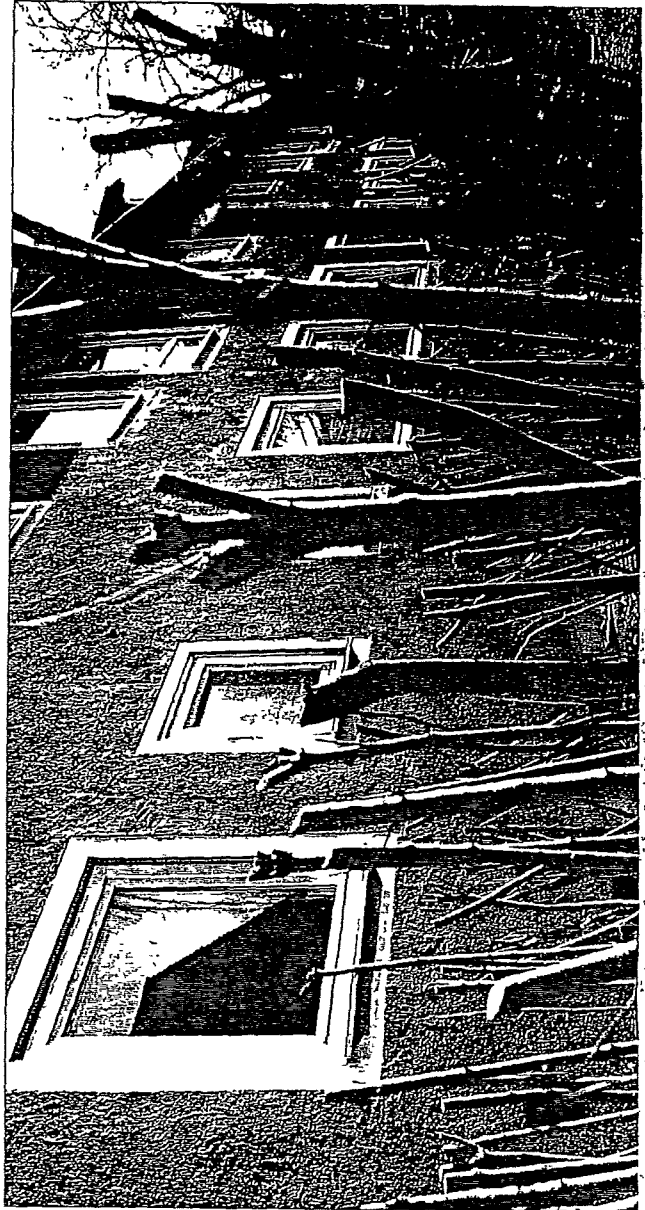
Tristesse, der nur die Alten treu bleiben

Die Ost- und Westsiedlung ist sozialer Brennpunkt im Süden – Stadt bemüht sich um Fördermittel – Diskussion mit Bürgern

Von Kerstin Loehr

SALZGITTER-BAD. Eigentlich ist Salzgitter-Bad ein burgenlich-gewachsenes Idyll. Wer jedoch die Ost- und Westsiedlung sieht, die gritzgrauen Fassaden, miefigen Treppenhäuser und nach Renovierung kreischenden Wohnungen mit den zugig-maroden Fenstern, hinter denen immer weniger Leben ist, fühlt sich eher nach Berlin-Kreuzberg versetzt.

Die beiden Siedlungen aus den 40er-Jahren gehören heute zu Salzgitters sozialen Brennpunkten. Junge Familien ziehen weg – oder gar nicht erst hin. Stattdessen kommen immer mehr Sozialhilfeempfänger und Ausländer, die in Ghettos zusammenleben. Auf ewig treu bleiben der Siedlung nur die Alten, die dort seit Jahrzehnten wohnen und sich nicht mehr „verpflanzen“ lassen. Menschen, die aber längst nicht mehr die Kraft haben, für mehr Lebensqualität in ihrer von der Bausubstanz her durchaus attraktiven und vor allem stadtnahen Siedlung auf die Barrikaden zu gehen.



mehr „verpflanzen“ lassen Menschen, die aber längst nicht mehr die Kraft haben, für mehr Lebensqualität in ihrer von der Bausubstanz her durchaus attraktiven und vor allem stadtnahen Siedlung auf die Barrikaden zu gehen.

Wie sieht die Zukunft dieser Bürger dieser Wohnungen, dieser Siedlung aus? Die SZ fragte bei der Verwaltung der Stadt nach und bekam gute und schlechte Nachrichten

Noch keine „Soziale Stadt“

Zunächst die schlechten „Trotz unserer wiederholten Bewerbung zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt wurde die Ost- und Westsiedlung in diesem Jahr leider nicht aufgenommen“, bilanziert Günter Klatt, Leiter des Referates für Stadtentwicklung. Dies sei zwar bedauerlich, aber auch nachvollziehbar, weil die Stadt Salzgitter zurzeit drei Sanierungsgebiete hat: Altstadt Salzgitter-Bad, City/Dorf Lebenstedt und Soziale Stadt Fredenberg Klatt. „Das Land muss die Mittel auf alle Sanierungsstädte verteilen. Salzgitter kann also insgesamt zufriedener sein.“

Aufgehoben ist aber nicht aufgehoben, hofft der Stadtentwickler. „Die klassischen Sanierungsgebiete Altstadt und City werden demnächst abgeschlossen, und die Maßnahmen in Fredenberg laufen sehr positiv.“ Diese erfolgreiche Stadtsanierung sei bei den Förderstellen in Bund und Land bereits wohltuend aufgenommen worden – ein gutes Omen für ein neues Sanierungsobjekt eben besagte Ost- und Westsiedlung „wenn nur nicht das finanzielle Damoklesschwert über Bund, Land und Stadt schweben würde“, gibt Klatt zu bedenken. „Denn es muss



Hinter Gestrüpp und gartinenlosen Fenstern findet sich immer weniger Leben

sen nicht nur Bundes- und Landesmittel zur Verfügung stehen, die Stadt muss politisch bereit und finanziell fähig sein, ihren erforderlichen Drittelanteil aufzubringen.

Bei der derzeitigen Haushaltslage sei das jedoch alles andere als selbstverständlich, schränkt der Referatsleiter ein, und die Stadt sei vor allem dazu auch keineswegs verpflichtet.

„Die Stadt muss politisch bereit und finanziell fähig sein“

Günter Klatt

wenn sie es will, einfach zusehen, wie die leer stehenden Gebäude von Wohnungsunternehmen, die entweder den Markt falsch eingeschätzt haben oder Opfer der Bevölkerungsentwicklung geworden sind, veräußert werden.“ Die Stadt müsse nur dann, wenn Objekte zum Beispiel durch



Fotos: Matthias Walliser

19 Uhr im Gemeindehaus der Evangelischen Kirche am Martin-Lutherplatz mit den Bürgern diskutieren. Einziger Haken an einer solchen Forderung: Sanieret werden müssten genau die Wohnungen derjenigen Unternehmen, die die notwendigen Modernisierungen und Instandsetzungen in der Vergangenheit unterlassen haben oder auf Grund des Leerstands nicht finanzieren konnten“, sagt Klatt, „damit würden wir aber indirekt all die Unternehmen benachteiligen, die ihre Objekte gepflügt haben und deshalb einen niedrigen Leerstand aufweisen.“

„Kunrose Situation“

Aber mehr noch: „Man würde die fleißigen Unternehmen mit öffentlichen Zuschüssen Konkurrenz schaffen“, befürchtet der Verwaltungsmitarbeiter. Eine vor dem Hintergrund des bis übersätigten Bedarfs an Mietwohnungen nicht zu unterschätzende „Verteilungsproblematik“ „inwiefern darf sich eine Gemeinde in diesen Konkurrenzkampf in der Wohnungswirtschaft einmischen?“, fragt Klatt skeptisch.

Wohnungsbauförderpolitik im 21. Jahrhundert müsse daher nicht mehr nur darauf gerichtet sein, Wohnungen neu zu bauen oder zu sanieren, sondern sie vom Markt zu nehmen, blickt der Mann in die Zukunft.

Als spezifisches Problem kommt in der Ost- und Westsiedlung hinzu, dass das größte Salzgitteraner Wohnungsunternehmen, die Preussag Immobilien, insgesamt 14 000 Wohnungen an die Deutsche Anlagen Leasing (DAL) veräußert hat und

diese jetzt einen weiteren Käufer für die zum Teil leer stehenden Wohnungen sucht. „So ein Unternehmen kann sich natürlich an keinerlei Planungsabsichten beteiligen, die etwas mit Rückbau oder Schrumpfung zu tun haben“, betont Klatt. Eine „kuriose Situation“, resultiert Klatt, „bis in die 90er-Jahre hinein wurde in Neu-Fredenberg sozialer Wohnungsbau mit öffentlichen Fördermitteln aus dem Boden gestampft, weil es damals „dringenden Wohnungsbedarf“ gab.“

Nun beschäftigen sich die für den Wohnungs- und Städtebau zuständigen Ministerien und Behörden mit dem Rückbau zwar nicht der jüngeren Wohnungsbauten, aber zumindest der Betonburgen aus den 60ern. „In Bremen-Tenever wird zurzeit ein erster spektakulärer Anfang gemacht – und dort nimmt man gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen Geld in die Hand, um durch Rückbau zu sanieren.“

LESERAUFRUF

Alltag, Probleme, Zukunft

Wir möchten wissen, wie der Alltag in der Ost- und Westsiedlung aussieht? Wie die Menschen – die veranzelten Jungen und die vielen alten – dort leben? Welche Probleme am meisten schmerzen? Und ob und wenn ja, wie sie sich eine bessere, schönere Zukunft in den beiden Siedlungen vorstellen könnten.

Wir sind gespannt auf Ihre Reaktionen unter Telefon 40 96 29, Fax 40 96 39 oder E-Mail: Redaktio@sz@bzv.de



Vom Kern, der Bausubstanz, her immer noch eine attraktive Siedlung

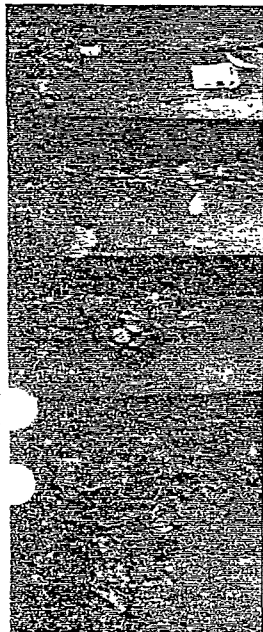
Bilder einer Siedlung

Volksmund ist nur noch vom „Ghet- die Rede Wer nicht in der Ost- und stiedlung wohnt, meidet diesen Teil 1 Salzgitter-Bad Wir haben uns auf ei- 1 Streifzug durch die beiden sozialen rnpunkte im Süden Salzgitters bege- 1, haben uns den Zustand der Häuser jeschaut, die 1938 in einer Art nellverfahren errichtet wurden, weil durch Stahlindustrie und Bergbau ei-

nen erhöhten Bedarf an Wohnraum gab. Wir haben mit Bewohnern gesprochen und einen Blick hinter die Gemauer in verschiedene Wohnungen geworfen Manche Häuser stehen völlig leer, sind bereits verbarrikiert Die gepflasterten Wege zwischen den einst heiß begehrten Häusern sehen teils aus wie nach einem Bombeneinschlag In verschiedenen Kellern steht bei Regen das Wasser knie-

hoch Von den Wänden brockelt der Putz Und doch stößt man hier und da auf verwunschene Ecken, toskanisch anmutende Gartenanlagen und schmuck eingerichtete Wohnungen – Nischen heimlicher Wohnlichkeit inmitten eines geradezu Angst machenden Verfalls Die Stadt ist sich der Dramatik der Lage durchaus bewusst (die Salzgitter-Zeitung benchtete ausführlich) Gelungen ist es,

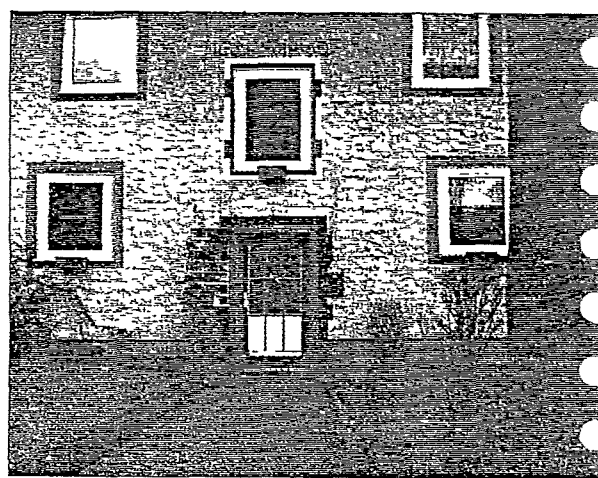
die Siedlungen im einem bundesweiten Forschungsvorhaben Experimenteller Wohnungs- und Städtebau unterzubringen Die Stadt bemüht sich aber weiter, dass die Siedlungen – wie der Fredenter – in das Städtebauforderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen werden Das wäre die einzige Überlebenschance, da sind sich Verwaltung, Politik und Bürger einig



Kellereingänge strotzen vor Gerate ältere Menschen können auf dem Laub leicht ausrutschen



In manchen Häusern in der Ostsiedlung wohnt niemand mehr – die Türen sind verbarrikiert Fotos (5) Kerstin Loehr



Einige Häuser sind Schmuckstücke, der Garten gepflegt, die Haustür frisch gelackert und mit Kranz verziert – und hinter den Fenstern ist Leben

„Unsere letzte Chance“

Ortsrat Süd bilanziert Braunschweiger Straße ist zur sozialen Grenze geworden

Von Kerstin Loehr

SALZGITTER-BAD. „Wir müssen in das Programm ‚Soziale Stadt‘ aufgenommen werden, das ist unsere letzte Chance für die Ost- und Westsiedlung.“ Da sind sich die Fraktionsvorsitzenden im Ortsrat Süd, Andreas Trebe (CDU) und Wilfried Klocke (SPD) einig „Alles andere wäre eine Katastrophe“

„Das Kardinalproblem ist ein ordnungspolitisches“, betont Klocke. „Jeder private Hauseigentümer hat die Verpflichtung, seine Wohnung ordentlich in Schuss zu halten, die Wohnungseigentümer, PSI und Hansa, haben dies nicht getan, und jetzt springt die öffentliche Hand ein, dem dürfte man eigentlich nicht stattgeben“ Trebe stimmt ein „Das ist wirklich schizophoren – und ungerecht den Wohnungsunternehmen gegenüber, die der sozialen Verantwortung ihren Mietern gegenüber nachgekommen sind“

Und doch werde es in Zukunft nicht mehr reichen zu sagen, „die Stadt muss, das Land muss, der Bund muss, wir brauchen mehr Identifizierung mit dem Quartier“,

fordert Trebe

„Die Braunschweiger Straße ist tatsächlich schleichend zu einer sozialen Grenze geworden“, gibt Klocke unumwunden zu „Dagegen müssen wir auch als Kommunalpolitiker ankämpfen“ Auch wenn andere Städte ähnliche Probleme hatten – „diese soziale Auseinanderentwicklung in gute und schlechte Menschen ist erschreckend“

Eins steht für beide eingefleischten Badenser fest „Man darf ein solches Gebiet im Zentrum von Salzgitter-Bad nicht verodnen lassen“ Klocke verweist auf die neuen Baugebiete im Bad wie Lange Wanne Ost und Süd „Wir können nicht mehr Leute an die Peripherie bringen“

Architektonisch sei, so Trebe, das Gebiet ja auch durchaus wertvoll Niemand würde heute noch solche Gartenanlagen und Wascheplätze genehmigen Die Wohnungen mussten größer werden, und auch zwischen den Häusern late ein Ausdunnen Not „Vielleicht konnte man jedes dritte Haus rausbrechen“, schlägt Trebe vor Und vor allem sei es dringend erforderlich, ergänzt Klocke, neue Mieterstämme zu gewinnen „Mit den vorhandenen funktioniert es nicht“

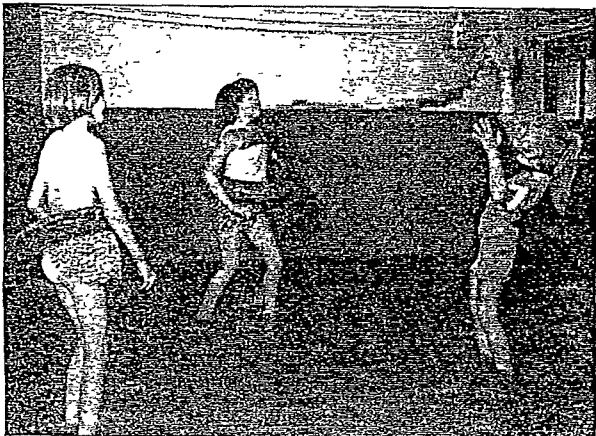


Wohnungen sind feucht Die eine Junge schläft in einem Zimmer dem es nur so schimmelt

Wohngebiet „Grünen“

Ulrike Göpel (56)

Ich wohne seit 1970 mit meinem Mann und meinem Sohn in der Heidestraße – und ich wohne dort gerne Es ist ein attraktives Wohngebiet im Grünen, und die Wohnung in Form ist einfach schon vorhanden, nur, dass die Vermieter wenig tun, denn die schmutzigen Treppenhäuser schrecken ab, aber es ist nicht so, wie es früher war, aber man muss auch selber etwas dafür tun, zum Beispiel ein bisschen Sympathie, türkisches Ehepaar, das eingezogen Da gibt es aber keine Probleme Warum werden die Wohnungen nicht behördertengerecht eingerichtet – wo doch es in der Nähe ist? Warum wird nicht mancher Wascheplatz in einen Klempnerplatz mit Sandkasten umgewandelt? Dann würde auch das



Aus der Not eine Tugend gemacht, die Tugend, alle in der Not zu helfen



Gehwege mit gensem Plaster sind gefährliche Stolperfallen

Viertel-Marathon oder Boulen

Pastor Alfred Kaufmann

„Früher war es hier wie im Urlaub, ein fast toskanisches Ambiente Dann aber hat der Schrumpfungsprozess der Stadt insgesamt begonnen, dazu kam die hohe Arbeitslosigkeit Viele Ausländer sind in die beiden Siedlungen gezogen, und die Stadt bringt außerdem Sozialhilfeempfänger in den leerstehenden Wohnungen unter Das produziert Ghettoauch Dazu kommen viele Wengwohnungen, denn die alten Frauen wollen nicht wegziehen“

Nun wird das Viertel immer mehr kaputtgeredet – was auch darüber ruht, dass zu Zeiten, als es noch keine Handys gab, der Martin-Luther-Platz Drogenumschlagplatz war Das ist aber Vergangenheit

Bewundernswert ist daher, dass einige junge Familien mit Eifer ein Wir-Bewusstsein in den Siedlungen kämpfen. Vor einiger Zeit fand sogar ein Viertel-Marathon statt nur für so etwas man braucht viele Leute, die das umsetzen Gute Ideen liegen in den Schubladen bereit Beispiel Die deutsch-französische Gesellschaft spielt regelmäßig Boule auf dem MTV-Platz – warum nicht auf dem Martin-Luther-Platz?

Und noch etwas In Relation zur Situation haben wir einen tollen Kirchenbesuch, wir machen eine ökumenische Arbeit“

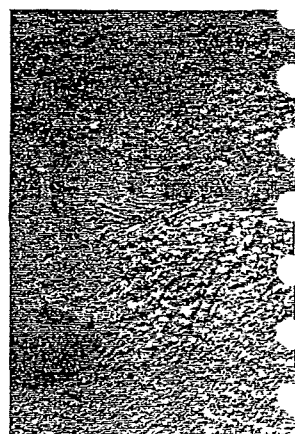
„Bewohner sind sehr sauber“

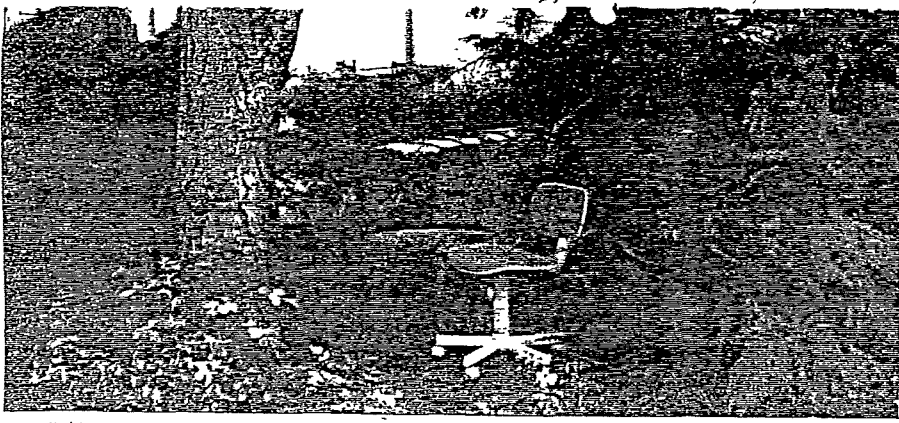
Anne Schülke (48)

Ich lebe seit 30 Jahren in der Hedwigstraße im Parterre Ich fühle mich hier wohl, die Bewohner sind sehr sauber, es ist grün, und man kann zu Fuß zum Einkaufen gehen Nur der Vermieter macht zu wenig Bei uns im Badezimmer ist zum Beispiel nur eine Seite gefliest – renovieren dürfen wir aber nicht Auf dem Boden haben wir uns auf eigene Kosten Lamunat gelegt

Ärgerlich ist auch, dass wir keine Außenrolläden anbringen dürfen – wegen des Denkmalschutzes, sagte man uns

Außerdem wäre es schon, wenn teilweise die Wohnungen zusammenge-





Zwei Stühle, umgeknickte Bäume – keiner schert sich drum

Fotos (4) privat

„Keiner fühlt sich mehr verantwortlich“

Gisela Dreßler (71)

„Ich bin vor 50 Jahren in der Hildgardstraße eingezogen. Damals war hier keine Wohnung zu kriegen. Heute aber stehen Wohnungen leer, und vor allem fühlt sich keiner mehr für etwas verantwortlich. Wenn ich einen Fleck im Flur sehe, wische ich den weg. Andere Mieter meinen dagegen, dass dafür der Vermieter zuständig sei. Außerdem gehören Dinge, die nicht der Gemeinschaft gehören, einfach nicht in den Hausflur. Viele Ältere wie ich haben schon resigniert. Und so wächst eben das Grün an den Häusern hoch, und es liegen überall Blätter in den Keller-

aufgängen

Früher gab es Hausmeister, auch mal motzten die Hausverwalter heute haben eine andere Aufgabe. Auch der Vermieter sollte a mehr präsent sein und mehr tun, den Rinnren und Dachern wu nichts getan, und wer macht sich Verschönerungen in seiner Wohnung auf eigene Kosten, wenn beim Auszug auch noch rückgängig gemacht werden müssen? So ist man das nicht in den Griff. Ich glaube, am besten war's, man würde Häuser abreißen.

Wenn ich jedenfalls nochmal ziehe, dann nur in ein Haus. Fahrstuhl.“

„Die Tanzschule hat der Siedlung gut getan“

Jürgen Fiesel (45)

„Ich führe seit 15 Jahren ein Optiker-Geschäft auf der Burgundenstraße. Damals war es eine belebte schöne Einkaufsstraße mit Fahrradläden, Juwelier und sogar einem Hutgeschäft. Zu dieser Zeit gab es im Umkreis keine freie Wohnung. Heute stehen allein auf der Rheinstraße 19 Wohnungen leer – kein Wunder, die Wohnungen sind renovierungsbedürftig und nicht mal besonders günstig.“

Und an Geschäften haben wir jetzt eine Spielhalle, ein Solarium, einen DVD-Shop mit zugeklebten Scheiben – und ein Eiscafé, das aber im Winter geschlossen ist. Gut getan hat lediglich die Tanzschule am Martin-Luther-Platz. Die lockt endlich wieder junge Menschen in dieses Viertel. Ein absoluter Schuldburgerstreich war es, die Post zu schleifen. Dabei standen die Leute dort Schlange.

Jetzt soll auch noch der Markt, dienstags und freitags, vom Martin-Luther-Platz verschwinden. Das darf einfach nicht passieren. Vielmehr sollten die Müllcontainer woanders untergebracht werden. Kein Wunder, dass der Platz zumüllt. Wenigstens darf man dort noch ohne Parkschein parken – warum man jedoch auf der Burgundenstraße bis 23 Uhr eine Parkscheibe braucht, verstehe ich bis heute nicht.“



Der Garten gleicht einer Mülldeponie

Fotos (3) Kerstin Loeher

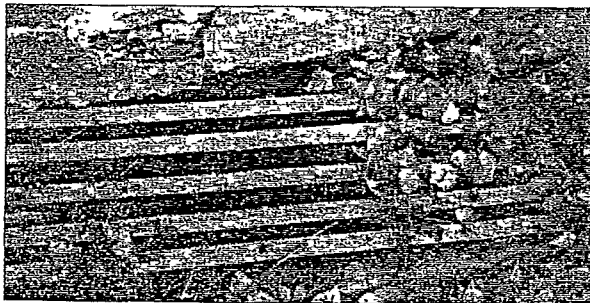


Wenn nicht die Mieter – hier Siegfried Munk (64) – Hand an die Sträucher anlegen, wäre mancher Weg schon zugewachsen

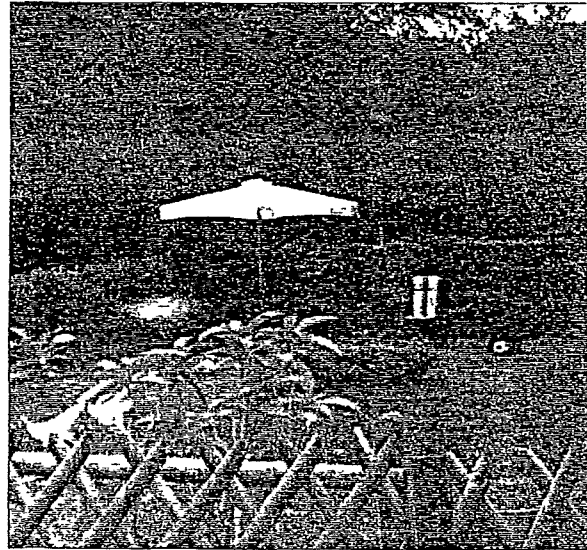
„Das Umfeld ist asozial“

Heinz Peters (63)

„Ich wohne seit fast 50 Jahren in der Siedlung, heute in der Elbestraße 12. Früher war das hier sehr ordentlich, jetzt ist das Umfeld asozial. Ich habe im Jahr 2000 eine Ausstellung mit Bildern des Alltags in der Siedlung 14 Tage lang in der evangelischen Kirche ausgestellt – und 2003 ist es noch viel schlimmer als damals. Aber von Seiten der Vermieter passiert immer noch kaum etwas, bei der Preussag war es entschieden besser als jetzt mit der Hansa. Die Wascheplätze sind zugewachsen, der Mortel rieselt von den Wänden, überall sind Wasserschäden, ich habe die Hansa mehrfach angeschrieben – ohne Erfolg.“



Kellerfenster werden eingetreten – und nie wieder repariert



Ein Idyll inmitten des Verfalls. Diese Gartenanlage mit italienischem Flair haben Heinz Peters und Wolfgang Senkbeil liebevoll gestaltet.

„Nun verlieren wir auch noch unsere Garage“

Karl-Heinz Laboch (68)

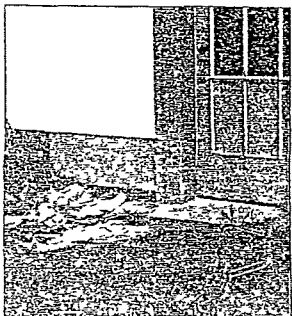
„Ich wohne seit 46 Jahren in der Westsiedlung, seit 1971 in der Monkastraße 4, einer kleinen Sackgasse. Anfang der 90er-Jahre hat man uns schon unsere schöne Badeanstalt genommen, und nun verlieren wir auch noch zum 1. Dezember dieses Jahres unsere Garage.“

25 Jahre lang hatten wir die Garage gemietet, vor drei Jahren wurde sie uns für rund 12 000 Mark zum Kauf angeboten. Doch dann hieß es plötzlich von Vermieterseite, dass die, die eine Wohnung kaufen, Vorrang bei Kauf einer Garage hätten. Wir haben aber vorhin der Kauf-

also auch Leute hier Garagen, die ganz woanders wohnen.

Hier in unserer Gegend aber gibt es ganz schwer Parkplätze, wir sind beide um die 70 Jahre alt, und meine Frau ist außerdem gehbehindert, das ist für uns ein ganz großes Problem. Das nimmt uns jeden Schwung.

Dabei wohnen wir sonst sehr gerne hier. Es waren damals immerhin die Prominentenwohnungen für Ärzte, Steiger und Lehrer, als Arbeiter kann man da gar nicht dran. Heute sind aber die Wasserleitungen alt, manche Häuser haben Wasserflecken, Dächer und Schornsteine sind auch nicht in Ordnung. Aber trotzdem macht es sich hier jeder so schön.



Der anliegende Freizeitanlage



Der anliegende Freizeitanlage



Hannoversche Allgemeine Zeitung	Peiner Allgemeine Zeitung	
Salzgitter Woche am Sonntag		Spiegel

An STA 60 61.9 (61) Ausschnitt vom P.2-04

Soziale Stadt: Die Zukunft Salzgitters jetzt sichern!

Chance für die Ost/West Siedlung

VON FRANK GROSS

Experten im Städtebau sehen Salzgitter in einer ernsten Lage. Junge Menschen verlassen diese Stadt, die Geburtenrate ist dramatisch gesunken und die Zahl der Eheschließungen ist ebenfalls spürbar zurück gegangen.

Die Fachleute sind sich wiederum einig, dass die demografische Entwicklung, die Salzgitter zur Zeit erlebt, in vielen anderen bundesrepublikanischen Städten erst in etwa zehn Jahren eintreten wird. Am deutlichsten

zeichnet sich die Entwicklung in der Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad ab. Viele Wohnungen stehen leer. Der Wohnungsbestand droht zu verfallen. Grund genug, für die Stadt Salzgitter entsprechende Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Zumal sich ein externer Gutachter (NILEG) wie folgt zur Ost- und Westsiedlung geäußert hat. „Wir sehen hier, trotz der widrigen Umstände, ein unter stadtebaulichen Gesichtspunkten betrachtet attraktives Wohnquartier.“

Fortsetzung Seite 2

Fortsetzung von Seite 1

Die Politik hat zwischenzeitlich reagiert. Sowohl Vertreter der Bezirksregierung als auch die niedersächsische Sozialministerin Ursula von der Leyen zeigten sich beeindruckt von den erfolgreichen Ergebnissen im Projekt „Soziale Stadt - Friedenbergl.“ Wolfgang Schneider, Vorsitzender der Mehrheitsfraktion im Rat unserer Stadt zur Salzgitter Woche „Das Netzwerk „Soziale Stadt - Friedenbergl.“ genießt bundesweit einen guten Ruf. Die bislang wirklich erfolgreiche auf den Weg gebrachten Maßnahmen und Projekte genießen Vorbildcharakter. Roland Schiller und Gunter Klatt haben sowohl in der Vorbereitung als auch in der Fortführung des Handlungskonzeptes

„Friedenberg“ Maßstäbe gesetzt. Wir werden die erfolgreiche Arbeit in der Ost- und Westsiedlung weiterführen. Daran lassen wir keine Zweifel zu. Die vorbereitenden Untersuchungen in dem aus unserer Sicht zukunftsweisenden Siedlungsgebiet haben uns veranlasst, die Ost- und Westsiedlung für das Projekt „Soziale Stadt“ anzumelden.“

Die geplanten Maßnahmen stehen im Widerspruch zu der Meinung der BSL-Gutachter. Sie schlagen der Stadt vor, das Referat „Soziale Stadt“ mit dem Auslaufen der aktuellen Projekte sterben zu lassen. „Das kommt überhaupt nicht in Frage“, eriefert sich Schneider in einem Gespräch mit der Salzgitter Woche. Angesichts der überaus erfolgreichen Ar-

beit und der Aussicht auf eine eventuelle Forderung des Projektes in Bad, werde die Mehrheitsfraktion keinesfalls das Referat abwickeln. Laut BSL könne ein dauerhaftes Einsparpotenzial von rund 400 000 Euro erzielt werden. Fritz Arlt, der aktiv im Projekt „Soziale Stadt“ mitarbeitet, ergänzt: „Das sind 400 000 Euro, die letztlich dazu führen, dass unser Salzgitter lebenswerter gestaltet werden kann.“

Ziel muss es sein, und darin sind sich alle Beteiligten einig, die Probleme dieser Stadt gerade im Bereich der kritischen Wohnquartiere aktiv anzugehen. Eine geradezu historische Chance für die Weiterentwicklung Salzgitters wurde vertan, wenn man jetzt sagen würde, Ende aus - das war es. Mit ei-

ner, wenn man die Gesamtkosten betrachtet, relativ geringen finanziellen Eigenbeteiligung der Stadt (für 2004 sind 240 000 Euro vorgesehen), kann ein wichtiger Meilenstein für die Zukunft der jetzigen und, was viel wichtiger ist, nachfolgender Generationen gesetzt werden. Zurzeit kann festgestellt werden, dass Beobachter außerhalb Salzgitters die bislang geleistete Arbeit anerkennen und die sich daraus ergebenden Chancen erkennen. Schneider kommentiert: „Ich rufe alle Beteiligten dazu auf, das Augenmerk gemeinsam auf das bisher Erreichte und die anstehenden Projekte zu richten, die in gleicher Weise erfolgreich durchgeführt werden sollen. Die Bürgerinnen und Bürger profitieren

durch ein stets verbessertes Umfeld, die Stadt Salzgitter kann damit auch überregional positive Schlagzeilen machen.“

Aus der Stadtverwaltung war zu erfahren, dass sich sowohl Bürger, Vereine und Kirchengemeinden in dem laufenden Projekt „Soziale Stadt“ in bewundernswürdiger Weise engagieren.

Als ein Beispiel wurde die Planung zur bevorstehenden Umgestaltung der Schulhöfe des Schulzentrums Friedenbergl genannt. SPD-Ratsherr Fritz Arlt beschreibt das Projekt: „In kurzen Worten Zäune runter, Steine raus, Straucher rein. Ein Spielwald und Sitzbeziehungsweise Kommunikationsflächen sollen die Schulen miteinander und Bürger miteinander verbinden.“



An StA

60

Ausschnitt vom

Salzgitter Zeitung	Braunschweiger Zeitung	
Hannoversche Allgemeine Zeitung	Peiner Allgemeine Zeitung	
Salzgitter Woche am Sonntag		Spiegel

11. 12. 03

Q 12/03
12

Eigentümer können Wohnklima in Ost-West-Siedlung verbessern

Zum Thema Ost-West-Siedlung (SZ-Sonderseiten vom 28. November):

Nach dem Lesen jeder Zeile und der Teilnahme an der Informationsveranstaltung habe ich mir folgende Meinung über das Problem Ost-West-Siedlung gebildet. Früher, als die Siedlungen noch Eigentum der Wohnungs-AG waren, gab es die Probleme deshalb nicht, weil die AG ihren Sitz in Leobenstedt hatte, sich deshalb den Mietern verpflichtet fühlte, Hausmeister stellte, Reparaturen durchführen ließ

Mit dem Verkauf zunächst an die Preussag, dann an die Deutsche Anlagen-Leasing GmbH (Sitz in Mainz, die Häuser werden von der PSI nur verwaltet) und an die Hansa (Sitz in Engelstedt) verlor sich diese Verpflichtung -- keine Hausmeister mehr, weniger Reparaturen. Die Im-

mobilitätsrendite wurde zum wichtigsten Maßstab. Das ist vielleicht legitim, aber die Gesellschaften sollten bedenken: Nur zufriedene Mieter bringen eine ausreichende Rendite.

Nun versucht die Stadt, in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen zu werden und durch Maßnahmen wie Mietertreffs, Sozialenrichtungen für Jugendliche und Alte wieder dieses Zusammengehörigkeitsgefühl zu erzeugen. Dies ist zwar lobenswert, aber sie wird dieses Ziel wohl nicht erreichen, denn dieses muss von den Eigentümern vermittelt werden. Konsequenz: Die Wohnungen müssen in Eigentumswohnungen und -reihenhäuser umgewandelt werden und die Eigentümer müssen nach Möglichkeit selbst darin wohnen.

Vorschläge zur Umwandlung wurden von der Stadt bereits gemacht

(eigentlich Aufgabe der Eigentümer Hansa und DAL). Es ist zurzeit schwierig, in Salzgitter Häuser zu verkaufen. Dann muss das Angebot für den Käufer eben günstiger sein als ein Neubau auf 250 Quadratmetern in Groß Mahner.

Das ist überhaupt das Schlimmste. Die schöne Landschaft um Bad wird zersiedelt und mitten in der Stadt in guter Wohnlage verfallen ganze Siedlungen. Wenn dem Umbau der Denkmalschutz entgegen steht (Anbaubalkone sind natürlich notwendig), dann muss der Denkmalschutzbehörde eben klar gemacht werden, was wichtiger ist: gutes Wohnen in der Stadt, nicht Verfall.

Es gibt noch einen zweiten Grund für die sozialen Brennpunkte im Norden. Früher gab es in Bad so etwas wie eine Schlagader. Martin-Luther-Platz, Burgundenstraße,

Kniestädter Straße, Breslauer Straße, wunderschöner Schützenplatz.

Dann wurde das Solte-Zentrum auf dem Schützenplatz gebaut, obwohl es auf dem benachbarten Grundstück genug Platz gab, die Kniestädter Straße wurde nach Süden dicht gemacht, die Breslauer Straße ist nach Süden nur noch in Richtung V-Markt befahrbar, vom Süden kommt man selbst über den Schleichweg Karstadt-Parkplatz nicht mehr dort hin. Mit anderen Worten: Die Schlagader wurde tot gelegt und die angebotenen Bypässe (über Gitter bzw. über die Nord-Süd-Straße) führen am Zentrum vorbei. Man muss sich nicht wundern, wenn der Patient Salzgitter-Bad) Atemnot bekommt Planungsfehler der Stadt! -- Leider Schnee von vorgestern.

Werner Kräbke,
Salzgitter-Bad

143

ANHANG

- Quellenverzeichnis
- Rentabilitätsberechnung für die Modernisierung der Wohnungsbestandes am Beispiel für die Westsiedlung
- Ausschnitt aus der Braunschweiger Zeitung vom 04.07.02
- Integriertes Handlungskonzept - Entwurf -
- Abbildungen 1, 2 sowie 3 – 12 jeweils für Ost- und Westsiedlung
- Darstellung der möglichen Umbaupotenziale von Wohnungen mit hohem Leerstandsanteil

Quellenverzeichnis

Rechtsgrundlagen:

RROP 1995 Regionales Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig 1995
BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz
NSpPG Niedersächsisches Spielplatzgesetz

sonstige Grundlagen:

Stadt Salzgitter Flachennutzungsplan 1994
Stadt Salzgitter Aufbau- und Bebauungspläne 1953-1988
Stadt Salzgitter Auszüge aus Landschaftsrahmenplan 1998
Stadt Salzgitter Landschaftsplan 1998
Stadt Salzgitter Auszüge aus der Verkehrszählung 1999
Stadt Salzgitter Auszug aus Planunterlagen zu Bodenuntersuchungen

KVG Braunschweig Liniennetzplan der 2002

Wohnungsbaugesellschaften Preussag und Hansa-Immobilien:
Wohnungsgrundrisse und Belegungszahlen: Stande 1992 - 2002

Literatur:

Gunther Bergemann: Stadtgründung ohne Beispiel: Salzgitter 1962
Muller, Alfred E Salzgitter – ein Bildband
Korthoeber, Heinrich Bergbau in Salzgitter -die Geschichte des Bergbaus 1998
Hartmann, Edgar. 50 Jahre Stadt Salzgitter, 50 Jahre Zukunft 1999
Benz, Wolfgang : Salzgitter: Geschichte und Gegenwart einer deutschen Stadt 1942
Bittner, Wolfgang Salzgitter eine deutsche Geschichte, 1996
Forndran, Erhard Die Stadt- und Industriegründungen Wolfsburg und Salzgitter, 1984

Rentabilitätsberechnung für die Modernisierung des Wohnungsbestandes in der „West-Siedlung“ Salzgitter-Bad

Ziel der Baumaßnahme

- Anpassung der Ausstattung an moderne Wohnverhältnisse
- Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen
- Veränderung der Grundrisse durch Zusammenlegung von Wohnungen
- teilweiser Ausbau der Dachgeschosse
- Instandsetzung der Gemeinschaftsräume

Kalkulatorische Angaben und Werte

- Anzahl der Wohnungen	vorher	1.162	nachher	800
- vermietbarer Wohnraum	vorher:	61.750 m ²	nachher	61.750 m ²
- umbauter Raum	vorher	334.600 m ³	nachher	334.600 m ³

Baukosten

Die Kosten für die geplanten baulichen Veränderungen durch Modernisierung und Instandsetzung werden nach Durchschnittspreisen aus dem Jahr 2001 mit 100,00 Euro/m³ (€/m³) umbauten Raum angenommen. Die Gesamtinvestition beträgt 334.600 m³ umbauter Raum x 100,00 €/m³ = 33.460.000,00 €.

Erträge

Durch die Veränderung der Grundrisse wird die Anzahl der Wohnungen reduziert, nicht aber die Größe der vermietbaren Flächen. Es entstehen teilweise sogar „Wohnraumgewinne“, wenn durch die Zusammenlegung von Wohnungen (2 = 1) Treppenhausflächen entfallen oder z.B. bisher nicht ausgebaute Dachgeschosse den Wohnungen zugeschlagen werden. Es sind daher keine Ertragsverluste oder -gewinne durch eine Veränderung der vermietbaren Wohnflächen zu erwarten.

- Vermietbarer Wohnraum	vorher	61.750 m ²	nachher	61.750 m ²
- abzgl. Leerstand (31 %)	vorher	19.143 m ²	nachher	entfällt
- vermieteter Wohnraum	vorher	42.607 m ²	nachher	61.750 m ²

Die Netto-Miete beträgt nach Angaben der Wohnungsgesellschaft im Quartier derzeit Durchschnittlich 4,00 €/m² monatlich

Der derzeitige Jahresertrag beträgt rd 42.600 m² x 4,00 €/m² x 12 = 2.044.800 €

Bei unterstellter Leerstandsreduzierung durch die Zusammenlegung von Wohnungen (2 = 1) entstehen Wohnungen mit Größen zwischen 85 bis 110 m². Nach Auskunft der Wohnungsgesellschaft besteht Nachfrage nach derartigen, gut ausgestatteten Wohnungen, jedoch lassen sich die Modernisierungskosten nicht durch höhere Mieten finanzieren. Die Netto-Mieten für Wohnungen zu Größen von rd. 100 m² mit guten Ausstattungen betragen in der Region Salzgitter rd 4,00 €/m²/mtl.. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die Baumaßnahmen nicht zu höheren Mieterträgen führen.

Auch wird es aufgrund der bekannten Nachfragen für die Wohnungen bis zu 100 m² nicht zu dem angenommen 100 %igen Rückgang der Leerstände kommen. Es werden Leerstände von etwa 12 – 15 %, etwa 120 Wohnungen, verbleiben. Die Rentabilität der Modernisierung aller Wohnungsbestände ist daher nicht gegeben und ist daher auch kein ausschließliches Mittel zur Reduzierung der Leerstände.

Auch im Westen mehr leere Wohnungen

Salzgitter stark betroffen – Verband erwartet bis 2015 großen Angebotsüberhang in Südniedersachsen

BERLIN. Der hohe Wohnungsleerstand ist nicht mehr nur ein ostdeutsches Problem. Nach einer Studie der Wohnungswirtschaft nimmt die Zahl auch in den strukturschwachen Gebieten der alten Länder zu.

So habe der West-Leerstand Ende 2001 durchschnittlich rund 3,2 Prozent betragen, in einzelnen Standorten sogar bis zu 13 Prozent, sagte der Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen (GdW), Lutz Freitag, gestern in Berlin. Ursache dafür sei vor allem die Abwanderung junger Menschen.

Am stärksten betroffen waren

demnach Wohnungsunternehmen in Kassel (Leerstand 13 Prozent), Pirmasens (12,5 Prozent), Salzgitter (9,9 Prozent), Bremerhaven (9,3 Prozent) sowie Hannover (8,2 Prozent). Das geht aus einer Studie des Verbandes hervor.

Eine jüngst vom Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen in Auftrag gegebene Studie prognostiziert für das Jahr 2015 regionale Angebotsüberhänge in fast allen der 49 Kreise und Städte in Niedersachsen. Am stärksten wird er im Kreis Osterode mit 17 Prozent sein. Nur in sieben Städten und Kreisen, da-

runter im Kreis Gifhorn, werde es ein Angebotsdefizit an Wohnungen geben. Im Südosten Niedersachsens werde das Überangebot von Wohnraum als Folge der sinkenden Bevölkerungszahl in 2015 mehr als zehn Prozent betragen. Für Braunschweig sagt die Studie ein Einwohnerminus von 11 Prozent und einen Überhang von 8000 Wohnungen, im Kreis Goslar ein Minus von 13 Prozent und einen Überhang von 9750 Wohnungen voraus.

Ein „Marktversagen“ wie in Ostdeutschland, wo 1,3 Millionen Wohnungen leer stünden, müsse von der

Politik unbedingt verhindert werden, sagte Freitag. Dort sei auf die Leerstände erst relativ spät und unzulänglich reagiert worden. In Ostdeutschland verschlechtert sich die wirtschaftliche Lage der Wohnungsunternehmen nach den Worten von Freitag dramatisch. Zu erwarten sei dort ein Anstieg der Leerstände von 15,8 Prozent Ende 2001 (rund 410 000 Wohnungen) auf 17,1 Prozent Ende 2002 und 18 Prozent Ende 2003. Die Summe der Mietauffälle wuchs im Osten von 857 Millionen Euro Ende 2000 auf eine

Integriertes Handlungskonzept - Entwurf

Bürgermitwirkung, Stadtteilleben

Die Art und die Intensität des Zusammenlebens der Menschen in einer Siedlung oder Ähnliches beeinflussen und entscheiden oftmals über die soziale Isolierung einzelner, wenn nicht sogar aller Haushalte und somit der Bewohner und Bewohnerinnen. Konflikte in den Nachbarschaften sind dadurch vorgegeben

Um ein eigenständiges Stadtteilleben wieder aufzubauen und den sozialen Verbund der Bewohner wieder herzustellen, sind alle im Quartier vorhandenen Potenziale zu stärken und die Bewohner zu motivieren, in Initiativen und Vereinen mitzuwirken, um sich dauerhaft selbst zu organisieren. Es soll erreicht werden, dass das Quartier schrittweise als selbstständiges Gemeinwesen funktioniert

Ziele:

- Förderung von Kommunikation
- Belebung von Nachbarschaften
- Hilfe zur Selbsthilfe
- Aktivierung örtlicher Personalressourcen
- Entwicklung von Bewusstsein für das Quartier
- Schaffung einer sich selbsttragenden Bewohnerorganisation

Handlungs- /Politikfelder Projekte/Objekte/ Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme	Ziele der Maßnahmen	Träger	Kosten Euro	beab- sichtigte Förde- rung	Durchführungs-/ Finanzierungszeitraum/ Programmjahre (TEuro)					Arbeits- plätze erhalten/ schaffen	
						03	04	05	06	07		ff
Einrichtung eines Quartiersmanagements	Initiierung, Anschlag, Betreuung, Koordination verschiedener Akteure und Initiativen im Sanierungsprozess, Akquirierung von Mitteln	Umsetzung der Sanierungsziele, Aktivierung endogener Potenziale, Sicherstellung umfassender Bewohnerbeteiligung,	Stadt Salzgitter, basierend auf Netzwerk NNN	1 000 000	EFRE	250	250	250	250	250	0	4
Einrichtung eines Quartiertreffpunkts	Errichtung und Ausstattung einer Begegnungsstätte für die Bewohner des Quartiers	Bereitstellung von Raumangeboten für Initiativen, kulturelle Veranstaltungen, Sprachkurse, freie Treffen, Förderung von Kommunikation und Begegnung, Erleichterung der Integration, Förderung der Quartiersidentität,	Stadt Salzgitter	2 000 000	EFRE / Arbeits- amt Sozial- amt	300	700	500	500	500	2	3

Handlungs- /Politikfelder Projekte/Objekte/ Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme	Ziele der Maßnahmen	Träger	Kosten Euro	beab- sichtigte Förde- rung	Durchführungs-/ Finanzierungszeitraum/ Programmjahre (TEuro)					Arbeits- plätze erhalten/ schaffen	
						03	04	05	06	07		ff
Bereitstellung dezentraler Raumangebote	Umbau und Aus- stattung ehemaliger Gewerberäume als Raumangebote für Initiativgruppen, Beratungsstellen und für einen Jugendtreff	Bereitstellung konfessionell un- gebundener Räume zur Senkung von Hemmschwellen zum Aufsuchen von Beratungs- angeboten, Bereit- stellung von Räumen für Selbst- hilfegruppen, Forderung von ungestörter Kommunikation und Begegnung Jugend- licher, Entzerrung von Konflikten mit anderen Bewohner- gruppen	Stadt Salz- gitter	1 000 000	EFRE	300	300	200	200		2	4
Einrichtung einer Internethöhle	Leerstehende Ladenlokale werden mit vernetzten Computern aus- gestattet, die Zu- gang zum Internet und die Möglichkeit für Netzwerke bieten	Schaffung sinnvoller Freizeitangebote, Beitrag zu Qualifi- zierung von Jugend- lichen, Forderung von Kommunikation und Begegnung	VHS	100 000	EFRE / GWBFB	50	30	10	10		1	1

Handlungs- /Politikfelder Projekte/Objekte/ Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme	Ziele der Maßnahmen	Träger	Kosten Euro	beab- sichtigte Förde- rung	Durchführungs-/ Finanzierungszeitraum/ Programmjahre (TEuro)					Arbeits- plätze erhalten/ schaffen	
						03	04	05	06	07		ff
Animierung der älteren Bewohnerschaft zur Nutzung von Angeboten für ältere Menschen	Zurückgezogen lebende ältere Menschen werden gezielt über die vor- handenen Angebote informiert	Minderung von Ver- einsamung und Iso- lation der älteren Bewohner, Forderung von Kommunikation und Integration, Hilfe zur Selbsthilfe	Stadt Salz- gitter, Kirchen, Diakonie, Mutter- zentrum	100 000	EFRE	10	10	10	10	10	0	1
Stadteifest	Durchführung eines Stadteifestes zum Aufakt des Sanierungs- prozesses	Forderung der Mit- wirkungsbereit- schaft, Aktivierung endogener Poten- ziale, Forderung von Kommunikation und Integration, Schaffung von Quartiersidentität	Stadt Salz- gitter, Quartiers- manage- ment	50 000	EFRE	50					1	1
Stadteilzeitung	Regelmäßige Her- ausgabe einer Stadteilzeitung, die über den laufenden Sanierungsprozess informiert	Forderung/Erhalt der Mitwirkungsbereit- schaft, Öffentlich- keitsarbeit, Schaffung von Quartiersidentität, Verbesserung des Quartiersimages	Stadt Salz- gitter, Quartiers- manage- ment	100 000	EFRE	20	20	20	20	20	1	0

Handlungs- /Politikfelder Projekte/Objekte/ Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme	Ziele der Maßnahmen	Träger	Kosten Euro	beab- sichtigte Förde- rung	Durchführungs-/ Finanzierungszeitraum/ Programmjahre (TEuro)					Arbeits- plätze erhalten/ schaffen	
						03	04	05	06	07		ff
Qualifizierung und Be- schäftigungsförderung	Samtliche bauliche Maßnahmen im Quartier werden zur Qualifizierung und Beschäftigungs- förderung für die Bewohner der Siedlung genutzt	Beschäftigung für gering Qualifizierte, Qualifizierung von Jugendlichen und Arbeitslosen, Er- höhung der Identifi- kation mit dem Quartier	Stadt Salz- gitter, Organi- sation Quartier- manage- ment	1 000 000	Arbeits- amt Sozial- amt	300	350	350			3	4
Programm 'Fit für die Schule'	Sprachliche Förderung von ausländischen Kindern im Vor- schulalter	Schaffung von Ein- schulungsvoraus- setzungen für aus- ländische Kinder, Förderung der Inte- gration	VHS	150 000	EFRE	30	30	30	30	30	1	0
Sprachförderung für Er- wachsene	Durchführung von Sprachkursen für Erwachsene	Qualifizierung durch Sprachförderung, Verbesserung der Perspektiven am Arbeitsmarkt, Förderung von Kommunikation und Integration	VHS	200 000	EFRE	40	40	40	40	40	1	1
Einrichtung einer Mull- beratung	Einstellung eines Mullberaters für die Bewohner der Siedlung	Beschäftigungsfor- derung, Senkung von Mietnebenkosten durch Verringerung der Abfallgebühren, Förderung von Kommunikation unter der Bewohnerschaft	Stadt Salzgitter	150 000	EFRE	30	30	30	30	30	0	1

Soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur

Die unterschiedlichen Interessenlagen, kulturellen Hintergründe und oft schwierigen sozialen Verhältnisse der Bevölkerung sind u.a Ursache für die festgestellten, belasteten Nachbarschaften Eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen ist daher erforderlich, um einerseits die Interessen und Bedürfnisse der betroffenen Bewohner und andererseits aber auch den Besonderheiten aufgrund deren Alter, Religionszugehörigkeit u.ä zu berücksichtigen

Die unterschiedlichen Sprachen sind oftmals eine weitere Barriere, die eine kurzfristige Integration der 'Zuwanderer' verhindert und somit zur Bildung von - wenn auch kleinen - Kolonien führt Ein breites Angebot von Maßnahmen unterschiedlicher Träger ist daher erforderlich, Integrationshilfe für Einzelne und Gruppen zu leisten

Ziele:

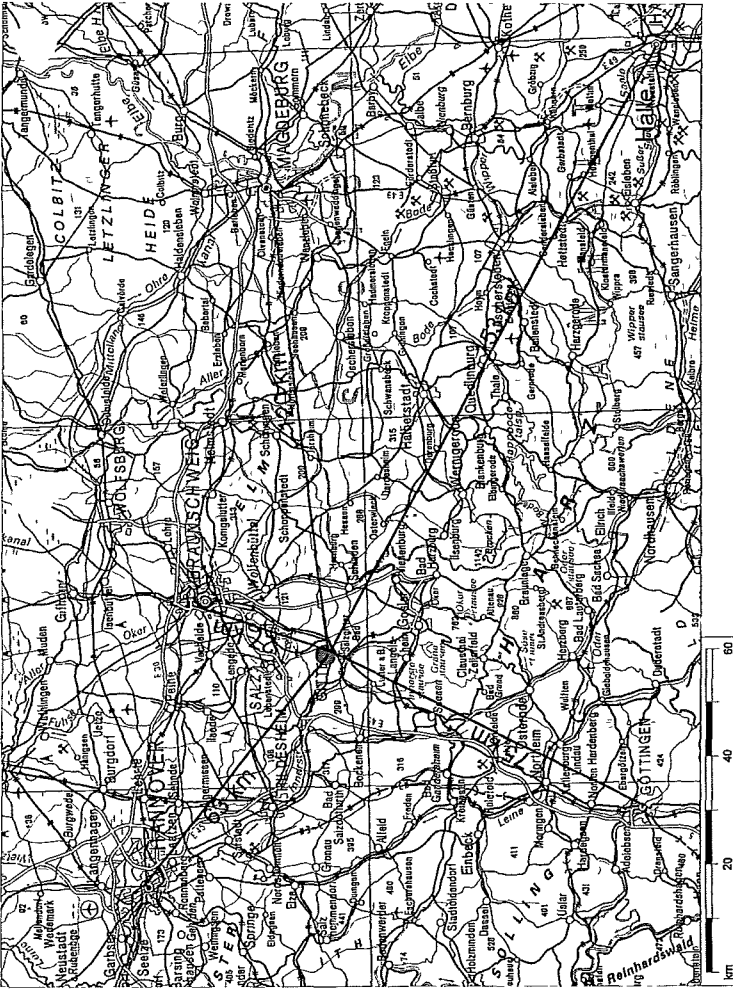
- Verbesserung des Infrastrukturangebotes zur Förderung der Integration und des sozialen Ausgleiches unter Beachtung der besonderen Interessen der Betroffenen

Handlungs- /Politikfelder Projekte/Objekte/ Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme	Ziele der Maßnahmen	Träger	Kosten Euro	beab- sichtigte Förde- rung	Durchführungs-/ Finanzierungszeitraum/ Programmjahre (TEuro)					Arbeits- plätze erhalten/ schaffen	
						03	04	05	06	07		ff
Einrichtung eines Quartiertreffpunkts	Errichtung und Aus- stattung einer Be- wegungsmöglichkeit für die Bewohner des Quartiers mit Bewohner- getragener Gastro- nomie und Raum- lichkeiten für kul- turelle Veranstaltun- gen und Begegnung	Förderung von Kommunikation und Begegnung, Er- leichterung der Integration, För- derung der Quartiersidentität und Nachbarschaft, Bereitstellung von Raumangeboten für Initiativen, kulturelle Veranstaltungen, Kurse, freie Treffen	Stadt Salz- gitter	Siehe s o	Arbeits- amt Sozial- amt							

Handlungs- /Politikfelder Projekte/Objekte/ Maßnahmen	Beschreibung der Maßnahme	Ziele der Maßnahmen	Träger	Kosten Euro	beab- sichtigte Förde- rung	Durchführungs-/ Finanzierungszeitraum/ Programmjahre (TEuro)					Arbeits- plätze erhalten/ erschaffen	
						03	04	05	06	07		ff
Bereitstellung dezentraler Raumangebote	Umbau und Aus- stattung ehemaliger Gewerberäume als Raumangebote für Initiativgruppen, Beratungsstellen und für einen Jugendtreff	Bereitstellung konfessionell un- gebundener Räume zur Senkung von Hemmschwellen zum Aufsuchen von Beratungs- angeboten, Bereit- stellung von Räumen für Selbst- hilfegruppen, For- derung von un- gestörter Kommunikation und Begegnung Jugend- licher, Entzerrung von Konflikten mit anderen Bewohner- gruppen	Stadt Salz- gitter	Siehe oben	EFRE Arbeits- amt Sozial- amt							

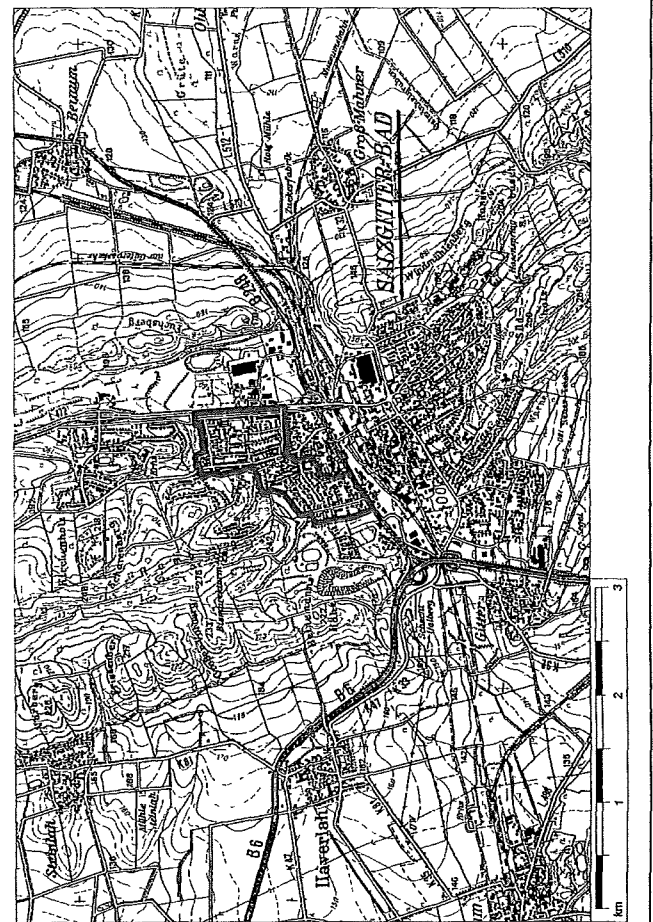
Lage im Raum

Maßstab: 1 / 1.000.000



Lage im Stadtgebiet

Maßstab: 1 / 50.000





Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzburg

zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzburg - Bad / West- und Ostfriedlung

Stand: Juni 2002
 Abbildung: 1

Lage im Raum

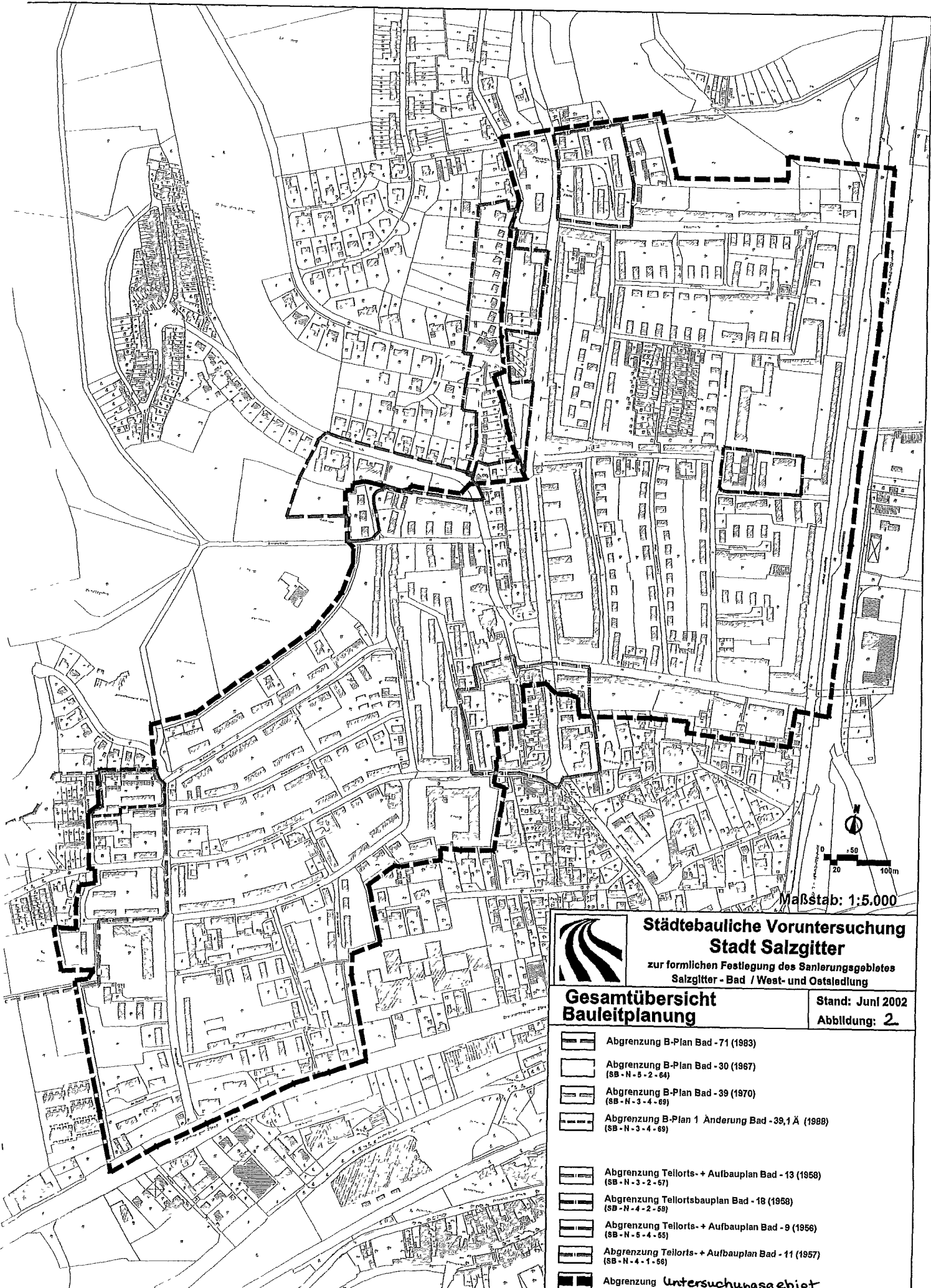
-  Gebiet der Voruntersuchung
-  Entfernungen zu Städten

Kartengrundlagen LGN



Inhaltliche und
 grafische
 Bearbeitung
 Dipl.Ing. G. Niggemeier
 Dipl.Ing (FH) T. Müller
 Dipl.Ing. M. Gohlke

Technische Bearbeitung:
 Helmut Rohrer, Emma
 Öffentlich bestellte
 Vermessungsingenieurin
 Hofmayer



Maßstab: 1:5.000












**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter**

zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitter - Bad / West- und Oststadtung

**Gesamtübersicht
Bauleitplanung**

Stand: Juni 2002
Abbildung: 2

-  Abgrenzung B-Plan Bad - 71 (1983)
-  Abgrenzung B-Plan Bad - 30 (1967)
(SB - N - 5 - 2 - 64)
-  Abgrenzung B-Plan Bad - 39 (1970)
(SB - N - 3 - 4 - 69)
-  Abgrenzung B-Plan 1 Änderung Bad - 39,1 Ä (1988)
(SB - N - 3 - 4 - 69)
-  Abgrenzung Teilorts- + Aufbauplan Bad - 13 (1958)
(SB - N - 3 - 2 - 67)
-  Abgrenzung Teilortsbauplan Bad - 18 (1958)
(SB - N - 4 - 2 - 59)
-  Abgrenzung Teilorts- + Aufbauplan Bad - 9 (1956)
(SB - N - 5 - 4 - 55)
-  Abgrenzung Teilorts- + Aufbauplan Bad - 11 (1957)
(SB - N - 4 - 1 - 58)
-  Abgrenzung **Untersuchungsgebiet**

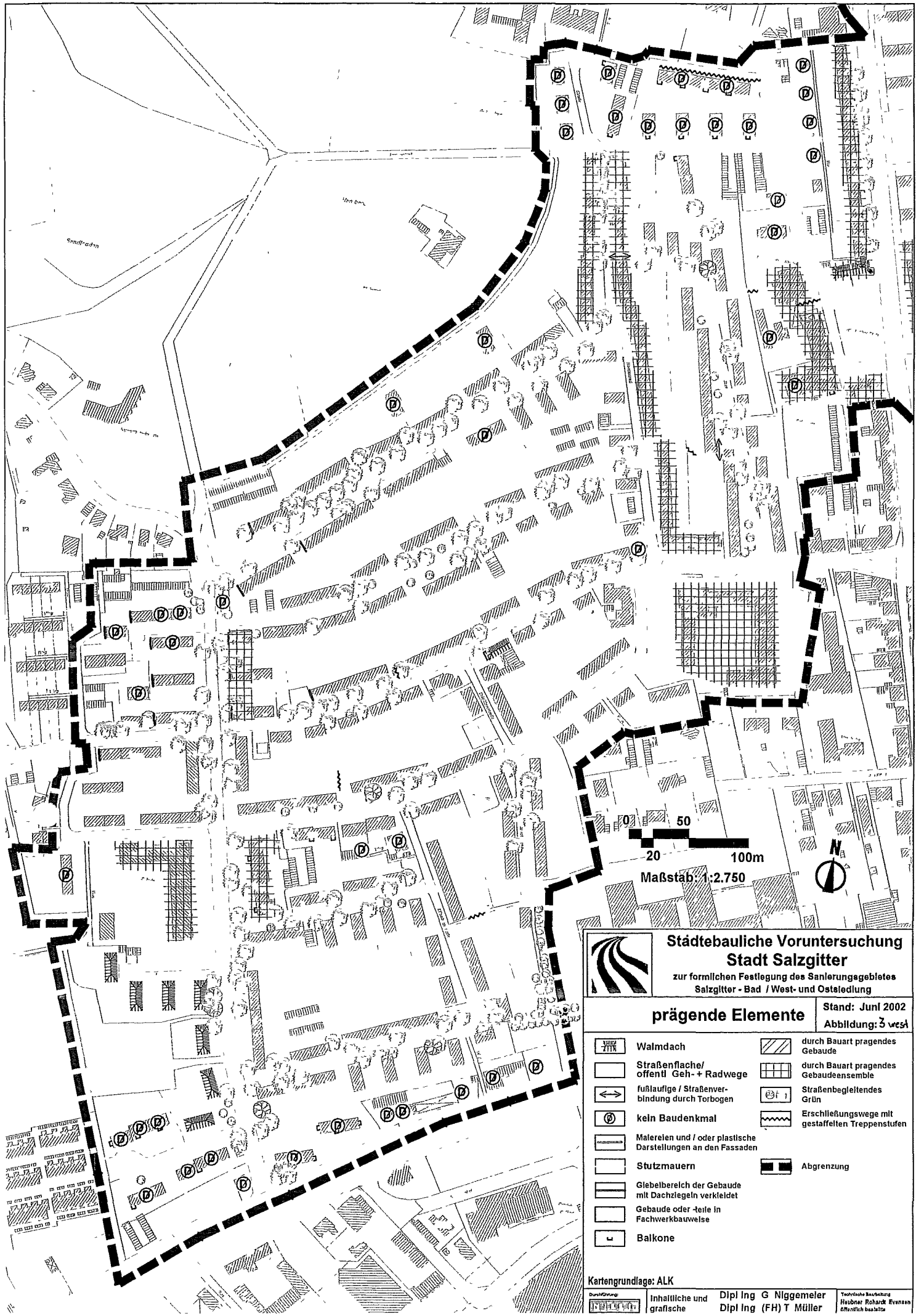
Kartengrundlage: ALK



Inhaltliche und
grafische
Bearbeitung.

Dipl. Ing. G. Niggemeier
Dipl. Ing. (FH) T. Müller
Dipl. Ing. M. Gohlke

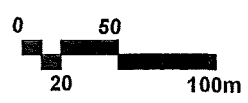
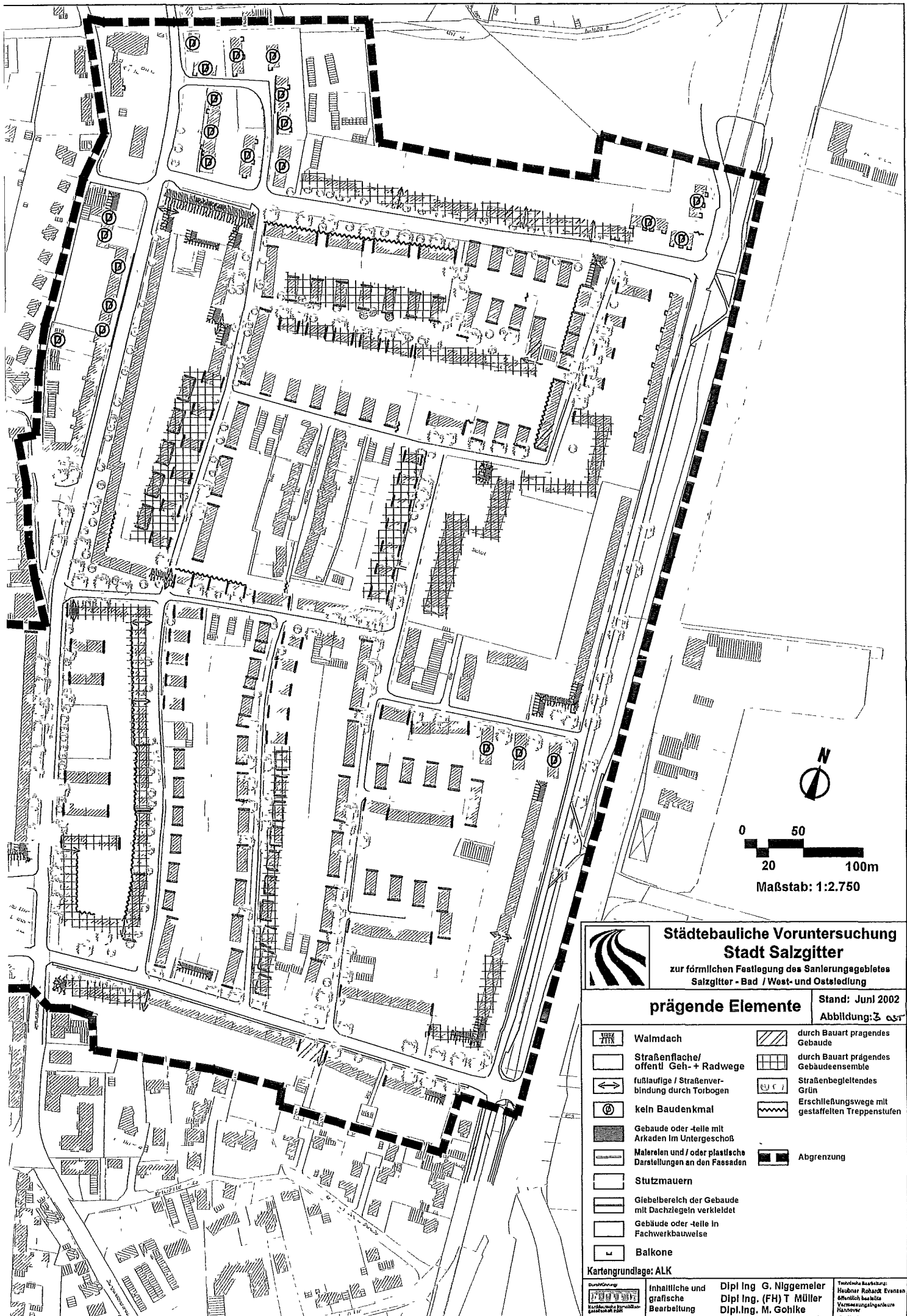
Technische Bearbeitung:
Hilke Röhrig Erwin
Öffentlich bestellte
Vermessungsgeometer
Hannover



Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostsidlung

prägende Elemente Stand: Juni 2002
Abbildung: 3 west

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Waldach | | durch Bauart prägendes Gebäude |
| | Straßenfläche/ öffentl. Geh- + Radwege | | durch Bauart prägendes Gebäudeensemble |
| | fußläufige / Straßenverbindung durch Torbogen | | Straßenbegleitendes Grün |
| | kein Baudenkmal | | Erschließungswege mit gestaffelten Treppenstufen |
| | Malerien und / oder plastische Darstellungen an den Fassaden | | Abgrenzung |
| | Stützmauern | | |
| | Giebelbereich der Gebäude mit Dachziegeln verkleidet | | |
| | Gebäude oder -teile in Fachwerkbauweise | | |
| | Balkone | | |

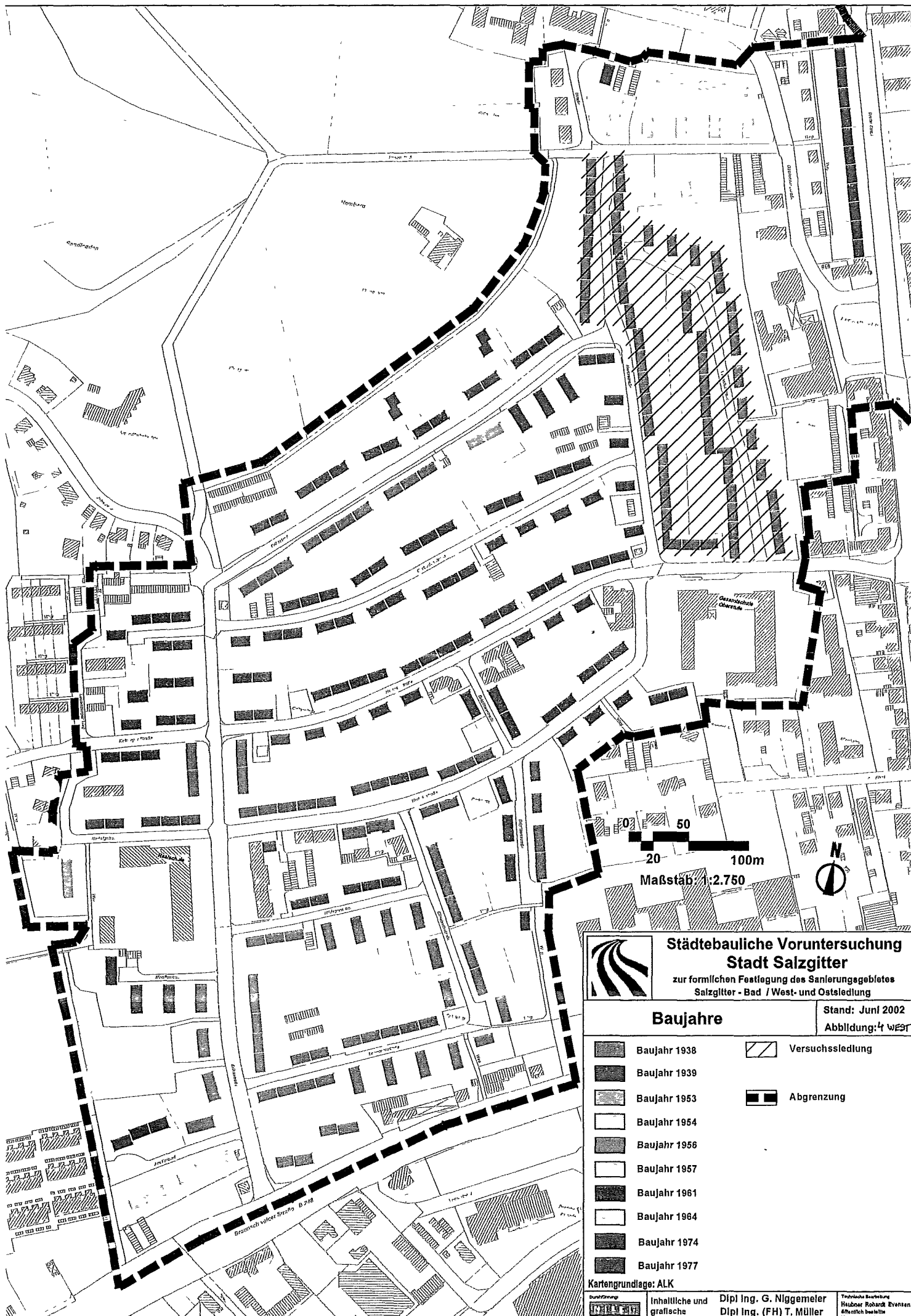


Maßstab: 1:2.750

**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter**
zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitter - Bad / West- und Ostleitung

prägende Elemente Stand: Juni 2002
Abbildung: 3

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Walmdach | | durch Bauart prägendes Gebäude |
| | Straßenfläche/
öffentl. Geh- + Radwege | | durch Bauart prägendes Gebäudeensemble |
| | fußläufige / Straßenverbindung durch Torbogen | | Straßenbegleitendes Grün |
| | kein Baudenkmal | | Erschließungswege mit gestaffelten Treppenstufen |
| | Gebäude oder -teile mit Arkaden im Untergeschoß | | Abgrenzung |
| | Malereien und / oder plastische Darstellungen an den Fassaden | | |
| | Stützmauern | | |
| | Giebelbereich der Gebäude mit Dachziegeln verkleidet | | |
| | Gebäude oder -teile in Fachwerkbauweise | | |
| | Balkone | | |



**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter**
zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitter - Bad / West- und Ostsliedlung



Stand: Juni 2002
Abbildung: 4 West

Baujahre

- | | | | |
|--|--------------|--|--------------------|
| | Baujahr 1938 | | Verschusssliedlung |
| | Baujahr 1939 | | Abgrenzung |
| | Baujahr 1953 | | |
| | Baujahr 1954 | | |
| | Baujahr 1956 | | |
| | Baujahr 1957 | | |
| | Baujahr 1961 | | |
| | Baujahr 1964 | | |
| | Baujahr 1974 | | |
| | Baujahr 1977 | | |

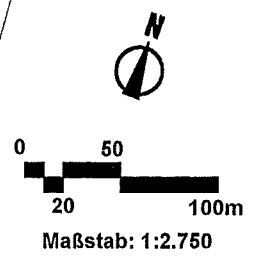
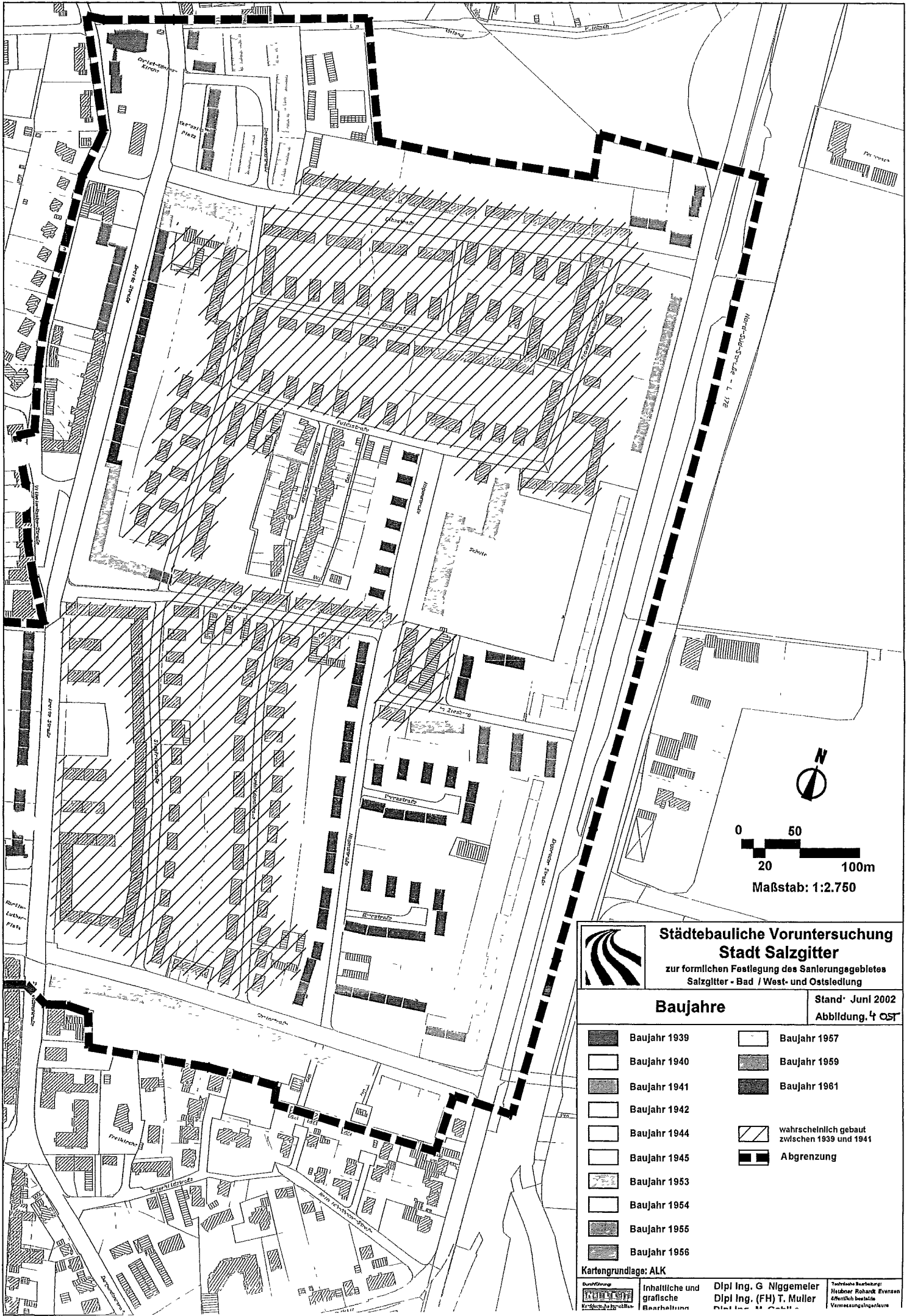
Kartengrundlage: ALK



Inhaltliche und
grafische
Bearbeitung

Dipl Ing. G. Niggemeyer
Dipl Ing. (FH) T. Müller
Dipl Ing M Gohlke

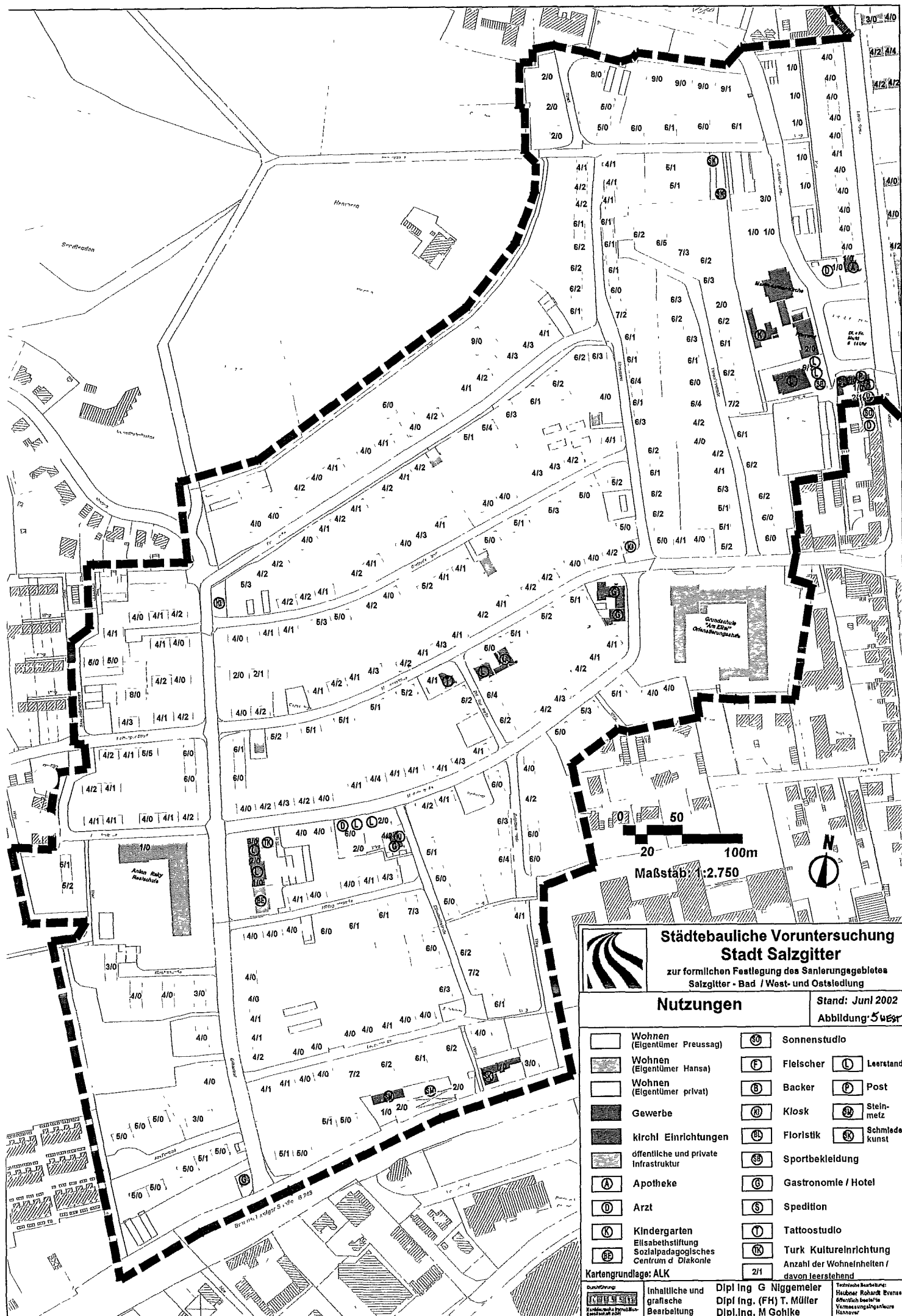
Technische Bearbeitung
Heidiwe Rohardt, Evelynen
Öffentlichkeitsarbeit
Vermessungstechnische
Männchen



Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostriedung

Stand: Juni 2002
 Abbildung 4 OST

Baujahre	
	Baujahr 1939
	Baujahr 1940
	Baujahr 1941
	Baujahr 1942
	Baujahr 1944
	Baujahr 1945
	Baujahr 1953
	Baujahr 1954
	Baujahr 1955
	Baujahr 1956
	Baujahr 1957
	Baujahr 1959
	Baujahr 1961
	wahrscheinlich gebaut zwischen 1939 und 1941
	Abgrenzung

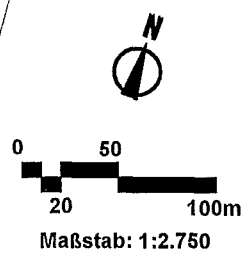
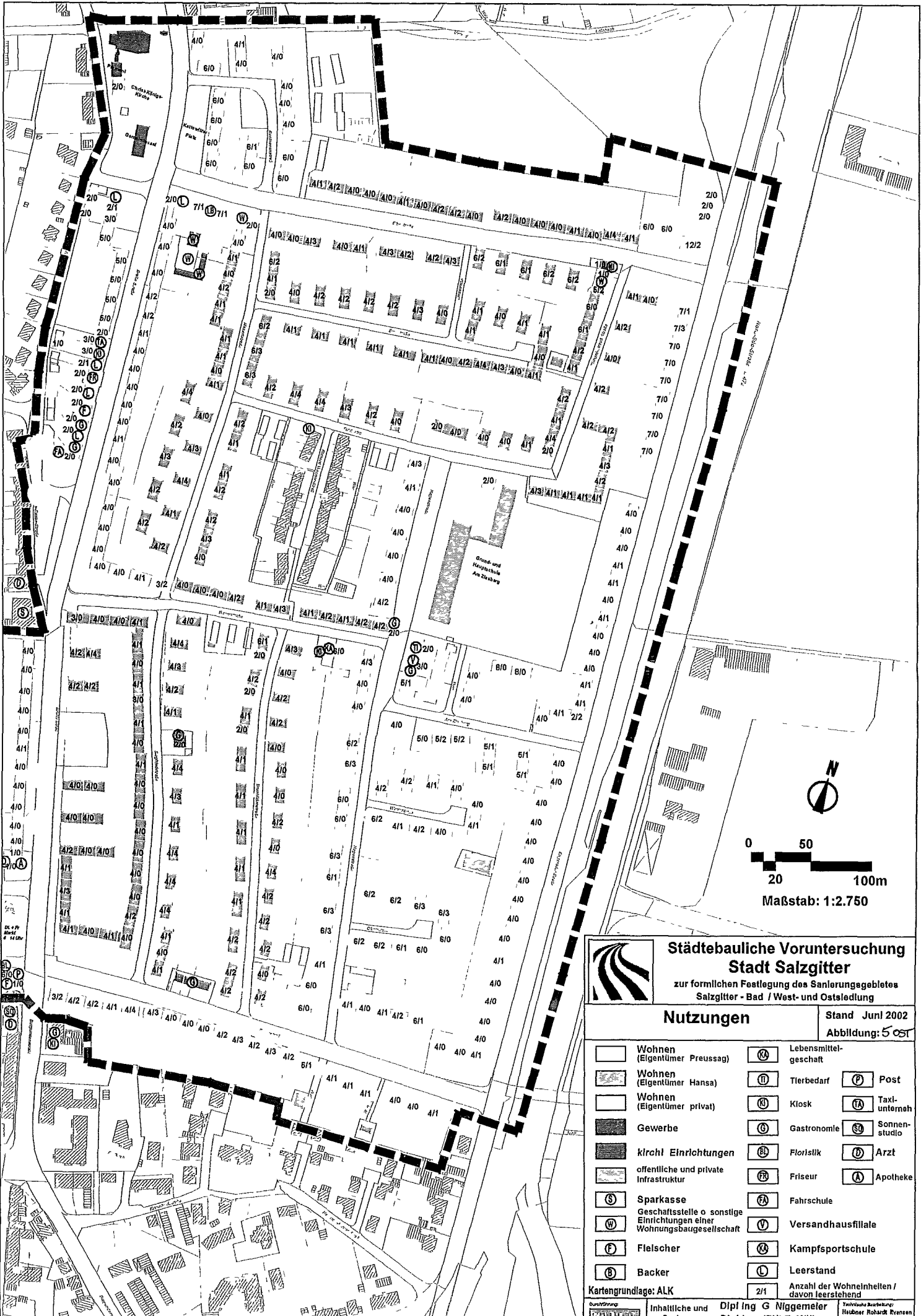


Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Oststiedlung

Nutzungen Stand: Juni 2002
Abbildung: 5 von 9

	Wohnen (Eigentümer Preussag)		Sonnenstudio
	Wohnen (Eigentümer Hansa)		Fleischer
	Wohnen (Eigentümer privat)		Backer
	Gewerbe		Kloak
	kirchl Einrichtungen		Floristik
	öffentliche und private Infrastruktur		Sportbekleidung
	Apotheke		Gastronomie / Hotel
	Arzt		Spedition
	Kindergarten		Tattoostudio
	Elisabethstiftung Sozialpädagogisches Centrum d Diakonie		Turk Kultureinrichtung
	2/1		Anzahl der Wohneinheiten / davon leerstehend

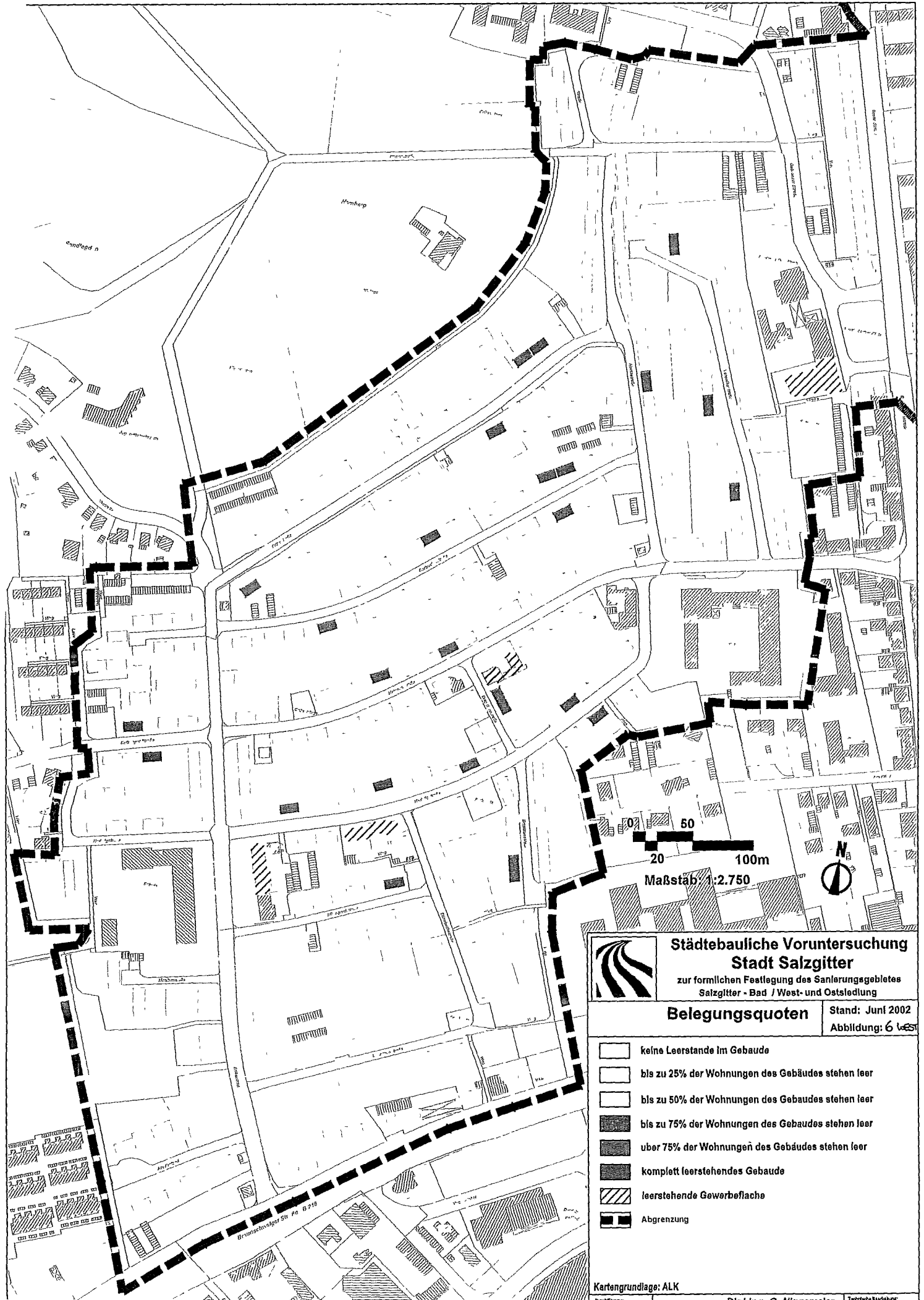
Kartengrundlage: ALK
 Durchföhrung: **Inhaltliche und grafische Bearbeitung**
 Dipl. Ing. G. Niggemeyer
 Dipl. Ing. (FH) T. Müller
 Dipl. Ing. M. Gohlke
 Technische Bearbeitung: **Hübner, Rohardt, Evansen & Partner**
 Vermessungsingenieure
 Hannover



Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostsidlung

Nutzungen Stand Juni 2002
Abbildung: 5 OST

Wohnen (Eigentümer Preussag)	Lebensmittelgeschäft
Wohnen (Eigentümer Hansa)	Tierbedarf
Wohnen (Eigentümer privat)	Post
Gewerbe	Kiosk
kirchl. Einrichtungen	Gastronomie
öffentliche und private Infrastruktur	Floristik
Sparkasse	Friseur
Geschäftsstelle o. sonstige Einrichtungen einer Wohnungsbaugesellschaft	Fahrschule
Fleischer	Versandhausfiliale
Backer	Kampfsportschule
	Leerstand
	Anzahl der Wohneinheiten / davon leerstehend











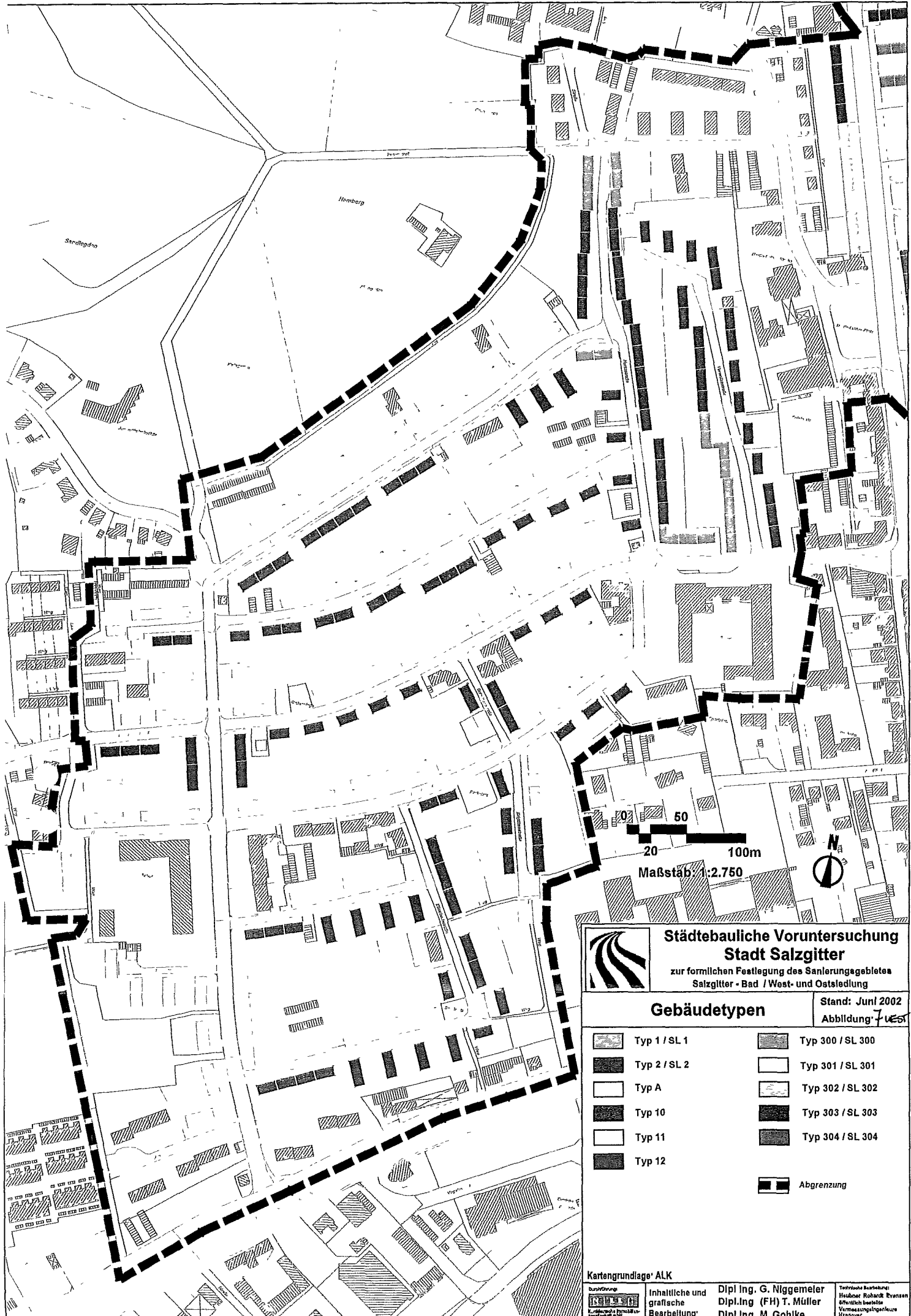
20 50 100m
 Maßstab 1:2.750



Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostiedlung

Belegungsquoten Stand: Juni 2002
 Abbildung: 6 West

-  keine Leerstände im Gebäude
-  bis zu 25% der Wohnungen des Gebäudes stehen leer
-  bis zu 50% der Wohnungen des Gebäudes stehen leer
-  bis zu 75% der Wohnungen des Gebäudes stehen leer
-  über 75% der Wohnungen des Gebäudes stehen leer
-  komplett leerstehendes Gebäude
-  leerstehende Gewerbefläche
-  Abgrenzung

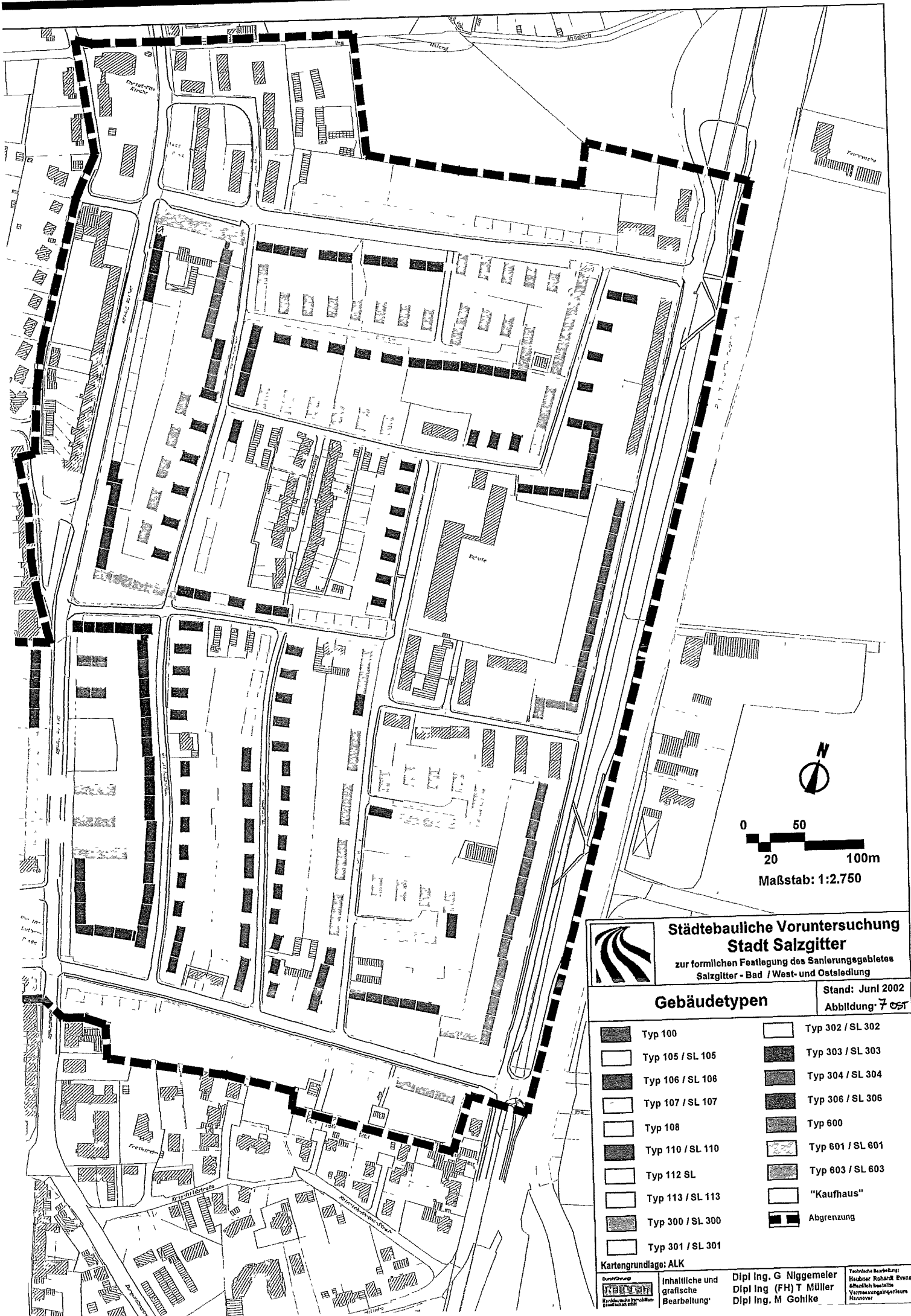


Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Oststedung



Gebäudetypen Stand: Juni 2002
Abbildung 7 west

	Typ 1 / SL 1		Typ 300 / SL 300
	Typ 2 / SL 2		Typ 301 / SL 301
	Typ A		Typ 302 / SL 302
	Typ 10		Typ 303 / SL 303
	Typ 11		Typ 304 / SL 304
	Typ 12		Abgrenzung



**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter**
zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitter - Bad / West- und Ostledigebiet

Stand: Juni 2002
Abbildung 7 OST

Gebäudetypen

	Typ 100		Typ 302 / SL 302
	Typ 105 / SL 105		Typ 303 / SL 303
	Typ 106 / SL 106		Typ 304 / SL 304
	Typ 107 / SL 107		Typ 306 / SL 306
	Typ 108		Typ 600
	Typ 110 / SL 110		Typ 601 / SL 601
	Typ 112 SL		Typ 603 / SL 603
	Typ 113 / SL 113		"Kaufhaus"
	Typ 300 / SL 300		Abgrenzung
	Typ 301 / SL 301		

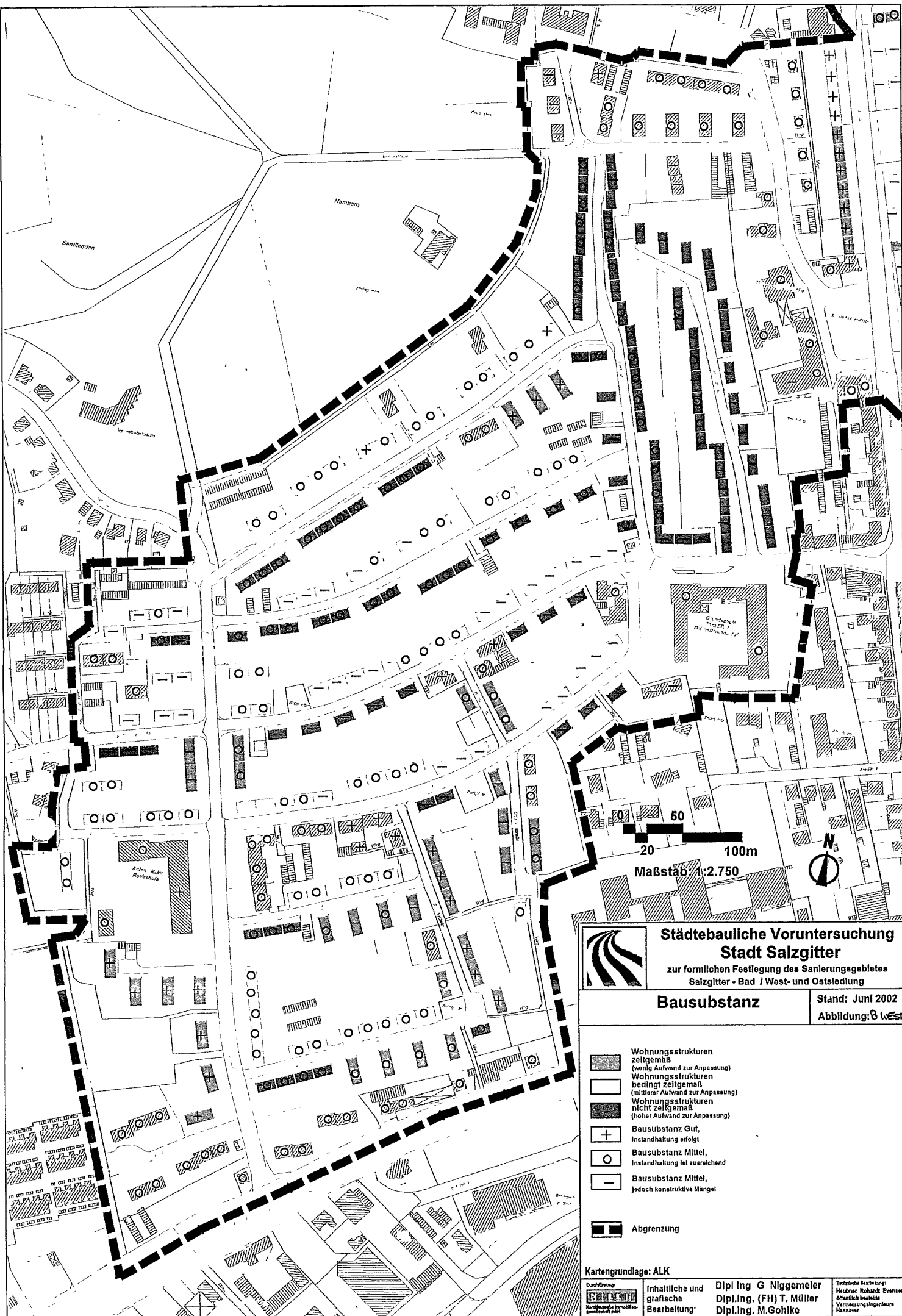
Kartengrundlage: ALK



Inhaltliche und
grafische
Bearbeitung:

Dipl Ing. G Niggemeler
Dipl Ing (FH) T Müller
Dipl Ing. M Gohlke

Technische Bearbeitung:
Heinrich Rohardt, Evensen
Mittlich, bewald
Vermessungsingenieure
Hannover



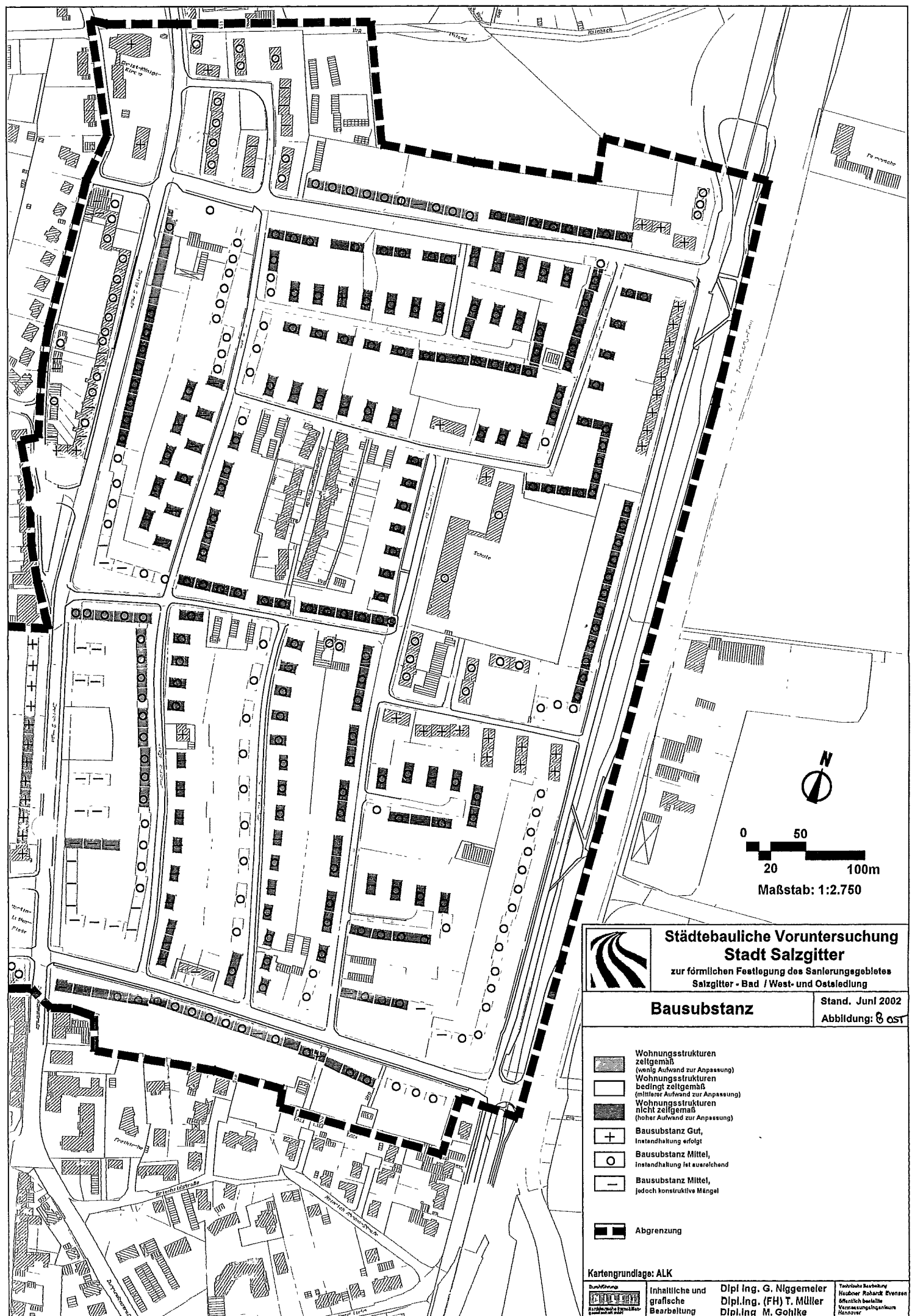
Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostsledung

Bausubstanz Stand: Juni 2002
Abbildung: 8 West

- Wohnungsstrukturen zeitgemäß (wenig Aufwand zur Anpassung)
- Wohnungsstrukturen bedingt zeitgemäß (mittlerer Aufwand zur Anpassung)
- Wohnungsstrukturen nicht zeitgemäß (hoher Aufwand zur Anpassung)
- Bausubstanz Gut, Instandhaltung erfolgt
- Bausubstanz Mittel, Instandhaltung ist ausreichend
- Bausubstanz Mittel, jedoch konstruktive Mängel
- Abgrenzung

Kartengrundlage: ALK

	Inhaltliche und grafische Bearbeitung	Dipl. Ing. G. Niggemeyer Dipl. Ing. (FH) T. Müller Dipl. Ing. M. Gohlke
		Technische Bearbeitung: Hildegard Röhler, Evi Weiser Schriftlich bearbeitet Vermessungstechnische Mannheim










**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter**

zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitter - Bad / West- und Ostleitung

Bausubstanz

Stand: Juni 2002
Abbildung: 8 OST

-  Wohnungsstrukturen zeitgemäß (wenig Aufwand zur Anpassung)
-  Wohnungsstrukturen bedingt zeitgemäß (mittlerer Aufwand zur Anpassung)
-  Wohnungsstrukturen nicht zeitgemäß (hoher Aufwand zur Anpassung)
-  Bausubstanz Gut, Instandhaltung erfolgt
-  Bausubstanz Mittel, Instandhaltung ist ausreichend
-  Bausubstanz Mittel, jedoch konstruktive Mängel
-  Abgrenzung

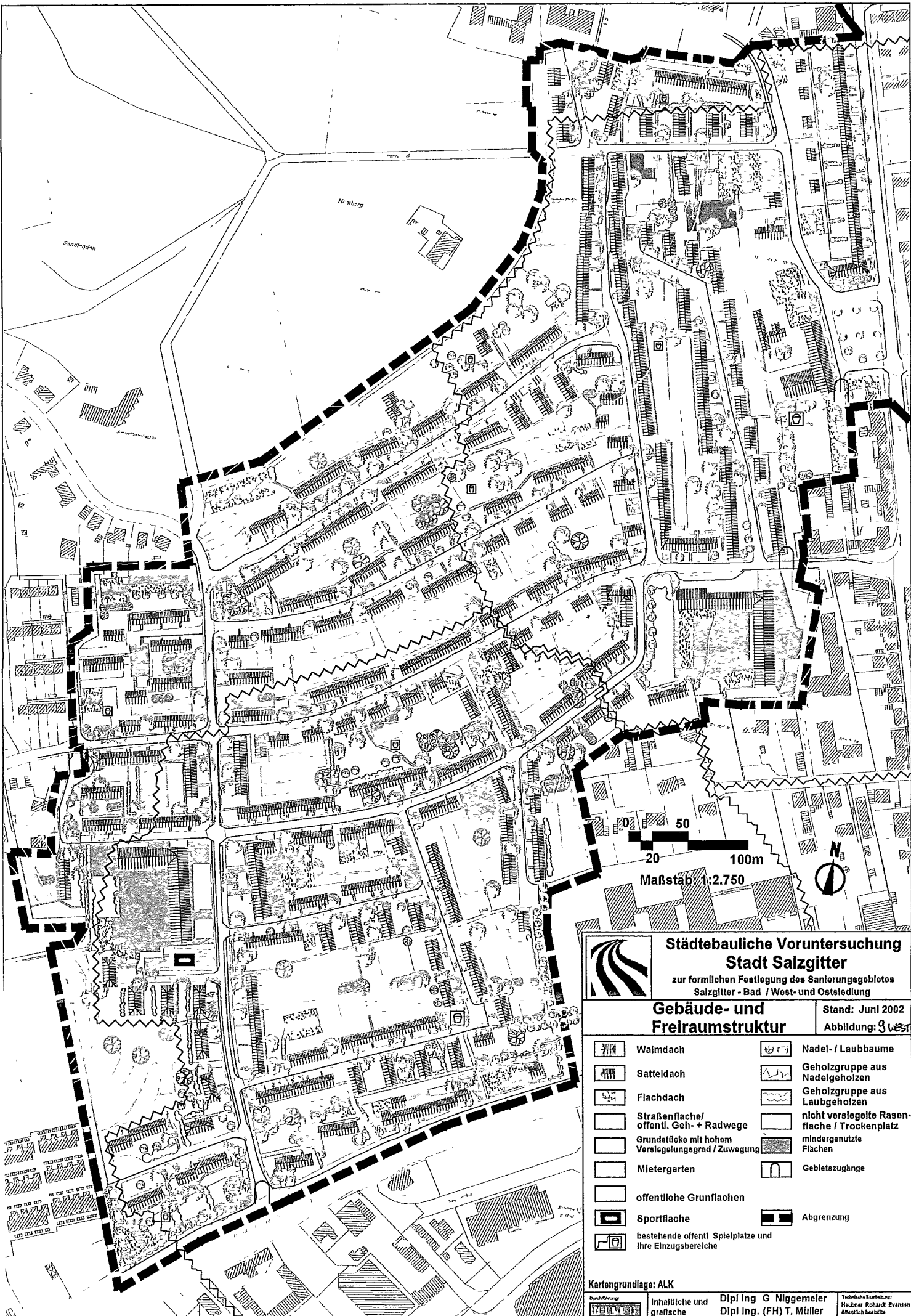
Kartengrundlage: ALK



Inhaltliche und grafische Bearbeitung

Dipl. Ing. G. Niggemeyer
Dipl. Ing. (FH) T. Müller
Dipl. Ing. M. Gohlke

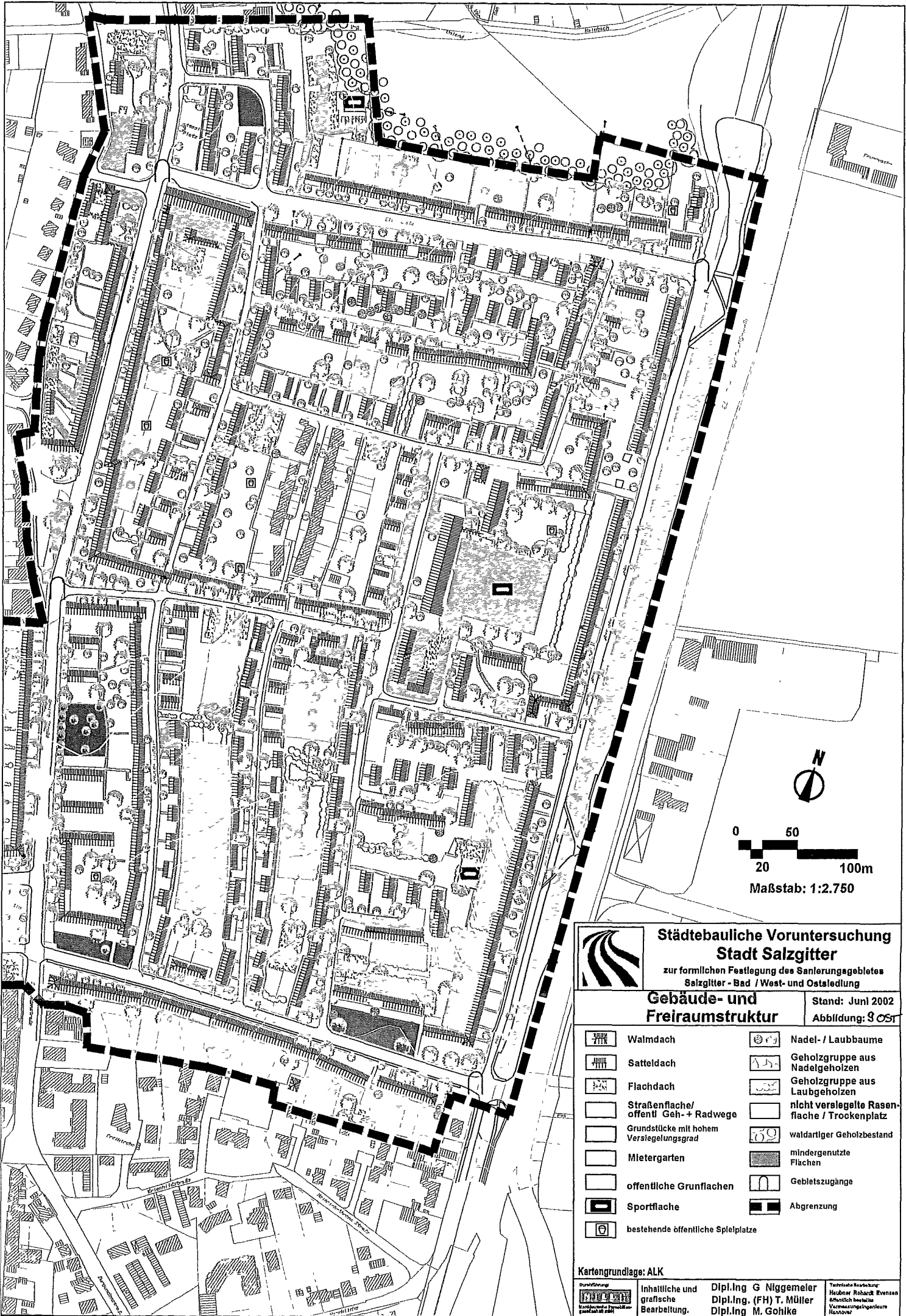
Technische Bearbeitung
Hubert Rohlfedt
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieur
Hannover



Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostiedlung

Gebäude- und Freiraumstruktur Stand: Juni 2002
Abbildung: G WEST

	Walmdach		Nadel- / Laubbaume
	Satteldach		Geholzgruppe aus Nadelgehölzen
	Flachdach		Geholzgruppe aus Laubgehölzen
	Straßenfläche/ öffentl. Geh- + Radwege		nicht versiegelte Rasenfläche / Trockenplatz
	Grundstücke mit hohem Versiegelungsgrad / Zuwegung		mindergenutzte Flächen
	Mietergarten		Gebietszugänge
	öffentliche Grünflächen		Abgrenzung
	Sportfläche		
	bestehende öffentl. Spielplätze und ihre Einzugsbereiche		



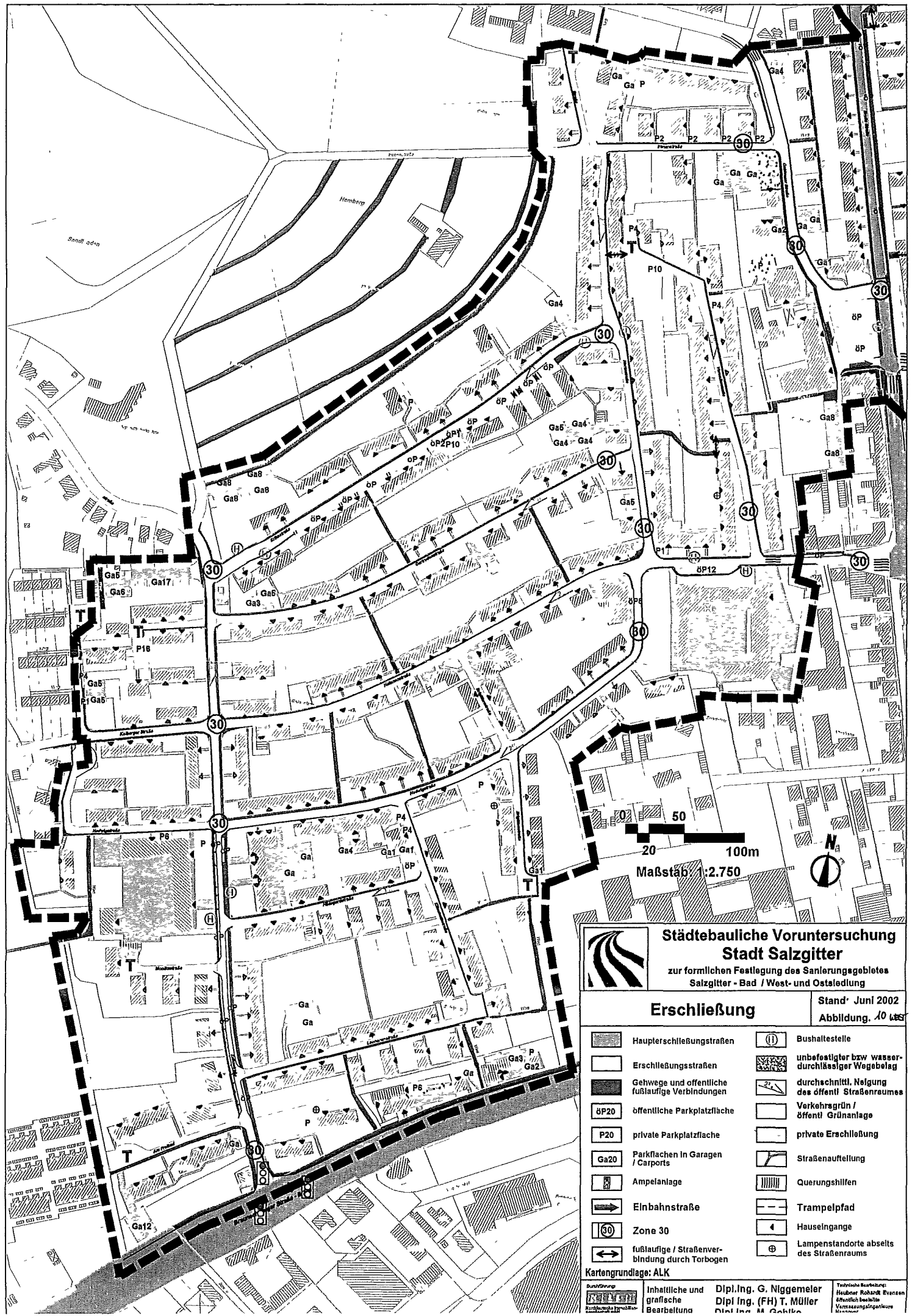
Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostledlung

Gebäude- und Freiraumstruktur Stand: Juni 2002
 Abbildung: 9 OST

	Walmdach		Nadel- / Laubbaume
	Satteldach		Geholzgruppe aus Nadelgehölzen
	Flachdach		Geholzgruppe aus Laubgehölzen
	Straßenfläche/ öffentl. Geh- + Radwege		nicht versiegelte Rasenfläche / Trockenplatz
	Grundstücke mit hohem Versiegelungsgrad		waldartiger Geholzbestand
	Mietergarten		mindergenutzte Flächen
	öffentliche Grünflächen		Gebietszugänge
	Sportfläche		Abgrenzung
	bestehende öffentliche Spielplätze		

Kartengrundlage: ALK

	Inhaltliche und grafische Bearbeitung.	Dipl.-Ing. G. Niggemeler Dipl.-Ing. (FH) T. Müller Dipl.-Ing. M. Gohlke	Formulierung: Barbara Mehner, Robert Everts Arbeitskreis Verwaltungsingenieur Hans-Joachim
--	--	---	--



Städtebauliche Voruntersuchung Stadt Salzgitter

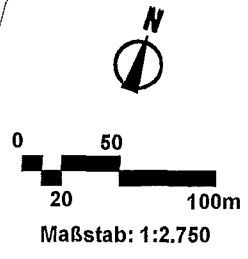
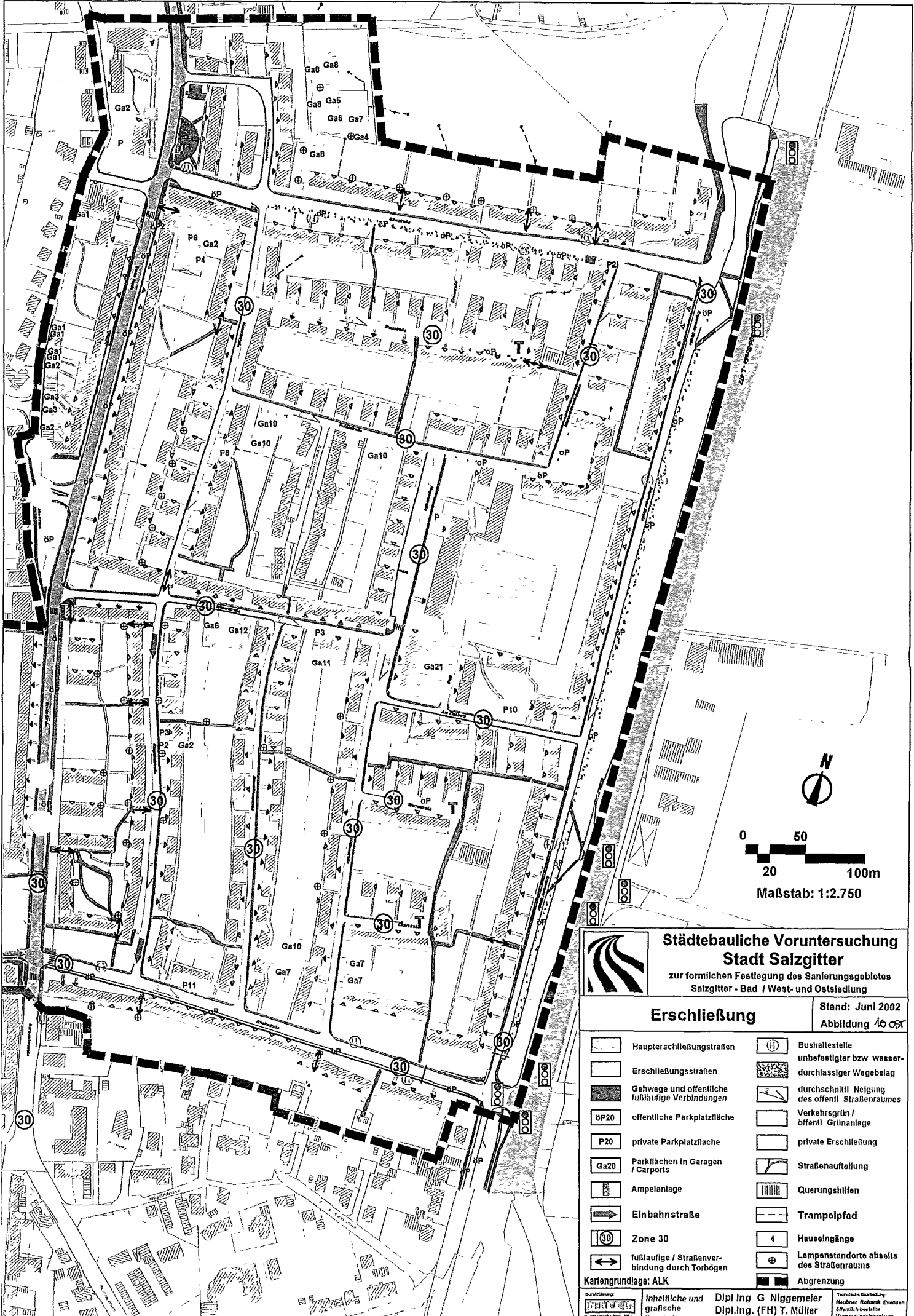
zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitter - Bad / West- und Ostiedlung

Erschließung

Stand: Juni 2002
Abbildung: 40

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Haupterschließungsstraßen | | Bushaltestelle |
| | Erschließungsstraßen | | unbefestigter bzw. wasser-durchlässiger Wegebelag |
| | Gehwege und öffentliche fußläufige Verbindungen | | durchschnittl. Neigung des öffentl. Straßenraumes |
| | öffentliche Parkplatzfläche (GP20) | | Verkehrsgrün / öffentl. Grünanlage |
| | private Parkplatzfläche (P20) | | private Erschließung |
| | Parkflächen in Garagen / Carports (Ga20) | | Straßenauffüllung |
| | Ampelanlage | | Querungshilfen |
| | Einbahnstraße | | Trampelpfad |
| | Zone 30 | | Hauseingänge |
| | fußläufige / Straßenverbindung durch Torbogen | | Lampenstandorte abseits des Straßenraums |

Kartengrundlage: ALK

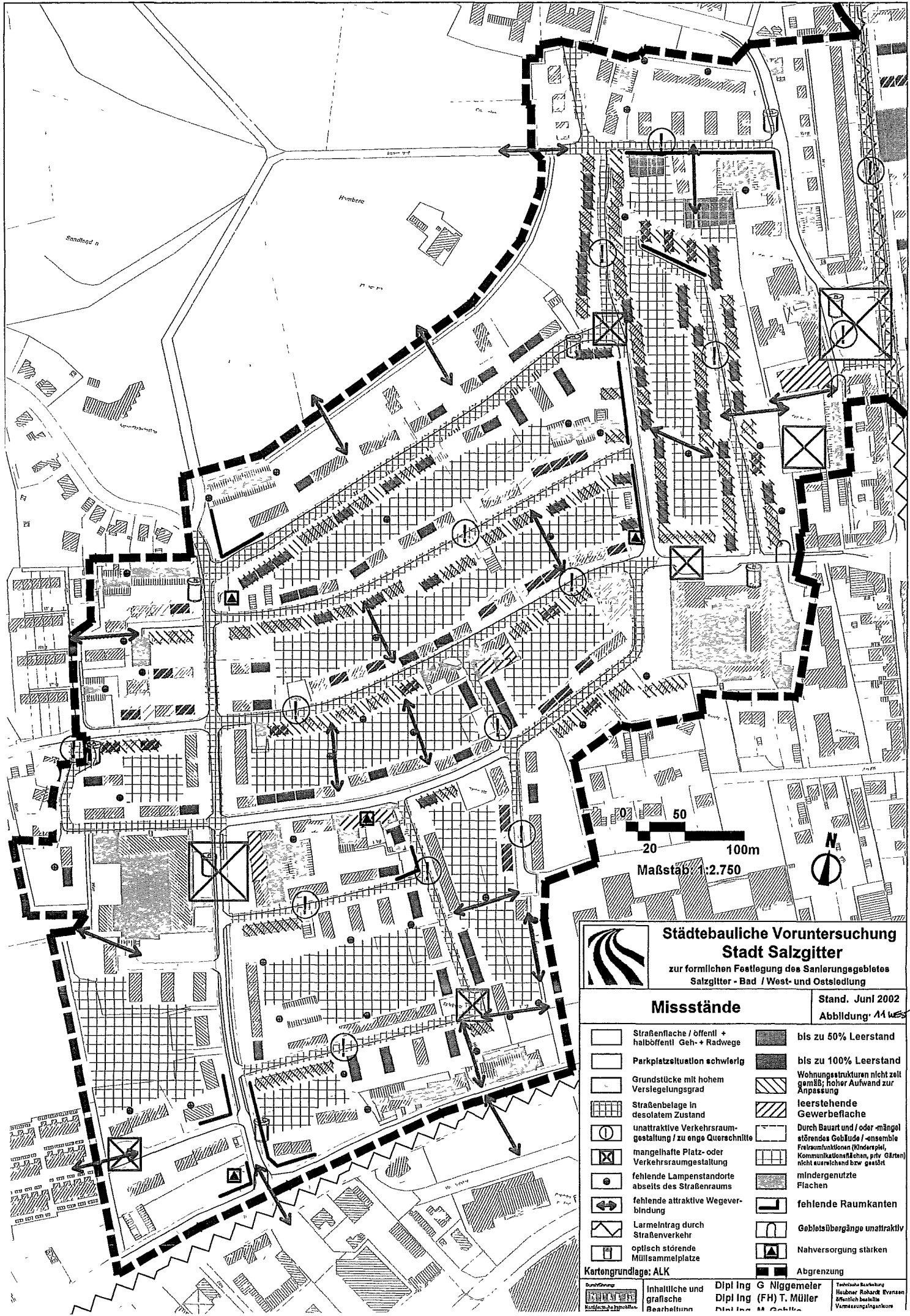


**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitler**
zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitler - Bad / West- und Ostsidlung

Erschließung

Stand: Juni 2002
Abbildung 16

	Haupterschließungsstraßen		Bushaltestelle
	Erschließungsstraßen		unbefestigter bzw. wasserdurchlässiger Wegebelaag
	Gehwege und öffentliche fußläufige Verbindungen		durchschnittl. Neigung des öffentl. Straßenraumes
	öffentliche Parkplatzfläche		Verkehrsgrün / öffentl. Grünanlage
	private Parkplatzfläche		private Erschließung
	Parkflächen in Garagen / Carports		Straßenaufteilung
	Ampelanlage		Querungshilfen
	Einbahnstraße		Trampelpfad
	Zone 30		Hauseingänge
	fußläufige / Straßenverbindung durch Torbögen		Lampenstandorte abseits des Straßenraums
	Abgrenzung		

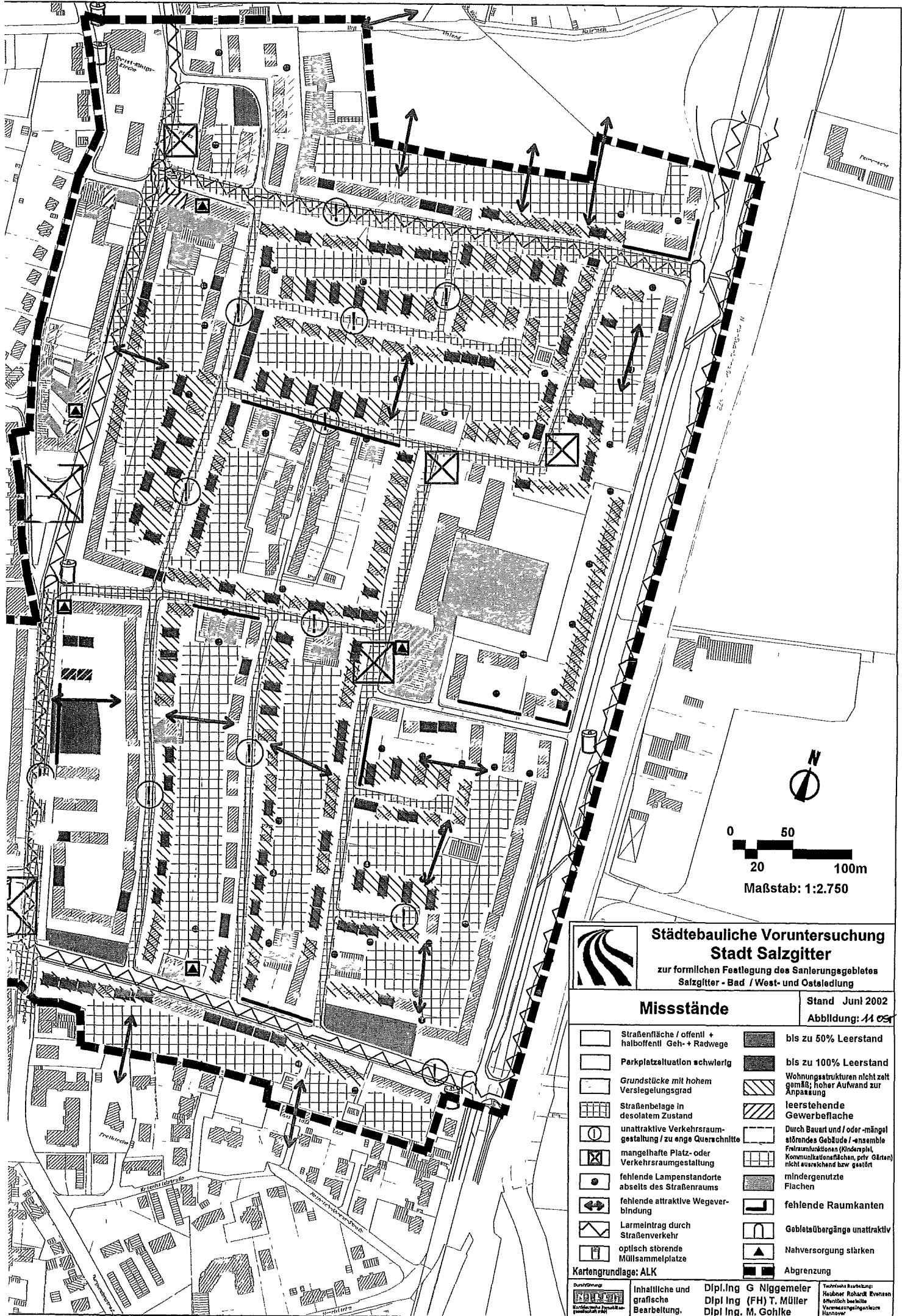


Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitter
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostsidlung

Stand. Juni 2002
 Abbildung 44 wes

Misstände

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Straßenfläche / offenl + halböffentl Geh- + Radwege | | bis zu 50% Leerstand |
| | Parkplatzsituation schwierig | | bis zu 100% Leerstand |
| | Grundstücke mit hohem Verriegelungsgrad | | Wohnungsstrukturen nicht zeitgemäß; hoher Aufwand zur Anpassung |
| | Straßenbeläge in desolatem Zustand | | leerstehende Gewerbefläche |
| | unattraktive Verkehrsraumgestaltung / zu enge Querschnitte | | Durch Bauart und / oder mangelstörendes Gebäude / -ensemble |
| | mangelhafte Platz- oder Verkehrsraumgestaltung | | Freizeitmöglichkeiten (Kinderspiel, Kommunikationseinheit, priv. Grün) nicht ausreichend bzw. gestört |
| | fehlende Lampenstandorte abseits des Straßenraums | | mindergenutzte Flächen |
| | fehlende attraktive Wegeverbindung | | fehlende Raumkanten |
| | Lärmeintrag durch Straßenverkehr | | Gebäudeübergänge unattraktiv |
| | optisch störende Müllsammelplätze | | Nahversorgung stärken |
| | Kartengrundlage: ALK | | Abgrenzung |



Städtebauliche Voruntersuchung Stadt Salzgitter

zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitter - Bad / West- und Osteliedung

Stand Juni 2002
Abbildung: 44

Misstände

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Straßenfläche / offenl + halböffentl Geh- + Radwege | | bis zu 50% Leerstand |
| | Parkplatzsituation schwierig | | bis zu 100% Leerstand |
| | Grundstücke mit hohem Verfestigungsgrad | | Wohnungsstrukturen nicht zeitgemäß; hoher Aufwand zur Anpassung |
| | Straßenbelage in desolatem Zustand | | leerstehende Gewerbefläche |
| | unattraktive Verkehrsraumgestaltung / zu enge Querschnitte | | Durch Bauart und / oder -mängel störendes Gebäude / -ensemble |
| | mangelhafte Platz- oder Verkehrsraumgestaltung | | Kommunikationsflächen, priv. Gärten nicht ausreichend bzw. gestört |
| | fehlende Lampenstandorte abseits des Straßenraums | | mindergenutzte Flächen |
| | fehlende attraktive Wegeverbindung | | fehlende Raumkanten |
| | Lärmbeitrag durch Straßenverkehr | | Gebietsübergänge unattraktiv |
| | optisch störende Müllsammelplätze | | Nahversorgung stärken |
| | | | Abgrenzung |

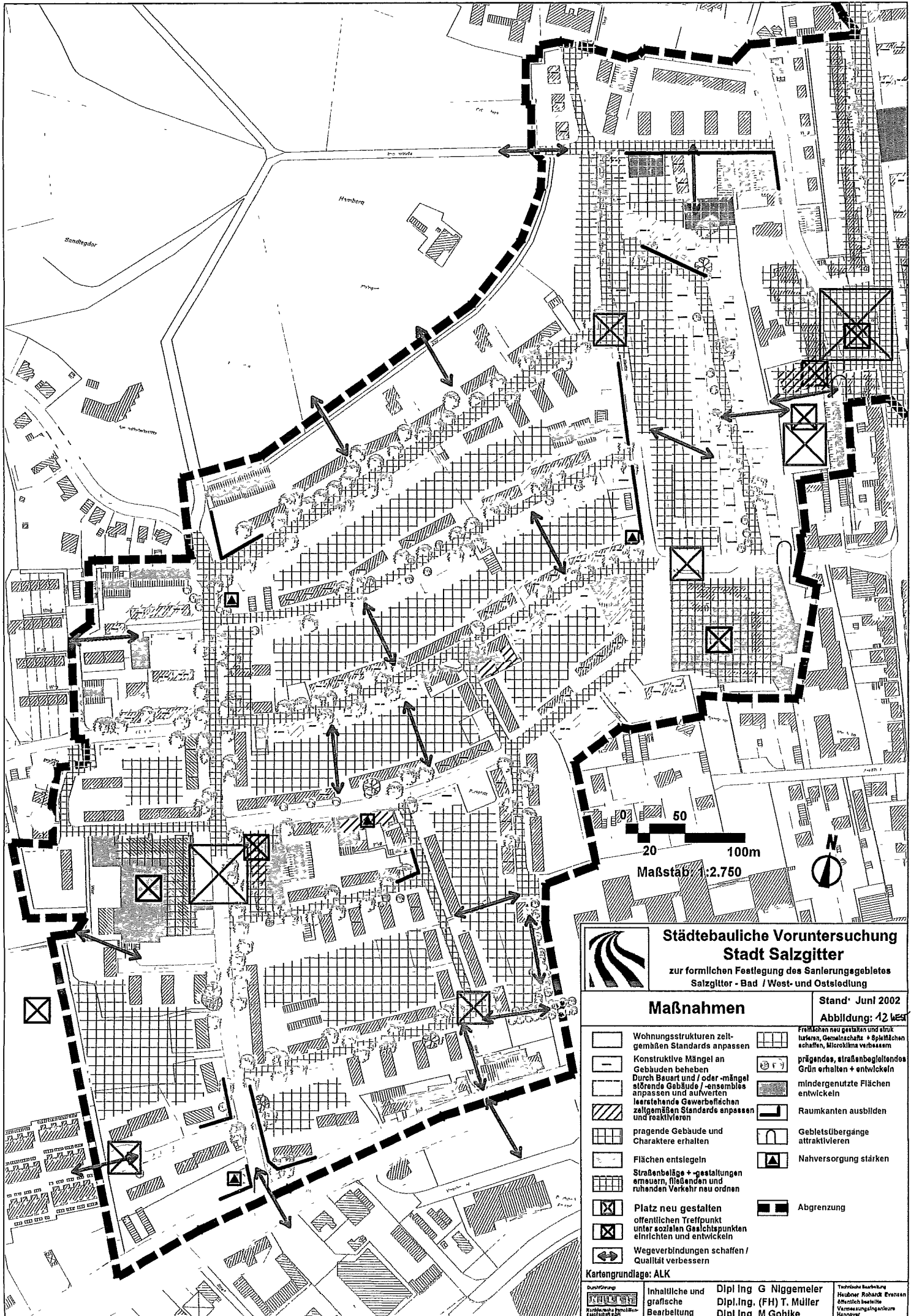
Kartengrundlage: ALK



Inhaltliche und grafische Bearbeitung.

Dipl.-Ing. G. Niggemeyer
Dipl.-Ing. (FH) T. Müller
Dipl.-Ing. M. Gohlke

Technische Bearbeitung:
Heidi Beyer, Robert Eversen
Svenja Böhme, Verena
Vormann, Angelika
Hartmann



20 50 100m
 Maßstab 1:2.750



**Städtebauliche Voruntersuchung
 Stadt Salzgitter**
 zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
 Salzgitter - Bad / West- und Ostsidlung



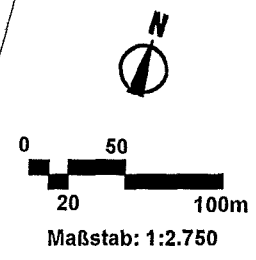
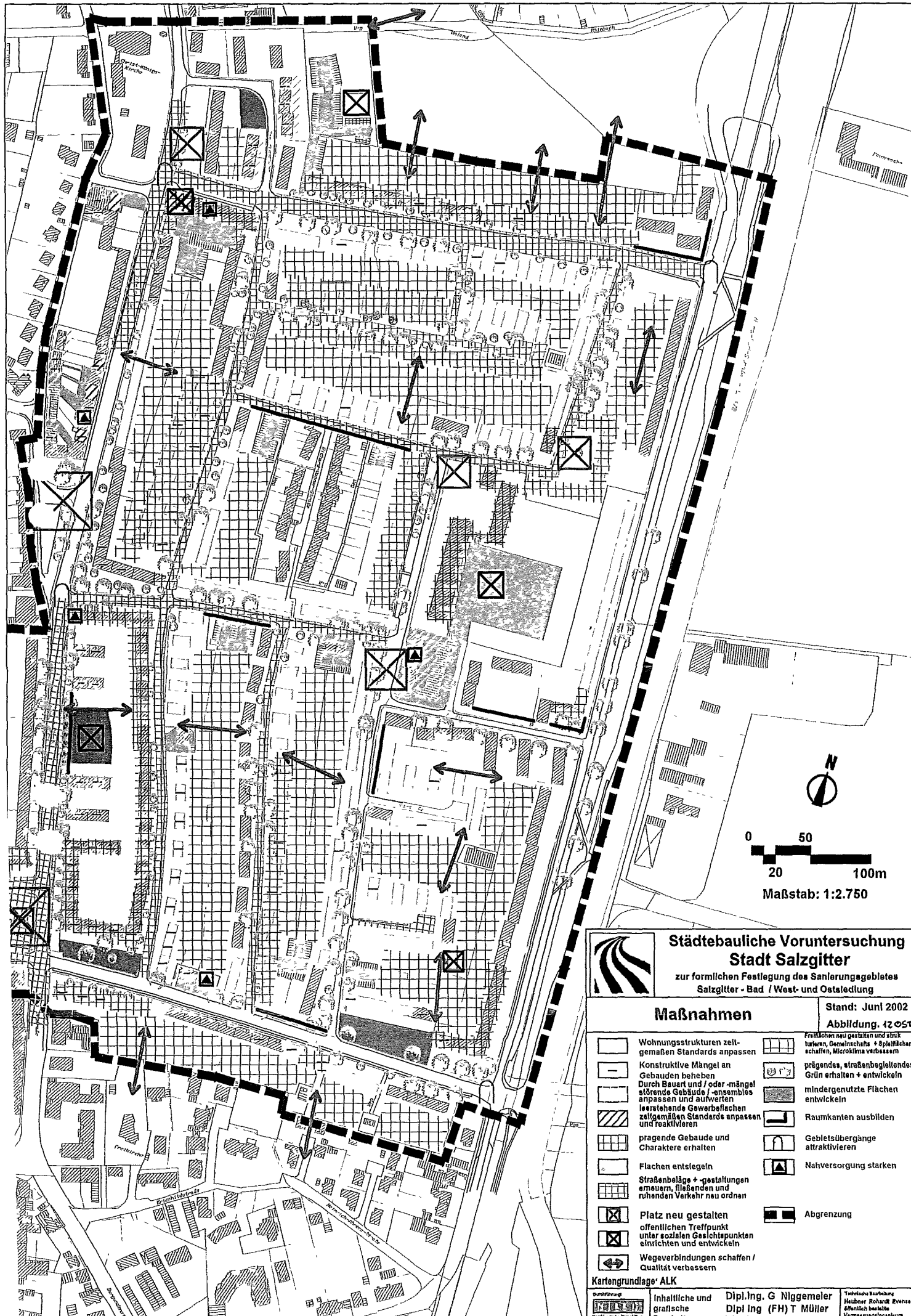
Stand: Juni 2002
 Abbildung: 12 West

Maßnahmen

- | | |
|--|--|
| Wohnungsstrukturen zeitgemäßen Standards anpassen | Freiräume neu gestalten und strukturieren, Gemeinschafts- + Spielflächen schaffen, Mikroklima verbessern |
| Konstruktive Mängel an Gebäuden beheben | prägendes, straßenbegleitendes Grün erhalten + entwickeln |
| Durch Bauart und / oder -mängel störende Gebäude / -ensembles anpassen und aufräumen | mindergenutzte Flächen entwickeln |
| leerstehende Gewerbeflächen zeitgemäßen Standards anpassen und reaktivieren | Raumkanten ausbilden |
| prägende Gebäude und Charaktere erhalten | Gebietsübergänge attraktivieren |
| Flächen entseignen | Nahversorgung stärken |
| Straßenbeläge + gestaltungen erneuern, fließenden und ruhenden Verkehr neu ordnen | Abgrenzung |
| Platz neu gestalten | |
| öffentlichen Treffpunkt unter sozialen Gesichtspunkten einrichten und entwickeln | |
| Wegeverbindungen schaffen / Qualität verbessern | |

Kartengrundlage: ALK

Durchführung: Inhaltliche und grafische Bearbeitung: Dipl. Ing. G. Niggemeyer, Dipl. Ing. (FH) T. Müller, Dipl. Ing. M. Gohlke
 Technische Bearbeitung: Heubner, Rohardt, Eversen, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Hannover



**Städtebauliche Voruntersuchung
Stadt Salzgitler**
zur formlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
Salzgitler - Bad / West- und Ostsidlung

Stand: Juni 2002
Abbildung: 42 OST

Maßnahmen

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Wohnungsstrukturen zeitgemäßen Standards anpassen | | Freizeiteinrichtungen neu gestalten und strukturieren, Gemischtzweck + Spielflächen schaffen, Mikroklima verbessern |
| | Konstruktive Mängel an Gebäuden beheben
Durch Bauart und / oder -mängel störende Gebäude / -ensembles anpassen und aufwerten | | prägendes, straßenbegleitendes Grün erhalten + entwickeln |
| | leerziehende Gewerbeflächen zeitgemäßen Standards anpassen und reaktivieren | | mindergenutzte Flächen entwickeln |
| | prägende Gebäude und Charaktere erhalten | | Raumkanten ausbilden |
| | Flächen entsteigeln | | Gebietsübergänge attraktivieren |
| | Straßenbeläge + -gestaltungen erneuern, fließenden und ruhenden Verkehr neu ordnen | | Nahversorgung stärken |
| | Platz neu gestalten | | Abgrenzung |
| | öffentlichen Treffpunkt unter sozialen Gesichtspunkten einrichten und entwickeln | | |
| | Wegeverbindungen schaffen / Qualität verbessern | | |

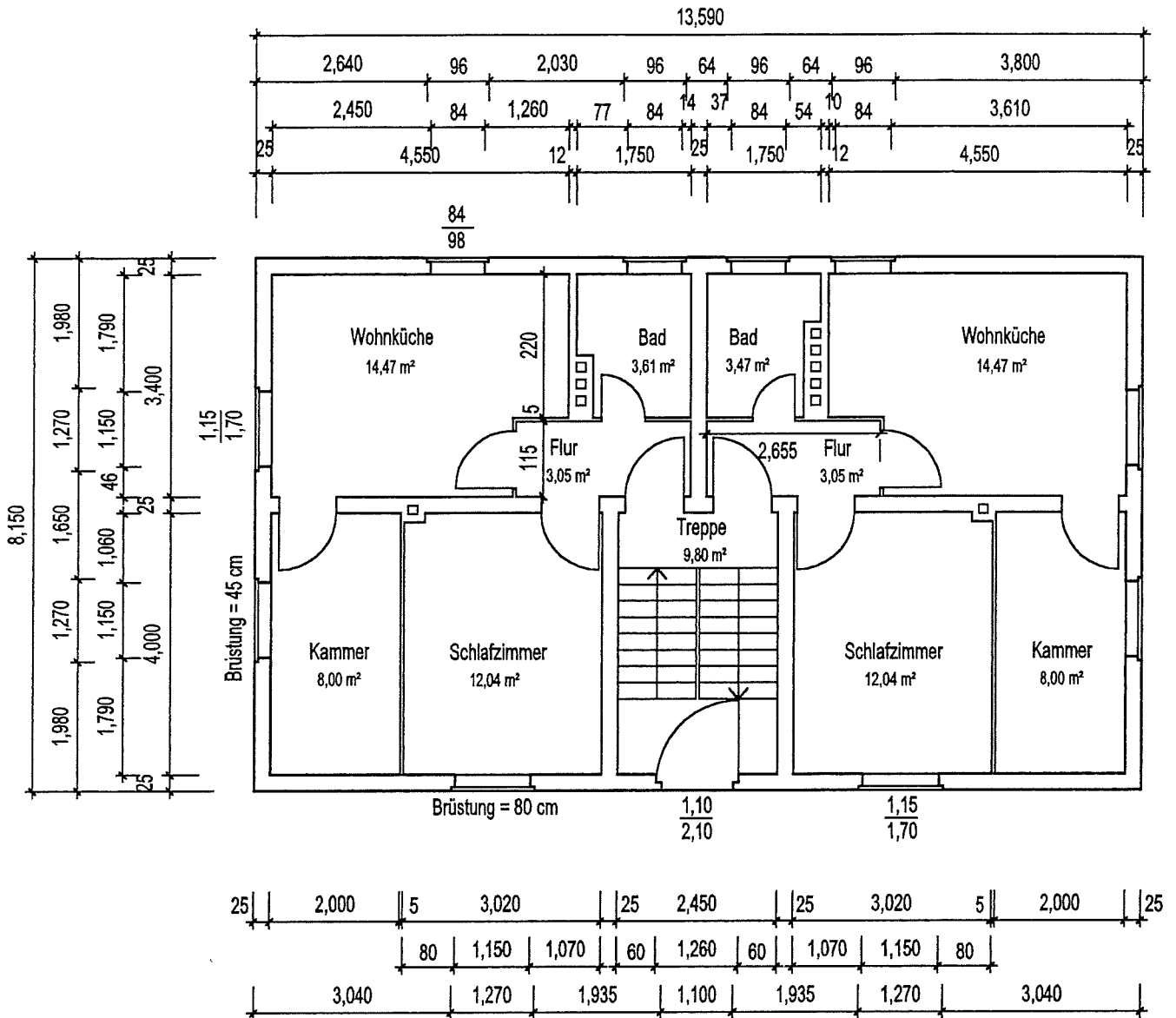
Kartengrundlage: ALK

Inhaltliche und grafische Bearbeitung:
 Dipl. Ing. G Niggemeyer
 Dipl. Ing. (FH) T Müller
 Dipl. Ing. M. Gohlke

Technische Bearbeitung:
 Heiner Rohardt
 Öffentlich bestellte
 Vermessungsingenieur
 Hannover

Darstellung der möglichen Umbaupotenziale der Wohnungen mit hohem Leerstand

- 1 Beispiel für die Herstellung eines Einfamilienhauses aus freistehenden 4-Familienhäusern (Typ 110 Ostsiedlung)**
- 2 Beispiel für die Zusammenlegung von 6 Wohnungen zu 2 Doppelhäusern nebeneinander (Typ 106 Ostsiedlung)**
- 3 Beispiel für die Zusammenlegung von 3 Wohnungen auf einer Etage zu 2 Wohnungen (Typ 107 Westsiedlung)**



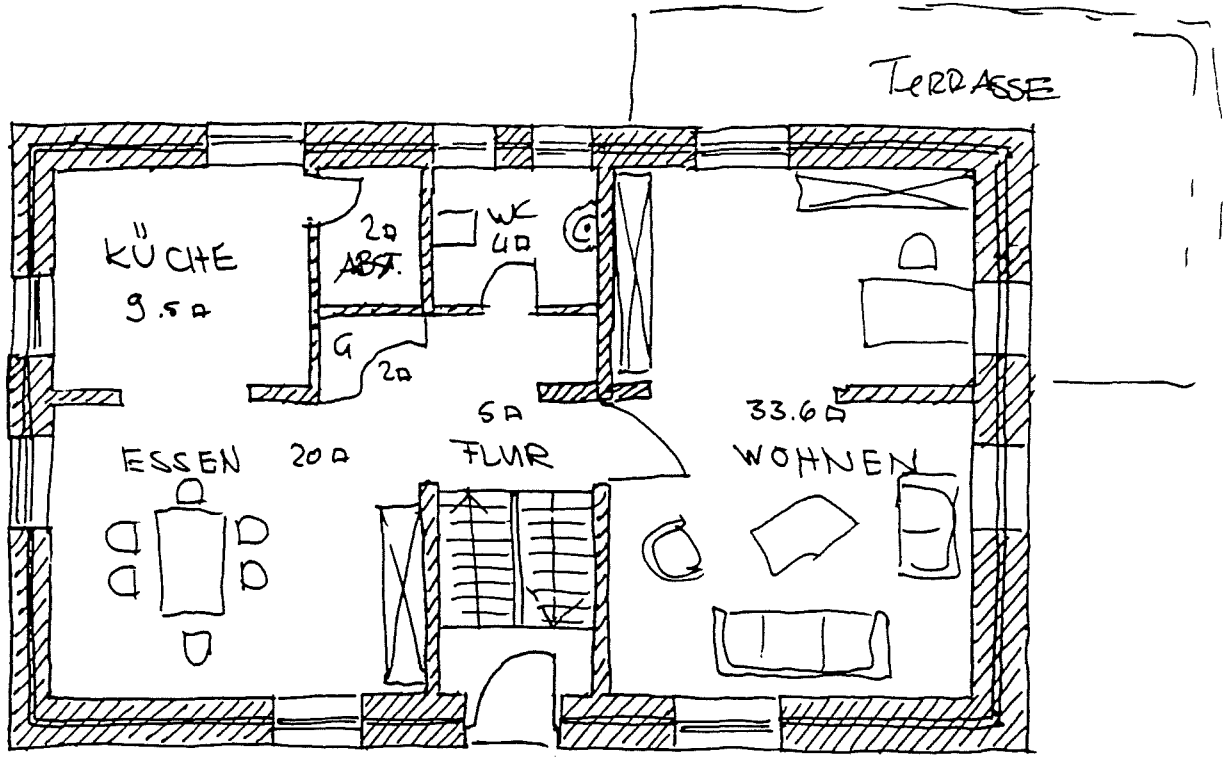
Bestand

4 Wohnungen Typ 110

Grundriss Erdgeschoss

Masstab 1:100

EINFAMILIENHAUS



ERDGESCHOSS

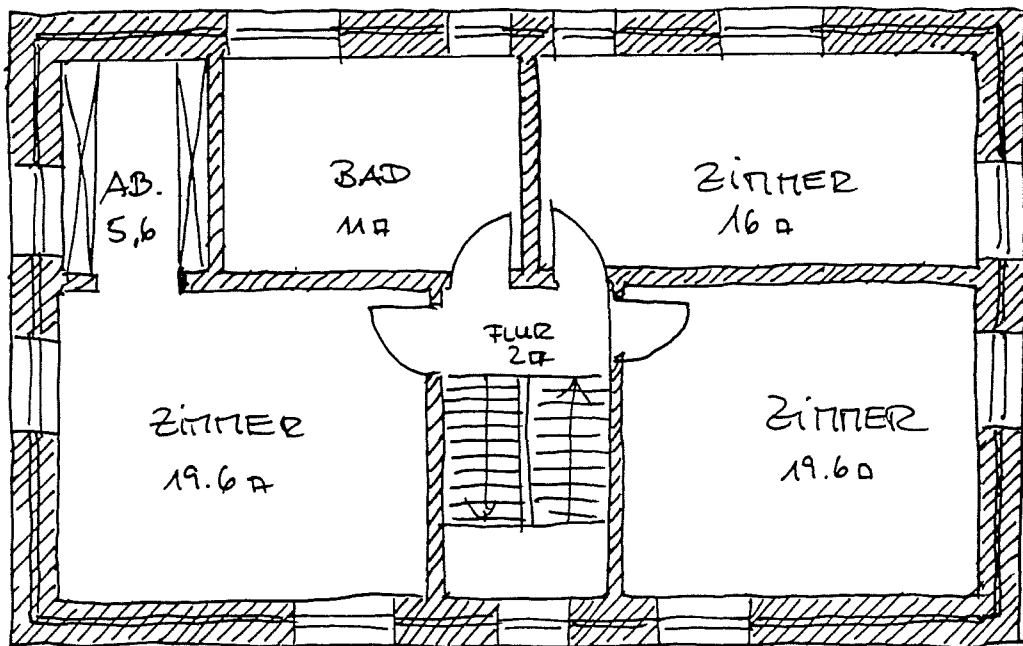
Typ 110

$$8,15 \times 13,50 = 110 \text{ qu GF}$$

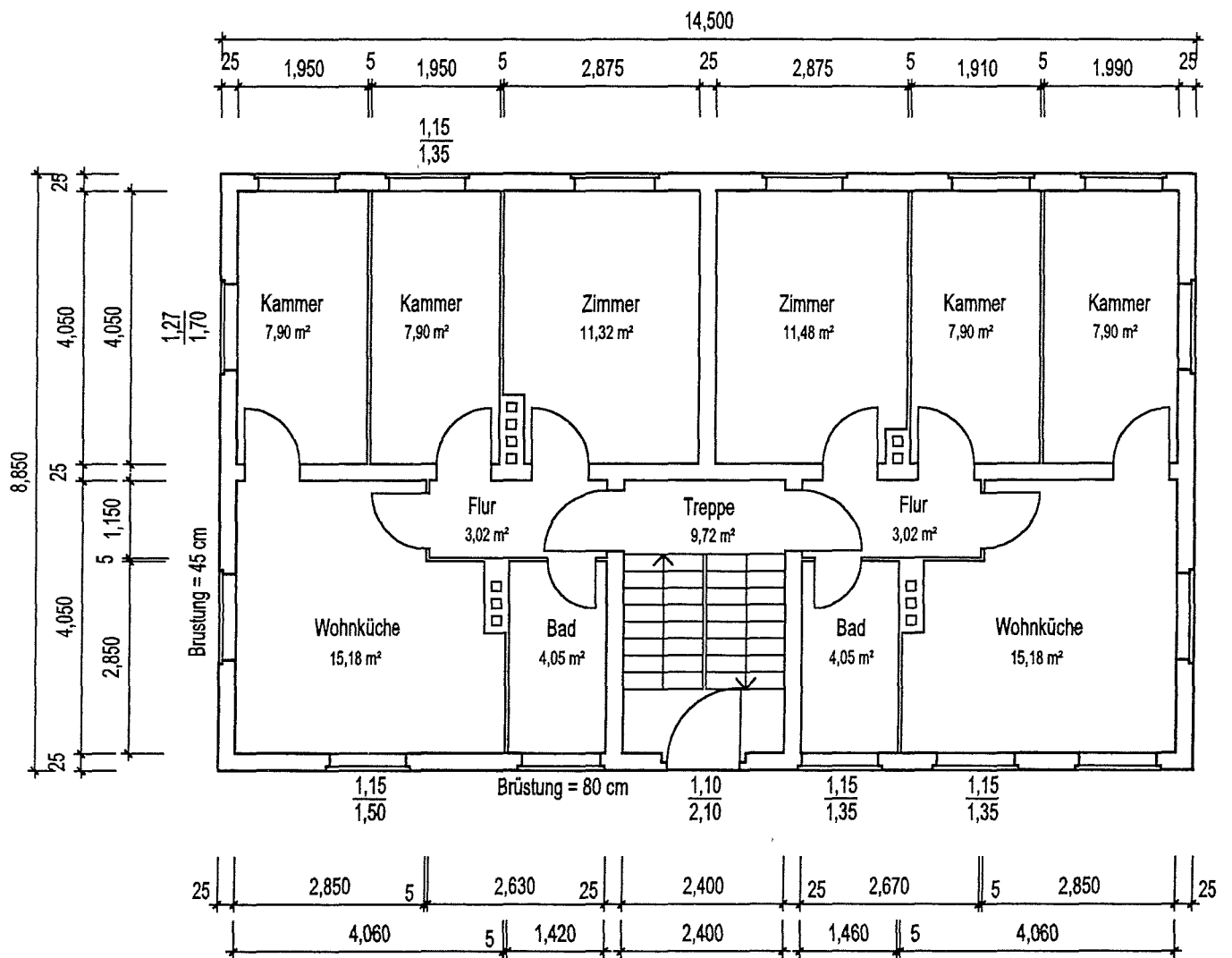
74,1 NF EG 4 ZIMMER + DACH

71,8 NF OG

145,9 NF GES.



OBERGESCHOSS



Bestand

4 Wohnungen Typ 106

Grundriss Erdgeschoss

Masstab 1:100

DOPPELHAUS BZW. ZEIHENHAUS

Typ 106

14,50 x 8,85

GF = 128 A

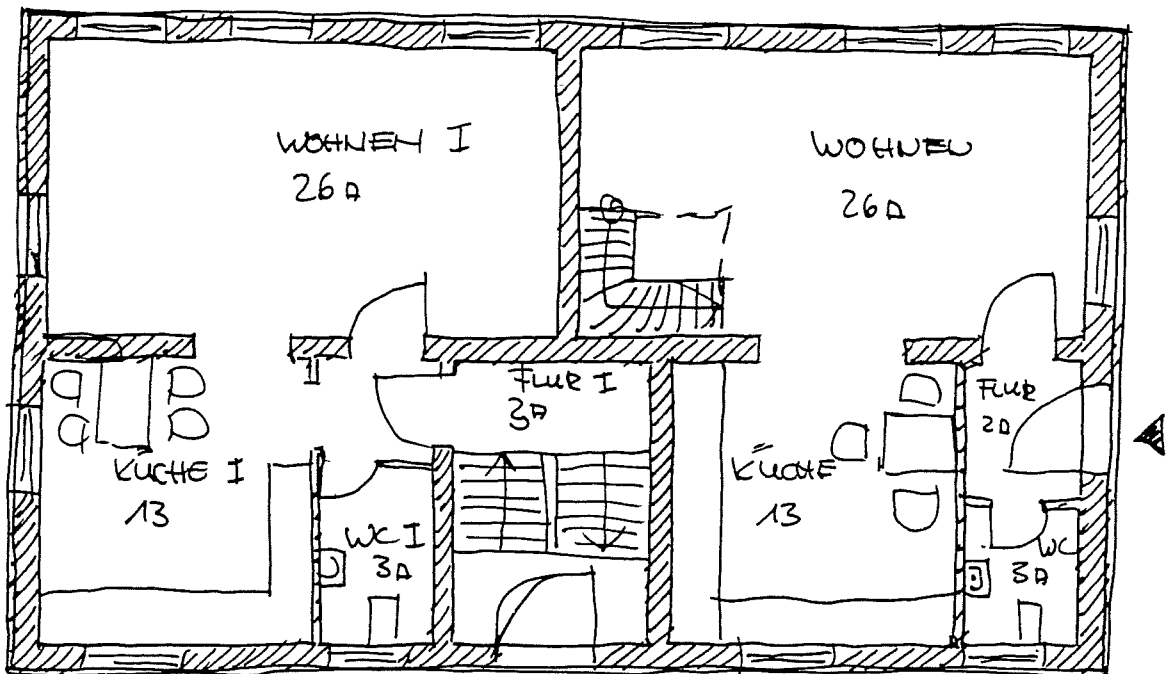
WOHNUNG I

94,4 qm NF + DACH (~45 qm) 3-5 Zi

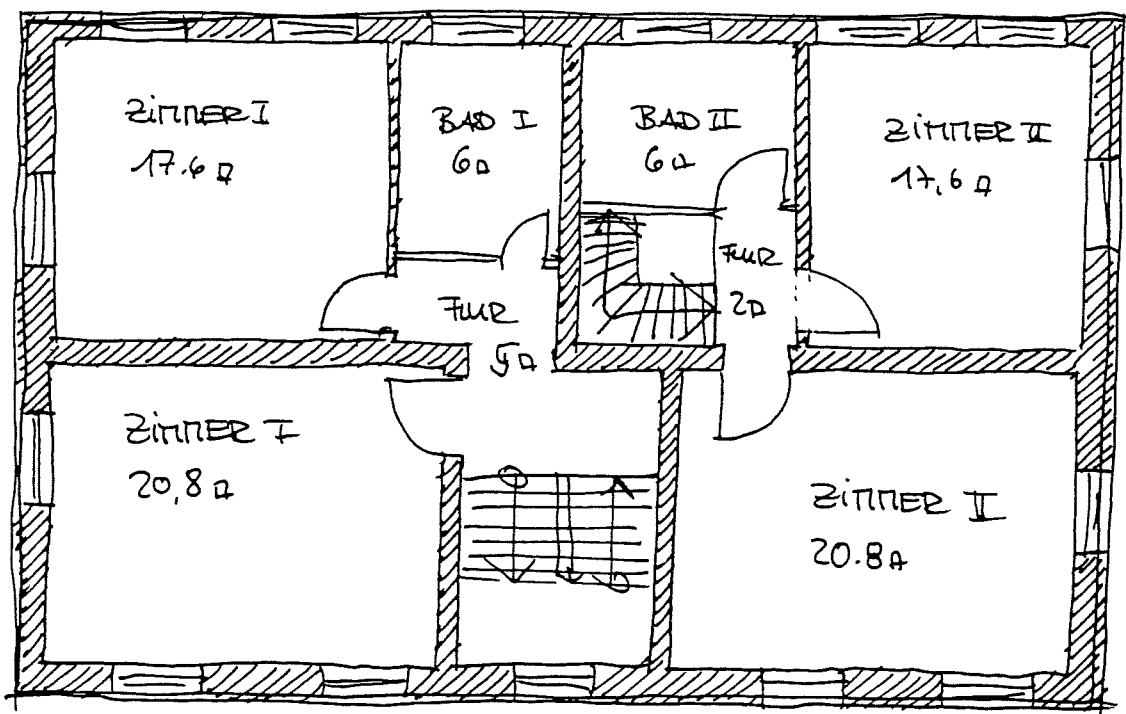
WOHNUNG II

90,4 qm NF + DACH (~25 qm) 3-4 Zi

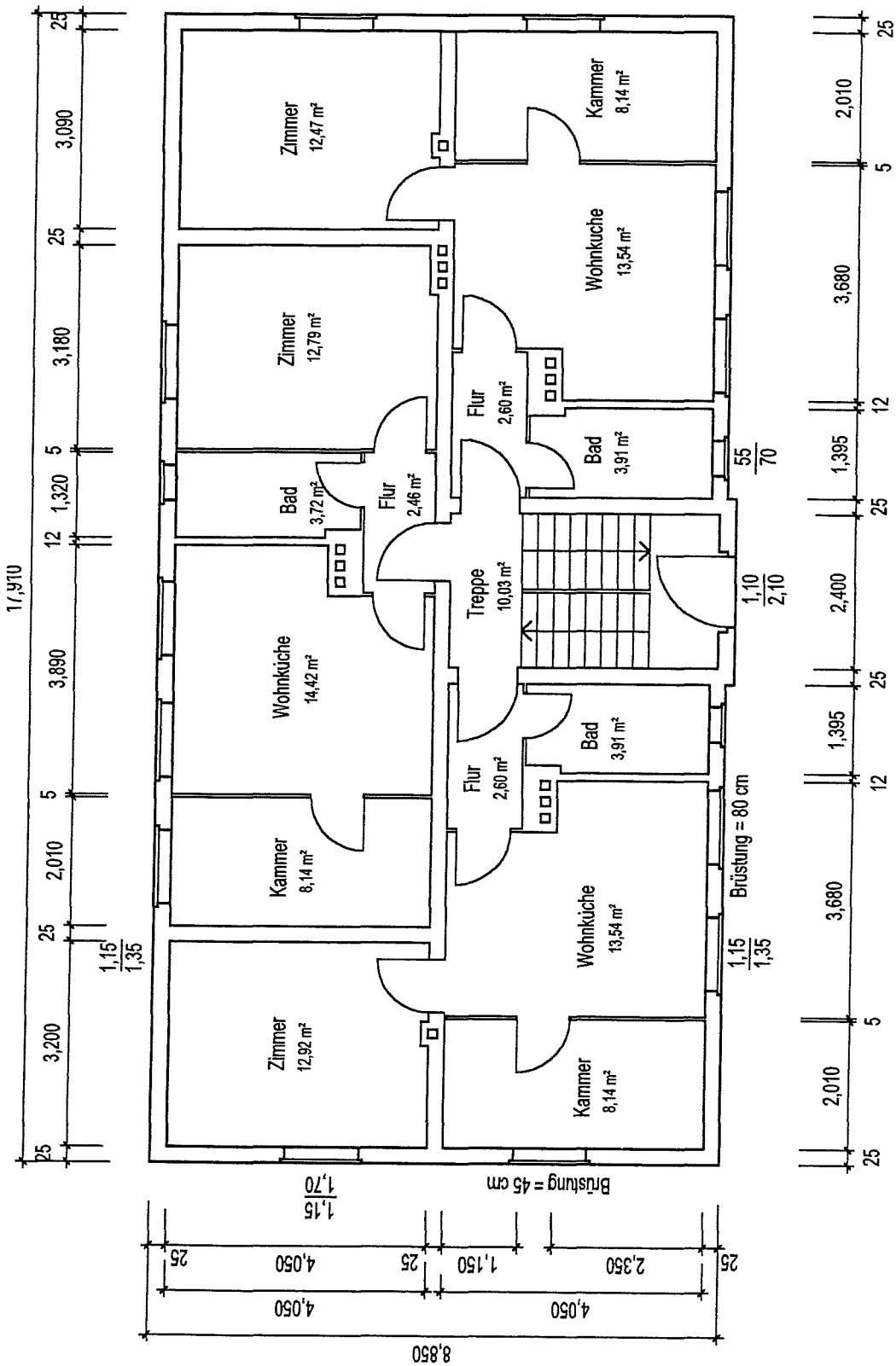
M 1:100



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



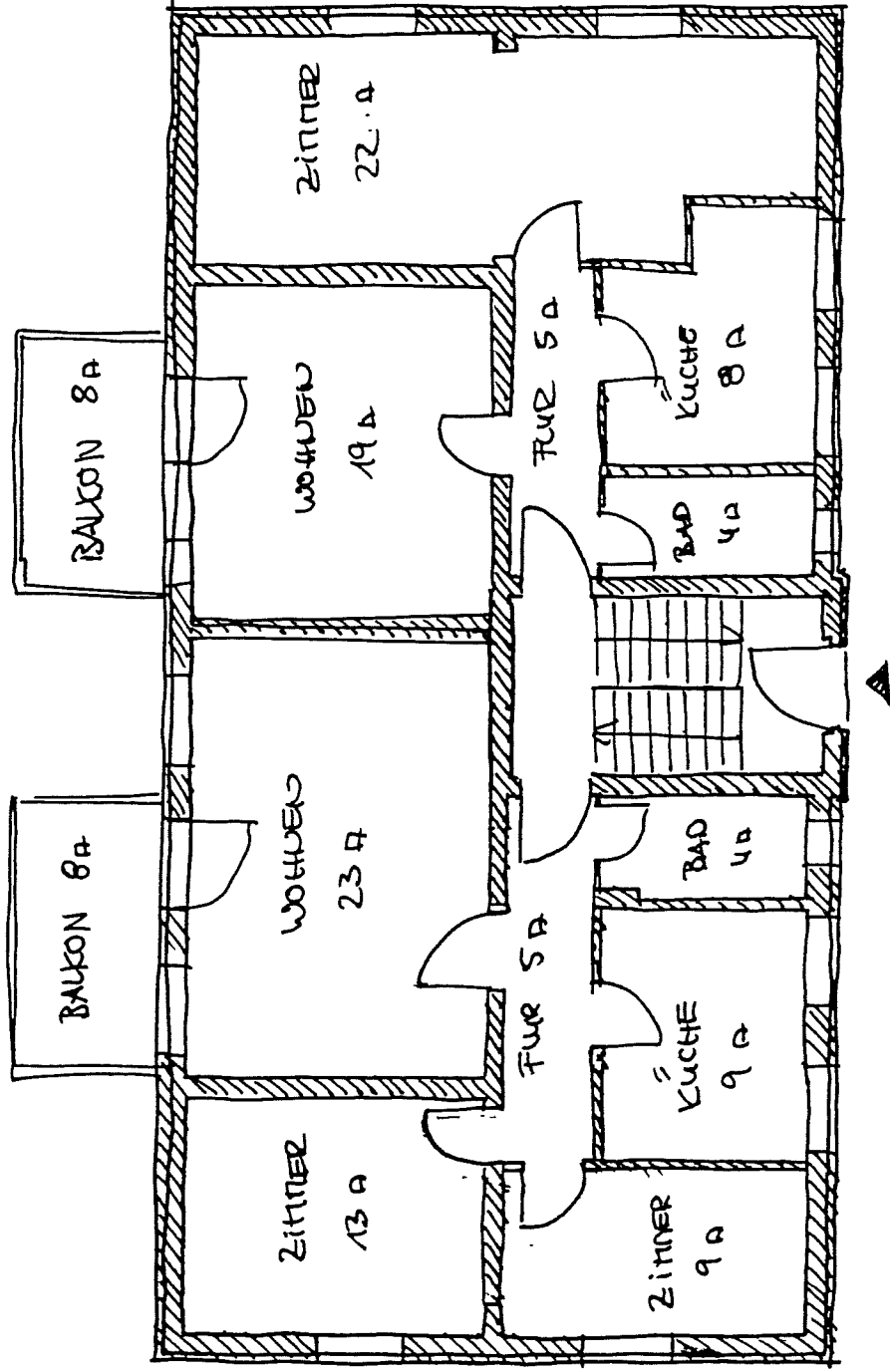
Bestand

6 Wohnungen Typ 107

Grundriss Erdgeschoss

41/41/41 qm

Masstab 1:100



TYP 107

2 - ZWEIFLÜGEL 67/62 qm NF