

Stadt Nordenham

# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)/ Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Einswarden-Zentrum

Autor Bericht: Gerhard Kohle



## **Inhalt**

<b>01</b>	<b>Einleitung</b>	<b>Seite 2</b>
<b>02</b>	<b>Allgemeiner Teil</b>	<b>Seite 4</b>
<b>03</b>	<b>Geltungsbereich Übersicht</b>	<b>Seite 6</b>
<b>04</b>	<b>Analyse der Ausgangssituation</b>	<b>Seite 7</b>
<b>05</b>	<b>Handlungsempfehlungen</b>	<b>Seite 10</b>
<b>06</b>	<b>Kosten und Finanzierung der Maßnahmen</b>	<b>Seite 19</b>
<b>07</b>	<b>Fotodokumentation Bestand</b>	<b>Seite 21</b>
<b>08</b>	<b>Impressum</b>	<b>Seite 30</b>

## **Anlagen:**

- Anlage 1: Organigramm Kinder- und Jugendnetzwerk Einswarden**
- Anlage 2: Fläche des Geltungsbereiches „Soziale Stadt“ mit Darstellung des neu beantragten Bereiches „Stadtumbau - West“**
- Anlage 3: Karte mit Kennzeichnung der durchgeführten Einzelmaßnahmen „Soziale Stadt“ im beantragten „Stadtumbau – West“-Bereich**
- Anlage 4: Liste mit Bezeichnung der durchgeführten Einzelmaßnahmen „Soziale Stadt“**
- Anlage 5: Geltungsbereich „Stadtumbau – West“ mit Kennzeichnung der beabsichtigten Maßnahmen**
- Anlage 6: Einzelmaßnahmen Übersicht**
- Anlage 7: Präsentation der Maßnahmen-Varianten für die Öffentlichkeitsbeteiligung und die politischen Gremien**
- Anlage 8: Dokumentation Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB wird nachgereicht)**

## 01 Einleitung

Das hier beschriebene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich Nordenham, Stadtteil Einswarden, Bereich „Einswarden-Mitte“, soll konzeptionelle Lösungen für die städtebaulichen Mißstände aufzeigen, die durch eine entsprechende Sanierung beseitigt werden können.

Eine Gemeinde hat vor einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung (...)“. Hiervon kann abgesehen werden, „wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen“ (siehe hierzu § 141 BauGB).

Als hinreichende Beurteilungsunterlagen liegen folgende Ausarbeitungen vor:

- **Entwicklungsumkehr und Strukturverbesserung in Einswarden:** Voraussetzungen, Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung eines gefährdeten Stadtteils (Prof. Dr. Hanns J. Buchholz, Geographisches Institut Universität Hannover), 1987/1988

Diese Ausarbeitung war Grundlage für die Aufnahme der Stadt Nordenham mit dem Ortsteil Einswarden in das Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ im Dezember 1999.

- **Ein Leitbild für Einswarden:** Dokumentation der Leitbildentwicklung und Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Die Soziale Stadt“ (LAG Soziale Brennpunkte Niedersachsen e.V.), März 2001.

Ein Jahr lang hat die Arbeit der LAG dafür gesorgt, dass die Einwohner/innen des Stadtteils Einswarden analysiert haben, welche Schwachpunkte vorhanden sind und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um diese Schwachpunkte zu beseitigen. Sie haben analysiert, welche Stärken ihr Wohnumfeld hat und was getan werden muss, um diese Stärken als positives Image nach außen zu tragen.

- **Integriertes Handlungskonzept:** Steuerungs- und Koordinierungsinstrument für die soziale Stadtentwicklung „Nordenham- Einswarden“ (K. Schütze, Stadt Nordenham/G. Kohle, BauBeCon Sanierungsträger GmbH), Juli 2003.

Seitens der Verfasserin/des Verfassers dieses Handlungskonzepts wurden im Dezember 2002 und Januar 2003 zahlreiche Gespräche mit verschiedenen Bevölkerungsgruppen und mit Vertreterinnen und Vertreter von unterschiedlichen Institutionen geführt. Zielsetzung dieser Gespräche war es, von im Stadtteil aktuell vorhandenen Aktivitäten zu erfahren und vor allen Dingen auch die Probleme im Stadtteil Einswarden herauszufinden und zu analysieren. Es waren sehr intensive und teilweise sehr lange und immer sehr offene Gespräche. An den Gesprächen haben ca. 70 Personen teilgenommen aus etwa 22 Gruppen / Institutionen/ Einzelpersonen.

Die Stadt Nordenham hat bereits vor Abschluss der Fördermaßnahme „Soziale Stadt“, aber auch danach immer wieder Überlegungen angestellt, wie die Entwicklung des Stadtteils Einswarden positiv beeinflusst werden kann, insbesondere die trotz des vorgenannten Programms verbliebenen städtebaulichen Miss-stände beseitigt werden können.

Niederschlag haben diese Überlegungen in folgenden konzeptionellen Grundlagen:

- **Steckbriefe Stadtgebiet und Stadtteile:** Ein städtischer Arbeitskreis „Wohnen und Leben“ erarbeitete 2012/2013 Steckbriefe aller Stadtteile in Nordenham, u.a. auch des Stadtteils Einswarden.

Fertiggestellt wurden die Steckbriefe 2013. Hier finden sich neben einer Bestandsaufnahme auch Handlungs-empfehlungen für jeden Stadtteil.

- Das **Stadtentwicklungskonzept „Nordenham 2025“** trifft unter dem Gesichtspunkt der Themenfelder „Wohnen und Leben“, Bildung und Soziales“, „Innenstadtentwicklung“ und „Wirtschaft“ Aussagen zur gesamtstädtischen Entwicklung Nordenhams. Hier finden sich auch Überlegungen zum Stadtteil Einswarden.

Die beiden vorgenannten konzeptionellen Grundlagen verstehen sich als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.

- **Wohnraumversorgungskonzept:** Das Konzept wurde im Juni 2018 von re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Oldenburg, fertiggestellt und vom Stadtrat der Stadt Nordenham am 27.09.2018 beraten und beschlossen.

In allen vorgenannten Ausarbeitungen ist -wie geschildert- auch der Bereich des zukünftigen Stadtumbaugebietes berücksichtigt und auch kommentiert worden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Einswarden-Zentrum“ soll die Grundlage für die Festlegung eines gleichnamigen Stadtumbaugebietes (§ 171 b BauGB) bilden.

Ziel des Programms „Stadtumbau West“ ist die frühzeitige Anpassung der Städte auf die städtebaulichen Auswirkungen des Strukturwandels, der hauptsächlich durch demographische Veränderungen („Weniger-Bunter-Älter“) und wirtschaftlichen Wandel herbeigeführt wird. Durch den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel ergeben sich neue Herausforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklungspolitik.

Gefordert sind in Zukunft projektorientierte Langzeitstrategien, die der notwendigen Anpassung an veränderte Siedlungsstrukturen und veränderte Nachfrage- und Bedarfsstrukturen Rechnung tragen. Dazu hat der Gesetzgeber im besonderen Städtebaurecht nach § 171 a-d BauGB Vorschriften zum Stadtumbau erlassen.

Demnach sollen Stadtumbaumaßnahmen insbesondere dazu beitragen, dass:

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden
- einer anderen Nutzung nicht zuführbare Anlagen zurückgebaut werden,
- freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
- innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept trifft dementsprechend Aussagen, wie der anstehende Stadtumbauprozess gestaltet werden soll und welche maßnahmenbezogenen Schwerpunkte gesetzt werden müssen. Es bildet nach § 171 b Abs. 2 BauGB die Grundlage für einen Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes, möglicherweise auch für eine Festlegung als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

## 02 Allgemeiner Teil

### Lage der Gemeinde im Raum

„Der Stadtteil Einswarden liegt im nördlichen Bereich der bandartigen Stadt Nordenham, die wiederum den nördlichen Schwerpunkt des lockeren Städte- und Industriebandes am westlichen Ufer der Unterweser, nahe der Mündung des Flusses in die Nordsee, bildet.

Die Nachbargemeinden sind Butjadingen (im Nordwesten und Westen) und Stadland (im Südwesten und Süden). Bremerhaven befindet sich nordöstlich auf der anderen Seite der Weser. Oldenburg und Bremen liegen etwa 50 km bez. 70 km entfernt.

Die Stadt Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch (Kreisstadt: Brake/Unterweser) und zum (ehemaligen (Anm. des Verfassers) Regierungsbezirk Weser-Ems (...) des Landes Niedersachsen.“

(Auszug aus „Entwicklungsumkehr für Einswarden, erarbeitet von Prof. Dr. Buchholz, Hannover“)

„Der etwa 65 ha große Wohnbereich“ in Einswarden „ist im Norden und Süden von relativ großen Industrieanlagen (insgesamt 98 ha) umgeben. Im Osten bildet die Weser eine scharfe Grenze, und im Westen wird die Zäsur von Eisenbahn und Martin-Pauls-Straße vorgegeben; denn auf den westlich der stark befahrenen Martin-Pauls-Straße liegenden Flächen ist wegen der gegenwärtig zu hohen Schadstoffbelastungen des Bodens eine Wohnbebauung nur nach erheblichen Sanierungsmaßnahmen möglich.

Somit befindet sich Einswarden eigentlich in einer randlichen Lagesituation, ist jedoch zugleich flächenmäßig außerordentlich stark eingeeignet und mit Industriekomplexen verzahnt.

### Bisherige Erfolge und jetzige Ausgangslage

Im Rahmen des Bund-Länder Städtebauförderungsprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ flossen insgesamt von 1999 bis 2013 rd. 7 Mio. Euro (Städtebauförderungsmittel und EFRE – Förderung) für Maßnahmen in den Stadtteil. Hinzu kamen weitere Fördermittel aus verschiedenen Quellen zur Finanzierung der vielfältigen „weichen“ Maßnahmen.

Die in den Stadtteil Einswarden geflossenen Städtebauförderungsmittel haben ihre positiven Spuren hinterlassen und dazu geführt, wesentliche Zielsetzungen zu erreichen.

Die durchgeführten investiven Maßnahmen, insbesondere die Neuerrichtung (Kinder- und Jugendhaus) bzw. die Verbesserung bestehender Gemeinbedarfseinrichtungen haben bei der Einswarder Bevölkerung einen positiven Eindruck hinterlassen.

Die sozialen Projekte sind erfolgreich und von Beginn an unter starker Beteiligung der Bewohner/innen umgesetzt worden. Hierbei sind insbesondere die vielfältigen Aktivitäten des Kinderschutzbundes und der Akteure der städtischen Jugendarbeit hervorzuheben. So ist es, mit großer Unterstützung des Kinderschutzbundes, gelungen, ein Netzwerk aufzubauen und durch diese Vernetzung zahlreiche Bevölkerungsschichten zu erreichen (Siehe hierzu auch das als Anlage 1 beigefügte Schaubild.).

Im Kindergarten wird nachhaltig und verstärkt Sprachförderung betrieben, damit die Kinder aus Migrantenhaushalten frühzeitig die deutsche Sprache erlernen. Die Grundschule gehört zu den ersten

Ganztagschulen in Nordenham. Damit soll den häufig festgestellten Bildungsdefiziten bei den Kindern wirksam entgegen gewirkt werden. Im Stadtteil hat sich eine Interessengruppe der Eigentümer/Innen gegründet, die inzwischen einige Veranstaltungen organisiert hat, u.a. den jährlichen „Weihnachtszauber“, der bei der Bevölkerung auf ein reges Interesse stößt.

Bereits in der Abschlussdokumentation „Soziale Stadt“ aus dem Jahr 2015 wurde jedoch deutlich gemacht, dass weitere Förderprogramme erforderlich sind, um eine Nachhaltigkeit der bisher erzielten Erfolge zu gewährleisten und zwischenzeitlich neu aufgetretene Missstände zu beseitigen.

Des Weiteren wurde in der Abschlussdokumentation bereits folgendes dokumentiert:

„Ein großes Problem stellt hierbei der Bestand des Wohnungsunternehmens Vonovia SE dar. Hierbei handelt es sich um Wohnblöcke, die sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befinden oder zum großen Teil nicht mehr bewohnbar sind und daher leer stehen. Aufgrund der günstigen Mieten werden sie vielfach von Bürgern mit Migrationshintergrund bewohnt. Daneben leben auch deutsche Familien mit sozialen Problemen in diesen Wohnblöcken. Die Eigentümerin unterlässt selbst dringend erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen, ohne dass die Stadt Nordenham eine Einflussmöglichkeit hierauf hat. Der Eigentümerwechsel dieser Wohnungen hatte während der Phase des Städtebauförderungsprogrammes stattgefunden.

Die Vernachlässigung dieser Wohnblöcke, die sich heute in einem noch schlimmeren Zustand befinden, schädigt das Image des Stadtteils nachhaltig.

Alternative Konzepte bestehen seitens der Stadt Nordenham für diese betroffenen Bereiche. Sollten Finanzierungsmöglichkeiten, eventuell über andere Förderprogramme, bestehen, und sollten Gespräche der Stadt mit der Wohnungsgesellschaft positiv verlaufen, sind weitere Maßnahmen im Stadtteil Einswarden denkbar. Diese Maßnahmen würden im Stadtteil die Entwicklungsumkehr verstärken.“

(...)

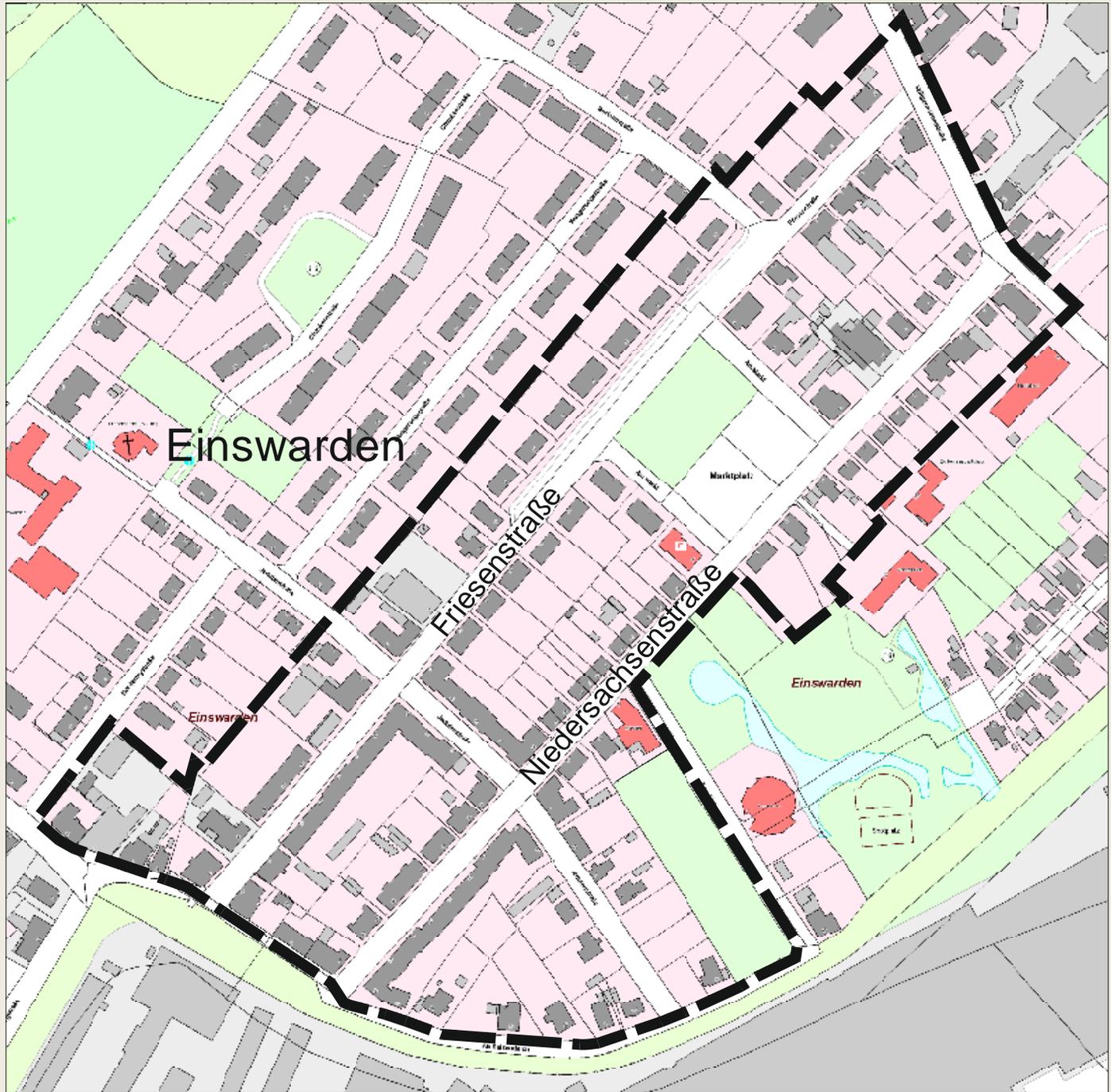
„Aber auch nach dem erfolgreichen Abschluss des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“ erfordert die Zukunftsausrichtung des Stadtteils Einswarden, vor allem durch den demografischen Wandel und durch die Notwendigkeit des Abrisses von weiteren Schrottimmobilien, weitere Anstrengungen für ein mit den Eigentümern abgestimmtes Handeln.“

Zusammenfassend war es der Stadt Nordenham im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ nicht möglich, auf eine Verbesserung der privaten Immobilienstruktur einzuwirken. Durch den Eigentümerwechsel des vorgenannten Wohnungsbestandes (dazu näher unter Abschnitt *04 Handlungsempfehlungen*) ist es nun möglich, hierauf Einfluss zu nehmen, um so eine Verbesserung der Siedlungs- und auch der Sozialstruktur in Einswarden auf den Weg zu bringen.



### 03 Geltungsbereich Übersicht

Übersichtsplan Sanierungsgebiet „Einswarden-Zentrum“



Größe des Geltungsbereiches: rd. 11,5 ha

## 04 Analyse der Ausgangssituation

Seit dem Ende des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ hat sich die Situation in Einswarden entgegen den Erwartungen leider verschlechtert. Schwerpunkte der Missstände sind zum einen die „Schrottimmobilien“ im Bereich Niedersachsenstraße/Am Salzendeich/Friesenstraße/Jedutenstraße, die sich allesamt im beantragten Stadtumbaugebiet befinden. Dort ist ein weiterer Verfall der Wohnblöcke eingetreten. Teilweise zeigen sich irreparable Schäden. Das negative Bild in diesem Gebiet färbt sich auf den gesamten Stadtteil ab. Insbesondere das unmittelbar angrenzende Gebiet mit der sozialen, im Rahmen der „Sozialen Stadt“ geförderten öffentlichen Infrastruktur des Kinder- und Jugendhauses, des Mehrzweckhauses und des Kindergartens wird dadurch in Mitleidenschaft gezogen.

Ein städtischer Arbeitskreis „Wohnen und Leben“ erarbeitete -wie bereits geschildert- 2012/2013 Steckbriefe aller Stadtteile in Nordenham. Fertiggestellt wurden die Steckbriefe 2013. Für den Stadtteil Einswarden wurden u.a. folgende Mängel konstatiert, die nach wie vor ihre Gültigkeit beanspruchen:

„Im Ortskern befinden sich Häuserblocks mit Mietwohnungen und teilweise sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser, die vielfach von Bürger/Innen mit türkischer Herkunft bewohnt werden. In diesem Gebiet leben auch deutsche Familien und Familien mit osteuropäischen Hintergrund, vielfach mit sozialen Problemen.“

Über diese Feststellungen hinaus berichten Bürger über einen vermehrten Zuzug von Personen aus anderen Städten und Bundesländern (Bremen) in den letzten Jahren, die insbesondere die Wohnungen im Zentrum von Einswarden bevorzugen, die zu äußerst günstigen Konditionen im Verhältnis zum sonstigen Wohnungsmarkt vermietet werden.

Der Grund für diesen Umstand liegt ganz offensichtlich im Zusammenhang zwischen teils sehr niedrigeren Einkommen und dem sanierungsbedürftigem, wenig attraktivem Wohnraum. Gleichzeitig verhindern diese Rahmenbedingungen zum einen die Sanierung der betroffenen Wohnungen, da eine Abschöpfung von Investitionen über die Mieten kaum möglich ist, zum anderen blockieren diese Entwicklung und die sich im Verfall befindlichen Gebäude einen Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen, der zu einer positiveren Sozialstruktur in diesem Gebiet führen würde.

**Das Umfeld in Einswarden-Zentrum enthält offenbar noch zu wenige Anreize für entsprechend große Investitionen in die Gebäudestruktur. Insofern sorgt der Zahn der Zeit für eine kontinuierliche Abwärtsspirale in der Gebäudesubstanz, die es aufzuhalten gilt.**

NBank: „Mit Hilfe des Städtebauförderung-Stadtumbau West sollen nachhaltig zukunftsfähige städtebauliche Strukturen geschaffen werden. Gefördert werden die Vorbereitung und Realisierung von Umbauvorhaben in Stadt- und Ortsteilen. Es geht besonders um Gebiete, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, z. B. Wohnungsleerstand, Brachflächen oder aufgegebene Bundeswehrstandorte, betroffen sind.“



Niedersachsenstraße, unterschiedlicher Umgang mit alter Bausubstanz

#### **Zur Immobilienstruktur wird weiter angemerkt:**

„Der völlig veraltete Immobilienbestand mit Schwerpunkt im südlichen Zentrum, der stark anwachsende Anteil von Migranten und von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen, der starke Rückgang der ehemals intakten Handels- und Handwerkerstruktur und damit des Mittelstandes, die Auflösung von Vereinen sowie die Konzeptlosigkeit einer großen auswärtigen Immobiliengesellschaft und von anderen Privateigentümern bilden letztlich die Ursache für den stetigen Abstieg des Stadtteils.

Den wohl schwerwiegendsten negativen Eingriff in die Ortsentwicklung stellte der Verkauf der „Weserwohnstätten“ (512 Wohneinheiten in Einswarden) durch die EADS/Airbus dar. Jegliche wohnungswirtschaftliche Investitionsaktivitäten wurden durch mehrfach wechselnde institutionelle Eigentümer eingestellt, die sich dann vielmehr als reine Finanzinvestoren mit Spekulationsabsichten positionierten.

Alte und leer stehende Mehrfamilienhäuser prägen das Zentrum von Einswarden und beeinträchtigen das Ortsbild. Die historische Altsubstanz wurde von Investorenfonds und einigen privaten Eigentümern völlig vernachlässigt; es dominieren alte Mehrfamilienhäuser mit einem maroden Qualitätsstandard.

Die Quote der Mehrfamilienhäuser ist außergewöhnlich hoch. (...) Der Anteil der Leerstände in den sehr stark sanierungsbedürftigen Mehrfamilienhäusern ist außergewöhnlich hoch bis hin zum Totalleerstand in diversen Mehrfamilienhausanlagen; der Grad der Verwahrlosung im Umfeld dieser Wohnbereiche nimmt unaufhaltsam zu.“

In 2017/2018 wurde für die Stadt Nordenham ein Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet. Auch hier wird ausführlich auf die Leerstandsproblematik in Einswarden eingegangen.

Alle durchgeführten Untersuchungen, sogar im Blickwinkel der vergangenen Jahrzehnte, zeigen - verglichen mit der heutigen Situation-, dass sich im Untersuchungsgebiet die Siedlungsstruktur nicht verbessert sondern beinahe dramatisch verschlechtert hat. Wie bereits geschildert, hatte die Stadt Nordenham hierauf keine Einflussmöglichkeiten. Hier besteht demnach Handlungsbedarf und -druck im Sinne der Zielvorstellungen des Programms „Stadtumbau West“.

Aus den vom Verfasser bisher geführten Gesprächen hat sich bestätigt, dass eine Änderung der Siedlungsstruktur im Stadtteil nicht nur aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich ist, sondern auch eine Voraussetzung darstellt, um der kritischer werdenden Sozialstruktur zu begegnen.

Die Gespräche mit den Leiterinnen der Grundschule, des Kindergartens, des Kinderschutzbundes und auch mit den Akteuren der städtischen Jugendarbeit haben diese Veränderung der Sozialstruktur bestätigt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund hat in den vergangenen Jahren sehr zugenommen. In der Grundschule hat die Hälfte der Schüler/Innen einen Migrationshintergrund. Hier in der Grundschule gibt es zudem eine hohe Anzahl inklusiver Kinder. Beim Kinderschutzbund ist diese Gruppe mit Migrationshintergrund in der Mehrheit. Erzieher/Innen und auch Honorarkräfte fehlen. Projekte laufen höchstens noch ein halbes Jahr aufgrund veränderter Anspruchshaltung der Teilnehmer/Innen, die schlicht und einfach kein Interesse mehr haben. Aus den Gesprächen wurde auch deutlich, dass es für Jugendliche im Stadtteil keine öffentlichen Plätze mit einer gewissen Aufenthaltsqualität gibt.



Kinder- und Jugendhaus, errichtet im Rahmen der Sanierung „Soziale Stadt“, 2003

## 05 Handlungsempfehlungen

Das Gebiet in Einswarden, für das seitens der Stadt Fördermittel beantragt werden, wirkt auf den ganzen Stadtteil und seine Entwicklung negativ. In diesem Bereich gibt es die größten Probleme.

Zwischenzeitlich ist zudem ein weiterer Eigentümerwechsel von einem Großteil des Wohnungsbestandes erfolgt.

Die Nordwohnen/Eckpfeiler Immobiliengruppe hat zum 01.09.2018 im Bereich Einswarden insgesamt 469 Wohnungen im Bestand. In der Friesenstraße/Niedersachsenstraße/Jedutenstraße befinden sich hiervon 216 Wohnungen. Vom Gesamtbestand in Einswarden stehen 161 Wohnungen leer. Die Eigentümerin beabsichtigt, 29 Wohnungen durch Abbruch aus dem Bestand zu nehmen. In mehreren Gesprächen hat der Vertreter der Eigentümerin die Absicht bekräftigt, alle intakten Wohnungen in Einswarden zu sanieren/zu modernisieren. Zahlreiche Objekte wurden bereits fertiggestellt, allerdings nicht in der „Problemzone“ Einswarden-Zentrum. In diesem Bereich der Niedersachsenstraße/Friesenstraße/Jedutenstraße ist die Gesellschaft bewusst noch nicht tätig geworden, da sie gemeinsam mit der Stadt Nordenham vernünftige Lösungen anstrebt. Zahlreiche Wohnungen und Gebäude sind in einem so schlechten Zustand, so dass nur ein Abbruch als sinnvoll erachtet wird.

Die Grenzen eines möglichen Stadtumbaugebiets beinhalten neben dem Bereich der angeführten „Schrottimmobilien“ auch den Marktplatz und zur Zeit bestehende weitere städtebauliche Missstände, z. B. in der Niedersachsenstr. 1 und Friesenstr. 1 (leer stehende Gebäude, im Verfall befindlich).

### Zielsetzungen

Primäre Zielsetzung ist der Rückbau nicht mehr sanierungsfähiger Altbausubstanz, insbesondere der aufgegebenen Mehrfamilienhäuser im Bereich der Niedersachsenstraße 52-62. Diese „Schrottimmobilien“ beeinträchtigen nachhaltig das Erscheinungsbild Einswardens und drohen positive Entwicklungen durch das Programm „Soziale Stadt“ sowie Investitionen in den gesunden und sanierungsfähigen Wohnungsbestand zu gefährden. Ein geordneter Rückbau mit einer funktionsstiftenden Nachnutzung des Areals wäre ein großer Gewinn für den Stadtteil.

Unter Berücksichtigung der Handlungsansätze für den Wohnungsmarkt der Stadt Nordenham, wie sie im Wohnraumversorgungskonzept formuliert sind, sind die folgenden Zielsetzungen für den Bereich „Stadtumbau West“ entstanden.

Die Nachfrage nach Wohnraum wird sich dergestalt verändern, dass die Zahl der kleinen Haushalte steigen wird. „Vermehrte Zuzüge aus dem Ausland, eine Alterung der Bevölkerung und eine Ausdifferenzierung von Lebensformen werden zu einer Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum, z.B. hinsichtlich Größe, Lage und Ausstattung- führen. (...) Vor diesem Hintergrund werden die Akteure des Wohnungsmarktes in der Stadt Nordenham in den kommenden Jahren zum einen vor der Aufgabe stehen, die vorhandenen Bestände aufzuwerten und an die sich ändernde Nachfrage anzupassen. Ggf. wird in Teilen aber auch ein Rückbau von Beständen, die nicht mehr nachgefragt werden, erforderlich sein.“

Als Zielsetzung für die Nachnutzung des Areals bieten sich verschiedene Optionen an, die im laufenden Prozess unter Einbindung der maßgeblichen Akteure auf ihre Machbarkeit hin zu untersuchen sind:

## Gemeinschaftliches Wohnen

Ein lebendiger Austausch zwischen den Generationen, Kulturen, Menschen mit und ohne Behinderungen bereichert den Lebensalltag und fördert die Gemeinschaft und Integration der Menschen. Barrierefreie Architektur ermöglicht Gemeinschaft und schafft gleichzeitig Raum für Rückzug und Privatheit. Eine Mischung aus kleinen privaten sowie großzügigen, öffentlichen Grünflächen setzt das Spiel zwischen Privatheit/Rückzug und Gemeinschaft/Miteinander fort.

Zielsetzung nach Abbruch der Gebäude Niedersachsenstr. 52 - 62 ist die hierfür auch notwendige Modernisierung/Instandsetzung/Erweiterung der verbleibenden Gebäude in diesem Umfeld, die durch Leerstand selbst Gefahr laufen, „Schrottimmobilen“ zu werden. Als mittelfristig erreichbares Ziel wird die Schaffung eines „Mehrgenerationenquartiers“ angestrebt, welches ein vielfältiges Immobilienangebot für Jung und Alt, Familien und Singles bietet: Sanierter Altbauflair zu vertretbaren Mieten. Diese urbane Revitalisierung bedarf natürlich eines entschlossenen Engagements der entsprechenden Akteure vor Ort wie Wohnungseigentümern, Bewohnern der Bestandsimmobilien, den gesellschaftlichen Institutionen sowie von Politik und Verwaltung. Die später beschriebenen öffentlichen Maßnahmen sollen hierfür die Basis bilden und entsprechende Anreize schaffen, dem ehemaligen Arbeiter-Quartier zu einer neuen und zukunftsfähigen Identität zu verhelfen. Zudem ist in den letzten Jahren ein steigender Bedarf nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten zu beobachten, da sich die Lebensformen der Menschen -u. a. demografisch bedingt- ändern. Dienstleistungs- und Serviceangebote sollten das Leben im Quartier darüber hinaus je nach Bedarf ergänzen.

Ein typisches Merkmal eines gemeinschaftlichen Wohnkonzepts ist die Integration der zukünftigen Zielgruppen und Nutzer in die Planung zu einem möglichst frühen Zeitpunkt. Im Rahmen der Moderation werden gemeinschaftlich die Grundlagen für den Bedarf, Planung, Finanzierung und Betrieb solcher Projekte erarbeitet. Dieser erweiterte nutzerorientierte Planungsprozess bietet dem Bauherrn und Investor eine höhere Marktfähigkeit des Projekts. Die Akzeptanz und Identifikation aller Beteiligten ist auch bei den gemeinschaftlichen Wohnformen zu erwarten, wenn sie in die Bedarfs-ermittlung und bauliche Planung integriert wurden und die Chance der Mitbestimmung hatten oder ihre Interessen vertreten wurden. Folgende bauliche Aspekte sollten so früh wie möglich berücksichtigt werden:

- Implementierung der Wohnform als bauliche Ergänzung in Bestandsgebieten
- Kommunikative Frei-, Erschließungs-, Begegnungs- und Gemeinschaftszonen
- Sorgfältige und durchgängige Umsetzung der Barrierefreiheit in Planung, Ausschreibung, Ausführung
- Quartiersbezogene Dienstleistungs- und Serviceangebote (Diakonie)
- Städtebaulich integrierte Lage in barrierefreier Infrastruktur.

Das Wohnen im zukünftigen Quartier soll auf die demographische Entwicklung und die Veränderungen der Stadt eingehen. Diese ist geprägt von der Singularisierung der älteren Menschen und Migranten in jedem Alter, Alleinerziehende, Auflösung nachbarschaftlicher und familiärer Strukturen, Bindungen und Unterstützungen.

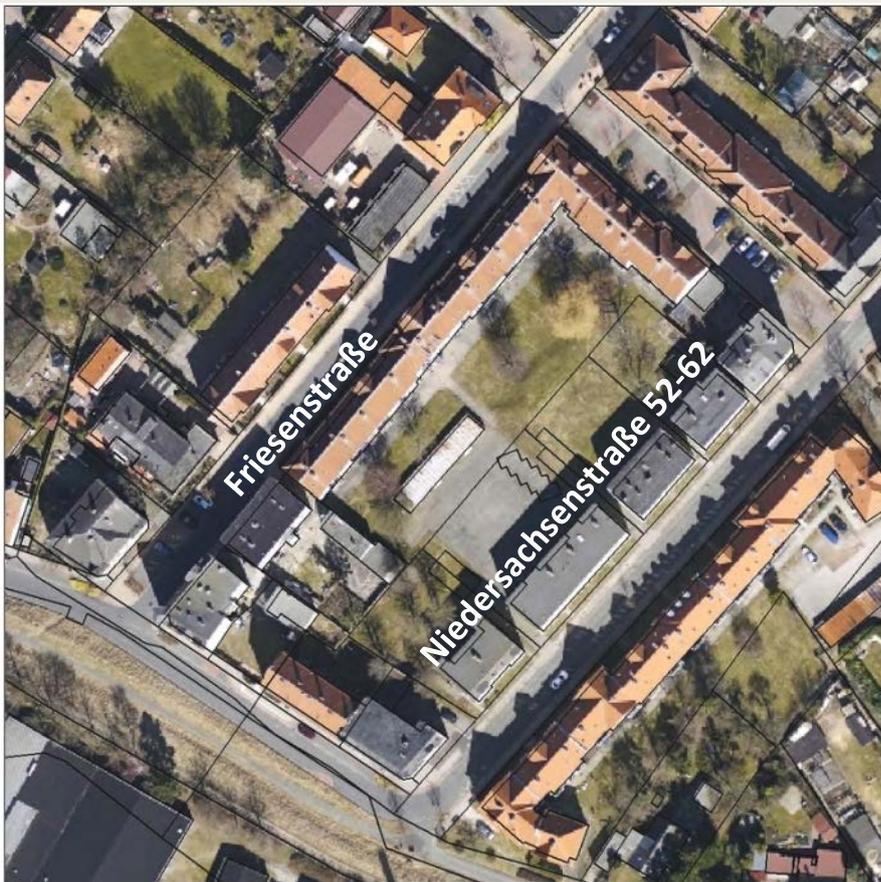
Das Wohnen im Quartier soll Lebensraum für alle Nutzer und Bewohner sein in jedem Alter und von jeder Kultur.

Bei diesem Wohnmodell/Mehrgenerationenwohnen besteht die Idee darin, dass aus dem bewussten Miteinander verschiedener Generationen gegenseitige Hilfestellung und Betreuung erwachsen. Auch die sog. soziale Kontrolle kann durch solche Wohnformen zunächst entwickelt und dann gestärkt werden („verlässliche Nachbarschaft“). Hilfsbedürftige Ältere können mit Unterstützung der Mitbewohner länger in ihrer Wohnung bleiben, Jüngere (zum Beispiel Alleinerziehende mit Kindern)

erfahren Entlastung durch Ältere, die geistig und körperlich noch vital sind. Mitgefördert werden soll darüber hinaus auch das gemeinschaftliche Wohnen von überwiegend Älteren, die bereit sind, sich gegenseitig zu unterstützen (Alt hilft Alt).

Das Zusammenleben basiert ausschließlich auf Freiwilligkeit, verbindliche, das heißt verpflichtende Regeln für einen qualifizierten Leistungsaustausch gibt es nicht. Das gemeinschaftliche Wohnen kann eventuell ergänzt werden um eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für ältere Menschen mit Pflegebedürftigkeit in einer Gruppenwohnung. Dahinter steht der Gedanke, dass die älteren Mitbewohner, die von Mitgliedern des Wohnprojekts aufgrund ihrer fortschreitenden Pflegebedürftigkeit nicht mehr unterstützt bzw. betreut werden können, die Möglichkeit haben, in die ambulant betreute Wohngemeinschaft zu wechseln, ohne ihr vertrautes Wohnumfeld verlassen zu müssen. Die ambulant betreute Wohngemeinschaft steht darüber hinaus allen älteren pflegebedürftigen Menschen insbesondere aus dem Stadtteil zur Verfügung, die diese Lebensform für sich ausgewählt haben.

### **Abbruch der Gebäude in der Niedersachsenstraße 52-62**



Bestand Niedersachsenstraße

Durch den Abbruch der sich im Verfall befindlichen Gebäude an der Niedersachsenstraße 52 bis 62 könnte bei einer Unterstützung durch den Eigentümer ein Erwerb der frei gewordenen Flächen durch die Stadt Nordenham erfolgen. Hierdurch würde die problematischste Bausubstanz in Einswarden beseitigt. Gleichzeitig entsteht eine neue Platzsituation durch die rückwärtige Gebäudezeile an der Friesenstraße, sowie durch die seitlich angrenzenden Gebäude Niedersachsenstr. 50 und 64 und die gegenüber liegende Gebäudezeile Niedersachsenstr. 41 bis 53. Diese Fläche soll zu einer neuen, attraktiven Grünfläche umgestaltet werden.

### **Neue öffentliche Grünfläche an der Niedersachsenstraße**

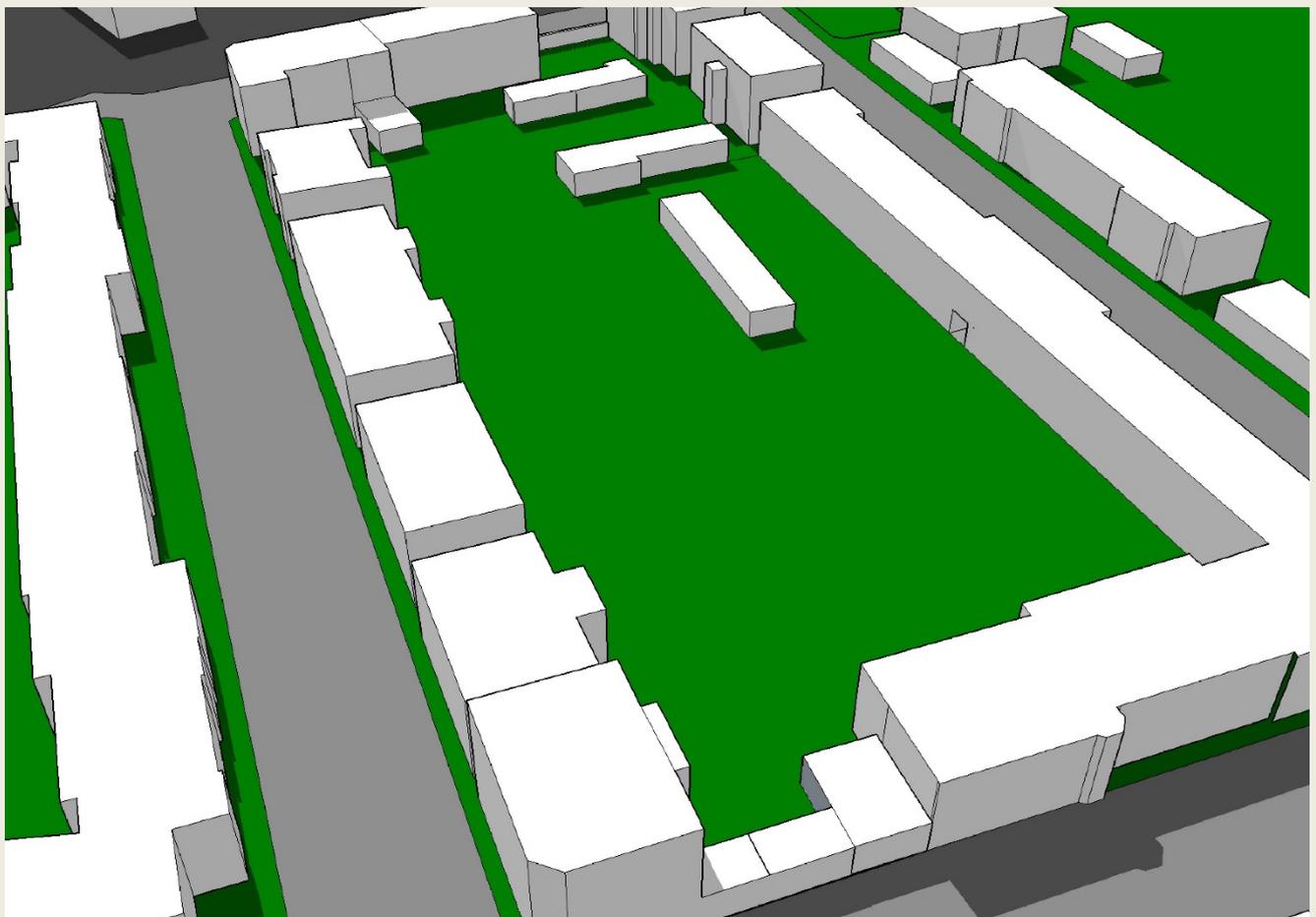
Durch das Anlegen einer neuen öffentlichen Grünfläche (rd. 4.130 m<sup>2</sup>) auf dem freigewordenen Areal der Gebäude Niedersachsenstraße 52 bis 62 erfahren die umliegenden Gebäudekomplexe (Rückseite Friesenstraße/Rückseite Jedutenstraße und gegenüberliegende Niedersachsenstraße) eine erhebliche Aufwertung durch das Entfernen der sog. „Schrottimmobilien“. Gleichzeitig soll eine Grünfläche mit

Aufenthaltsflächen, Sitzmöglichkeiten, ggf. Spielgeräten und einem Hochbeet entstehen. Diese Fläche bietet insbesondere den älteren Anwohnern in der Nachbarschaft die Möglichkeit sich zu treffen und gemeinsam schönes Wetter zu genießen, denn viele Wohnungen im Umfeld besitzen nur einen kleinen Balkon, oftmals aber weder Balkon noch Garten.

Die nach Süden ausgerichteten Rückseiten der Gebäude eines möglichen Mehrgenerationenwohnens an der Friesenstraße haben die Möglichkeit einer Anbindung an die neue Grünfläche, wobei die privaten Bereiche in Form von z. B. kleinen Gartenhöfen eine Abgrenzung zur öffentlichen Fläche gewährleisten können. Insgesamt profitieren die direkten Anwohner der neuen Grünfläche besonders dadurch, dass sie nicht mehr auf sich im Verfall befindliche Gebäude blicken müssen. Stattdessen eröffnet sich beim Blick von der Terrasse oder dem Balkon eine großzügige, attraktiv gestaltete Park ähnliche Anlage.

Die Implementierung dieser Grünfläche im Bereich der akuten „Problemzone“ beseitigt einen großen Teil der mittlerweile -im negativen Sinne- Image prägenden Gebäude in Einswarden und sorgt für eine positivere Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil.

Im Zuge der Planungsüberlegungen ist ebenfalls über Varianten nachgedacht und mit der Öffentlichkeit/Politik diskutiert worden, die eine Errichtung moderner, barrierefreier Wohngebäude bzw. die Etablierung einer urbanen Fläche mit Handel und Dienstleistung an der Stelle der sog. „Schrottimmobilien“ vorsehen. Allerdings wurde die Gefahr gesehen, dass sich möglicherweise kein Investor findet, so dass die frei gewordene Fläche dann letztlich funktionslos bleibt und wieder verwildert. Auch wurde das urbane Zentrum des Stadtteils eher auf dem derzeitigen Marktplatz gesehen. Daher sind diese Varianten zunächst verworfen worden (s. a. Anlage 7).



Niedersachsenstraße, Bestand



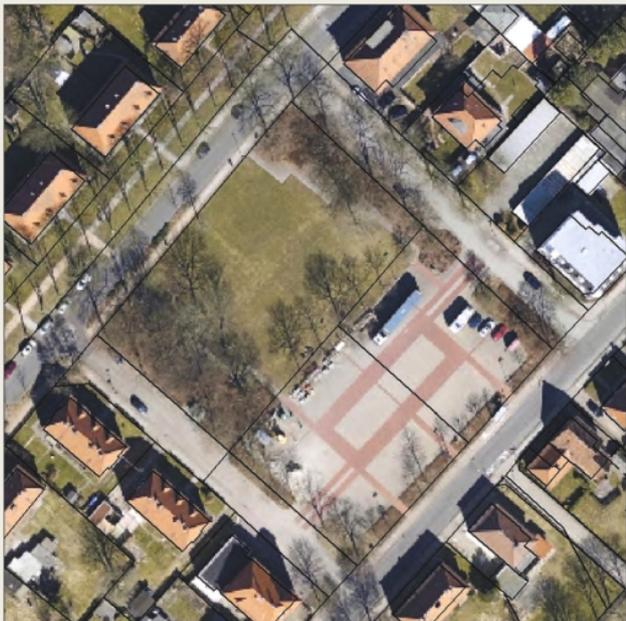
Neue Grünfläche (Niedersachsenstraße 52 – 62, Variante 3, s. Anlage 7), optische Anbindung der Niedersachsenstraße, zwei barrierefreie Übergänge

### **Erschließungsmaßnahme im Bereich der neuen Grünfläche**

Die Niedersachsenstraße soll in dem Bereich der neuen Grünfläche optisch und damit auch städtebaulich durch eine ansprechende Pflasterung der beiden Nebenanlagen sowie durch zwei barrierefreie Übergängen einbezogen werden. Hierdurch erweitert sich die neu geplante Grünfläche optisch über die asphaltierte Straße hinaus. Der beiden Nebenanlagen sowie die Übergänge erhalten einen Belag aus z. B. gerumpelten, sandfarbenen Betonsteinen, die sich thematisch gut mit dem Belag aus HanseGrand in der Grünanlage ergänzen. Zudem werden die sich ebenfalls in einem schlechten Zustand befindlichen Nebenanlagen somit partiell erneuert.



## Neugestaltung des derzeitigen Marktplatzes



Seit langem findet auf dem Marktplatz in Einswarden kein Leben mehr statt, Veranstaltungen durch Vereine nehmen insgesamt stetig ab, da auch die Vereine durch Mitgliederschwund ausgedünnt werden. Schließlich fehlen die marktplatztypischen Funktionen wie Gastronomie, Handel und Dienstleistung sowie eine adäquate Aufenthaltsqualität. Dieser Nachteil wird durch die inselartige Lage des Marktplatzes als Carré zwischen Straßen und das Fehlen einer umschließenden Bebauung verstärkt. Daher ist es städtebaulich erforderlich, durch die Umgestaltung der immerhin rd. 6.500 m<sup>2</sup> großen Fläche und die Etablierung von Angeboten wie einem Café/Bäcker/Kiosk/Sozialdiensten etc. einen neuen Ort des Miteinanders zu schaffen. Zu einem lebenswerten Stadtteil gehören die typischen urbanen Angebote genauso wie die sozialen

Bedürfnisse der Bewohner nach einem Treffpunkt zum Klönen. Die Errichtung eines Cafés wurde bereits durch die Nordwohnen/Eckpfeiler Immobiliengruppe sehr ernsthaft in Aussicht gestellt. Eine Vorstellung der Maßnahme ist in den politischen Gremien im November 2018 erfolgt. Möglicherweise kann dieses Café eine Pionierfunktion ausüben und andere Einzelhändler/Dienstleister zu einer Ansiedlung -oder ggf. auch Umsiedlung- in die Stadtteilmitte bewegen. Der Marktplatz könnte so seiner ureigenen Funktion wieder gerecht werden.

Im Zuge der Planungsüberlegungen ist ebenfalls über eine Variante nachgedacht und mit der Öffentlichkeit/Politik diskutiert worden, die eine Errichtung moderner, barrierefreier Wohngebäude auf dem derzeit eher funktionslosem Marktplatz vorsieht. Allerdings wurde die Gefahr gesehen, dass sich möglicherweise kein Investor findet und die frei gewordene Fläche dann funktionslos bleibt. Daher ist diese Variante zunächst ebenfalls verworfen worden (s. a. Anlage 7).

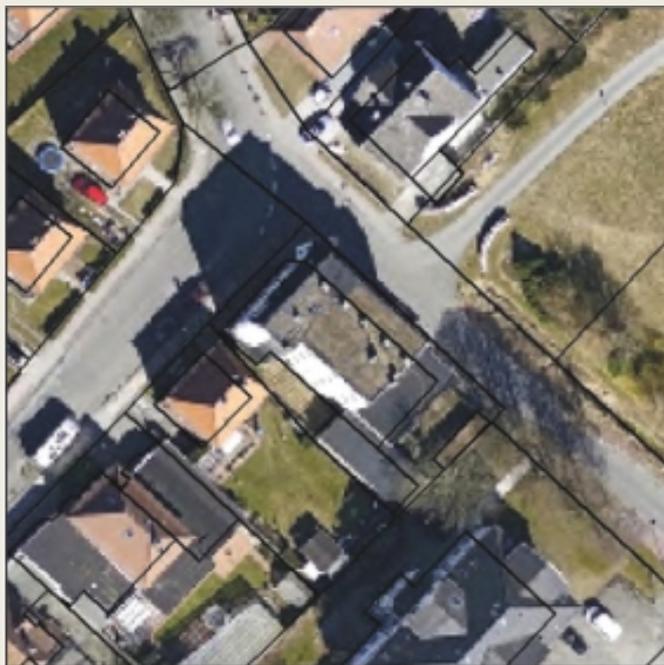


Marktplatz Bestand



Umgestaltung Marktplatz (Variante 3, s. Anlage 7) zur Errichtung eines Cafés oder anderen Nutzungen (rot)

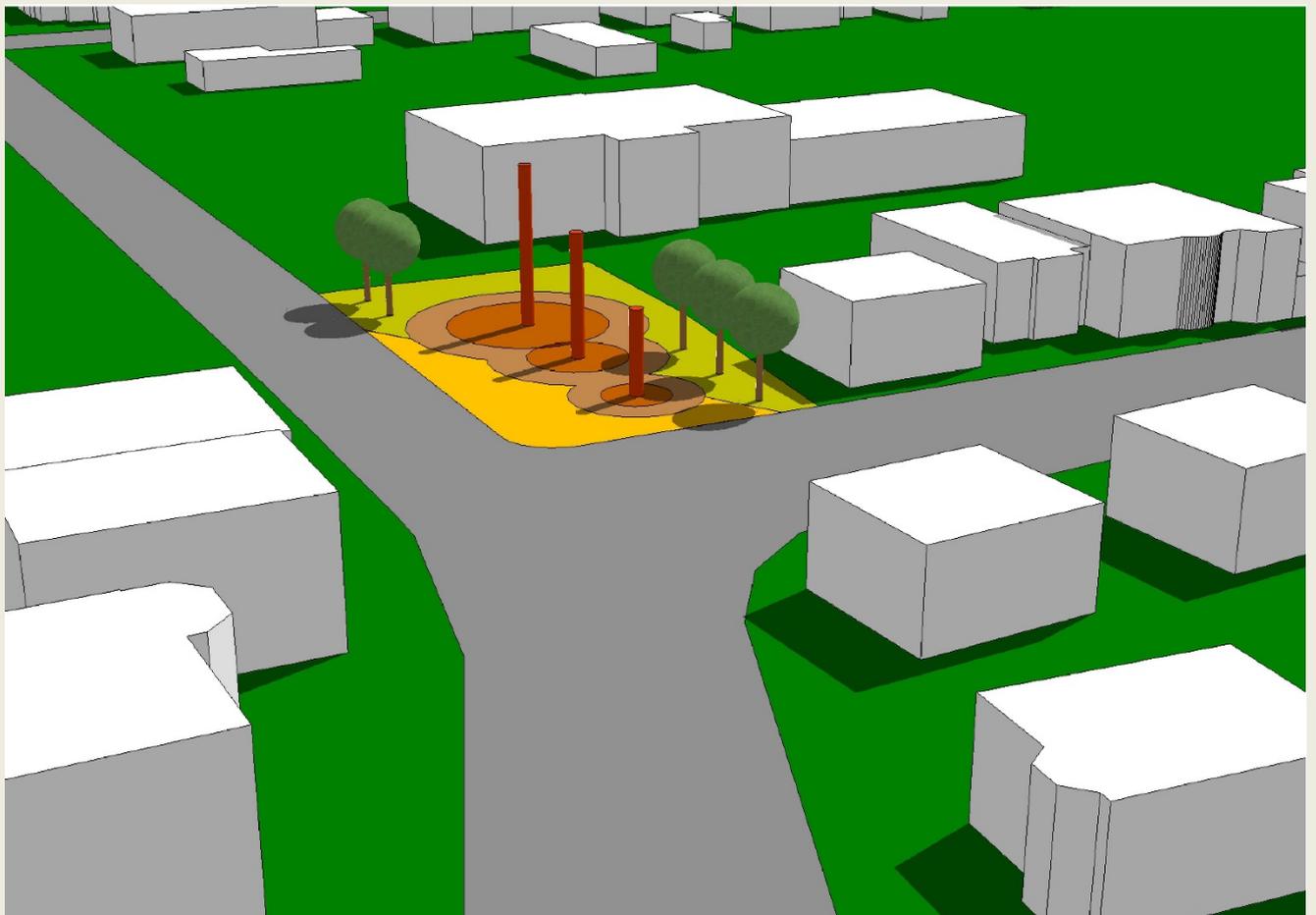
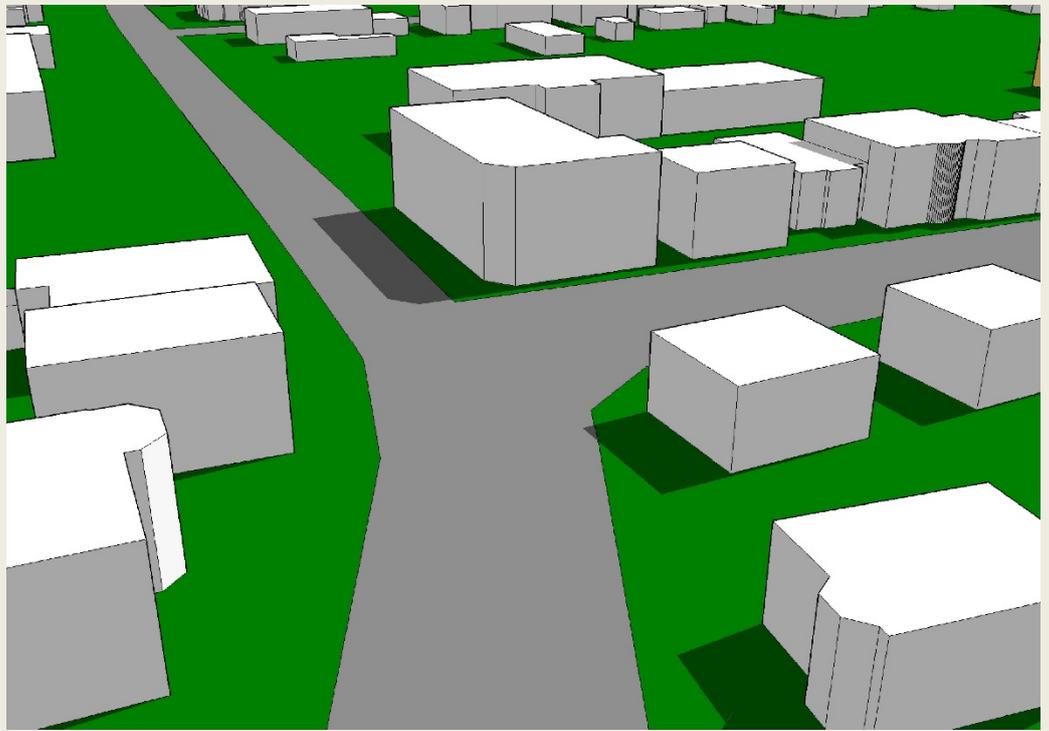
### Abbruch Gebäude Niedersachsenstr.1/Anlegen einer öffentlichen Fläche



Luftbild Niedersachsenstr. 1 (Bildmitte)

Nach dem Abbruch des sich im Verfall befindlichen Gebäudes an der Niedersachsenstr. 1 kann hier auf rd. 620 m<sup>2</sup> eine öffentliche Fläche entstehen. Das Grundstück eignet sich aufgrund der städtebaulichen Situation sehr gut für eine Platzgestaltung, da sich hier die Kreuzung von Niedersachsenstraße und Heiligenwiesmstraße befindet. Es entsteht eine Art Portal zur „Hauptstraße“ von Einswarden. An der Niedersachsenstraße befinden sich die meisten öffentlichen Gebäude (Mehrzweckhaus, Kindergarten, Feuerwehr, Parkanlage mit Freizeitmöglichkeiten, Kinder- und Jugendhaus). Gleichzeitig erlaubt die frei werdende Fläche den Blick auf eines der historischen Gebäude in Einswarden, die ehemalige Volksschule. Auf der Fläche könnten Sitzmöglichkeiten und eine Art Kunstwerk installiert werden, z. B. Lichtsäulen mit Tafeln über die Historie Einswardens o. ä.

Bestand  
Niedersachsenstr. 1



Planung Platzfläche Niedersachsenstraße 1

### **Modernisierung/Instandsetzung privater Objekte**

Hier gilt es, privaten Eigentümern Anreize zu bieten, ihre verkommenen Objekte wieder herzurichten und ihnen zu helfen, diese einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

**Für alle Maßnahmen gilt, dass vorrangig andere Fördermittel in Anspruch genommen werden sollen.**

### **Verfügungsfond:**

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen beabsichtigt die Stadt Nordenham die Einrichtung eines quartiersbezogenen Verfügungsfonds. Mit Mitteln des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau - West“ können Ausgaben für Investitionen, investitionsvorbereitende und investitionsbegleitende Maßnahmen finanziert werden. Gerade die Beteiligung lokaler Akteure an Stadtentwicklungsprozessen und die Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements tragen erwiesenermaßen zur Entwicklung und Aufwertung benachteiligter Gebiete und zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Quartier bei.

Verfügungsfonds sind Budgets, die in einem Stadtquartier bereitgestellt werden, um die Akteure (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Vereine etc.) in den Gebieten zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen anzuregen.

Es ist vorgesehen, dass die Stadt Nordenham aus Städtebaufördermitteln jährlich 5.000,- € auf drei Jahre in diesen Fond einzahlt (ges. 15.000,- €). Darüber hinaus wird ein gleichgeartetes Engagement durch die Hauptakteure vor Ort angestrebt (Wohnungsgesellschaft etc.).



Am Salzendeich, städtebaulich intakte Wohnstraße

## 06 Kosten und Finanzierung der Maßnahmen

(Alle Angaben in brutto)

### Abbruch der Gebäude in der Niedersachsenstraße 52-62

Abbruchkosten mit Entsorgung: 250.000,- €

### Neue Grünfläche an der Niedersachsenstraße

Platzflächen HanseGrand:	1.000 m <sup>2</sup>	75.000,- €
Grünflächen mit 10 Bäumen:	2.800 m <sup>2</sup>	70.000,- €
Hochbeet:	330 m <sup>2</sup>	20.050,- €
Platzbeleuchtung, Straßenleuchten:	6 Stck.	15.000,- €
Stadtmobiliar (Bänke, Mülleimer etc):		20.000,- €
Tiefbau- und Elektroarbeiten:		25.000,- €
Aufpflasterung Nebenanlagen Niedersachsenstraße, teilweise:	680 m <sup>2</sup>	102.000,- €
Planungskosten, Gutachten, Kampfmittel etc.:		25.000,- €
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>602.050,- €</b>

### Umgestaltung des Marktplatzes

Pflasterung aufnehmen, abfahren, lagern:	2.900 m <sup>2</sup>	41.400,- €
Grünfläche, Bäume beschneiden/fällen:	20 Stck.	11.900,- €
Stellplatzflächen:	1.730 m <sup>2</sup>	242.200,- €
Platzflächen HanseGrand:	2.100 m <sup>2</sup>	157.500,- €
Platzbeleuchtung, Straßenleuchten:	6 Stck.	15.000,- €
Vorhandene Nebenanlagen herrichten:	140 m <sup>2</sup>	14.000,- €
Kanalanschlüsse auf der Fläche:	2 Stck.	22.000,- €
Anschlüsse für Versorgung auf der Fläche:	2 Stck.	15.000,- €
Stadtmobiliar (Bänke, Mülleimer etc):		25.000,- €
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>544.000,- €</b>

### Abbruch Gebäude Niedersachsenstr. 1/Anlegen einer öffentlichen Fläche

Ankauf u. Abbruch des Gebäudes inkl. Entsorgung (Mittel aus Haushalt): 0 €

Herrichten und Anlegen öffentliche Fläche:	620 m <sup>2</sup>	35.700,- €
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>35.700,- €</b>

### Verfügungsfond

Jährlich 5.000,- € (2019, 2020, 2021) 15.000,- €

**Gesamtsumme aller Kosten: 1.196.750,- €**

Neben bzw. vor den Städtebaufördermitteln ist beabsichtigt, andere Fördermittel einzusetzen.

Hierbei kommen insbesondere folgende Förderprogramm in Betracht:

- Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Mietwohnungen in Fördergebieten
- Mietwohnungen und Ersatzbaumaßnahmen
- Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung einschließlich des generationsübergreifenden Wohnens
- Energetische Modernisierung von Mietwohnungen
- Mietwohnraum für gemeinschaftliche Wohnformen einschließlich des generationenübergreifenden Wohnens.

Über die Höhe der zu beantragenden Fördermittel aus anderen Förderprogrammen können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben gemacht werden.



Niedersachsenstraße, gegenüber der geplanten Grünfläche

## 07 Fotodokumentation Bestand

### Niedersachsenstraße 52 - 62



Niedersachsenstr. 62 und 60 mit Blick Richtung Nr. 58 bis 52



Niedersachsenstr. 62 und 60, Rückseite zum Innenhof



Niedersachsenstr. 58 u. 56



Niedersachsenstr. 58 u. 52, Rückseite zum Innenhof



Niedersachsenstr. 58, 54 und 52



Niedersachsenstr. 54, Rückseite zum Innenhof



Niedersachsenstr. 58, Rückseite Treppenhaus



Niedersachsenstr. 52 – 62, Innenhof mit Rückseite der Gebäude Friesenstraße (rechts)

## Marktplatz



Marktplatz, Straße Am Markt (links die Feuerwehr)



Marktplatz, Bereich der Stellplatzflächen



Marktplatz, Bereich der Grünfläche



Marktplatz, Blick in Richtung Niedersachsenstraße

## Niedersachsenstr. 1



Niedersachsenstr. 1, Blick von der Heiligenwiesmstraße, rechts in die Niedersachsenstraße



Gebäude Niedersachsenstr. 1



Gebäude Niedersachsenstr. 1, Seitenansicht



Blick auf die sanierte ehemalige Volksschule hinter dem Gebäude Niedersachsenstr. 1

## Übersicht der geplanten Maßnahmen im städtebaulichen Kontext



Marktplatz mit Blick in Richtung neue Grünfläche



Öffentlicher Platz (Niedersachsenstr. 1) mit Blick in Richtung Marktplatz

## 08 Impressum

Bremen/Nordenham, im September 2018/Januar 2019

**Auftraggeber:**

Stadt Nordenham  
Der Bürgermeister  
Walther-Rathenau-Str. 25  
26954 Nordenham

**Konzeption/Redaktion/Texte/Fotos**

Dipl. Ök. Gerhard Kohle  
Kirchseelter Straße 26  
28259 Bremen  
[Gerhard.Kohle@gmail.com](mailto:Gerhard.Kohle@gmail.com)

**Pläne/Grafiken/Fotos**

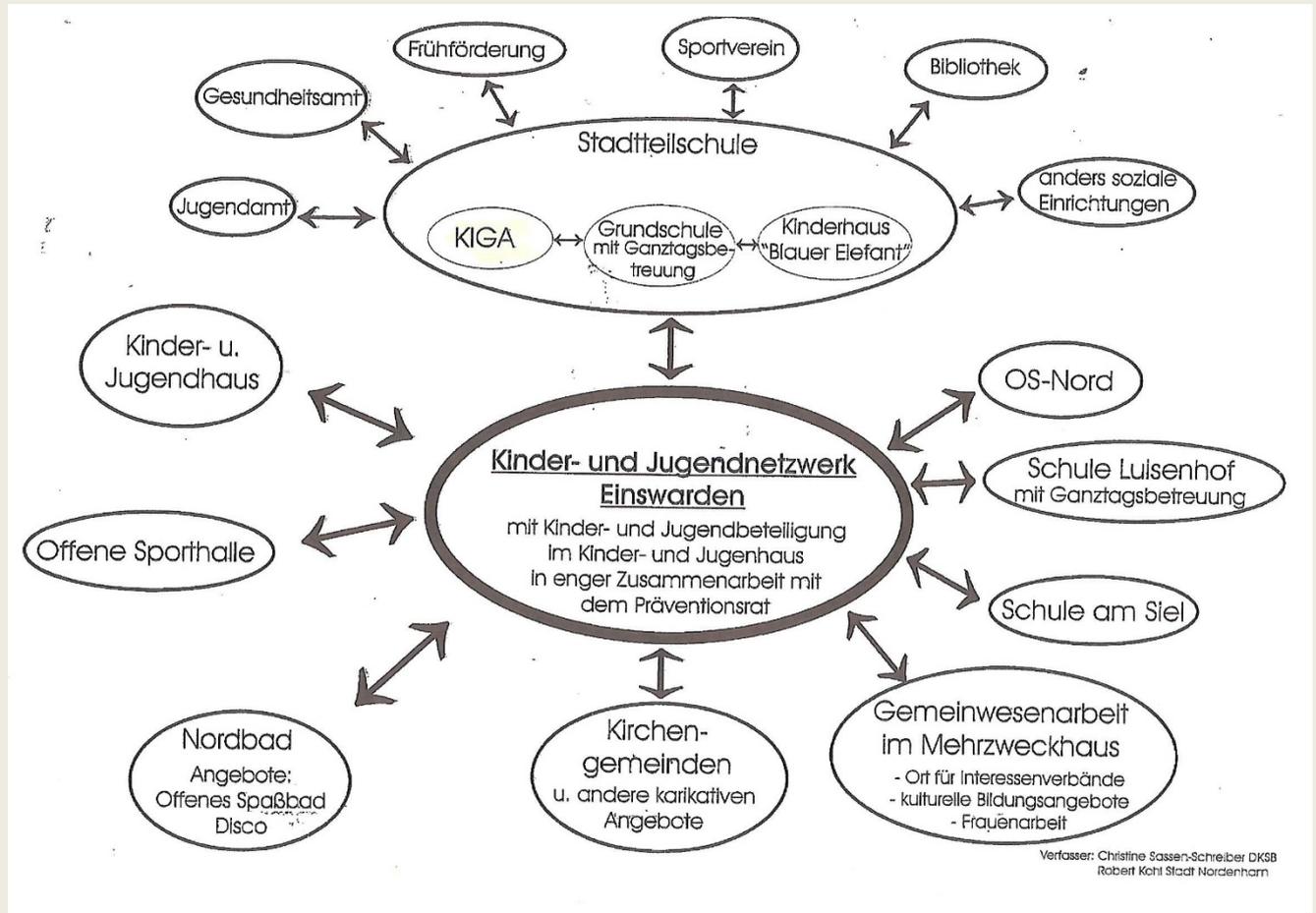
Stadt Nordenham  
Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Walther-Rathenau-Str. 25  
26954 Nordenham  
04731-84 0

Stadtbaurätin Ellen Köncke  
Tel.: 04731-84 252  
[ellen.koencke@nordenham.de](mailto:ellen.koencke@nordenham.de)

Stadtplaner Tim Lorenz  
Tel.: 04731-84 360  
[tim.lorenz@nordenham.de](mailto:tim.lorenz@nordenham.de)

# Anlage 1:

## Kinder- und Jugendnetzwerk Einswarden



## **Anlage 2:**

**Fläche des Geltungsbereiches „Soziale Stadt“ mit Darstellung des neu beantragten Bereiches „Stadtumbau - West/Einswarden-Zentrum“**

### **Anlage 3:**

**Karte mit Kennzeichnung der durchgeführten Einzelmaßnahmen „Soziale Stadt“ im beantragten Bereich „Stadtumbau – West/Einswarden-Zentrum“**

## **Anlage 4:**

**Liste mit Bezeichnung der durchgeführten Einzelmaßnahmen „Soziale Stadt“**

## **Anlage 5:**

**Geltungsbereich „Stadtumbau - West/Einswarden-Zentrum“ mit Kennzeichnung der beabsichtigten Maßnahmen**

## **Anlage 6:**

### **Einzelmaßnahmen Übersicht:**

#### **1.) Gebäude Niedersachsenstraße 52 - 62**

- 1.1) Abbruch Gebäude Niedersachsenstr. 52 - 62
- 1.2) Herstellen einer öffentlichen Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten
- 1.3) Sanierung von Nebenanlagen in der Niedersachsenstraße im Bereich der neuen Grünfläche, Aufpflasterung von zwei ca. 5 m breiten Abschnitten für eine barrierefreie Überquerung der Straße und städtebauliche Einbindung der Grünfläche in die umgebende Bebauung

#### **2.) Marktplatz**

- 2.1) Umgestaltung der bisherigen Parkplatzflächen inkl. Begrünung
- 2.2) Anlegen von Wegen und Funktionsflächen auf der verbleibenden Grünfläche bzw. auf Teilen des Parkplatzes, inkl. Erschließungsmaßnahmen (Versorgungsleitungen, Abwasserkanal etc.) zur Vorbereitung auf eine Bebauung mit einem Cafe und ggf. weiteren Dienstleistungsgebäuden

#### **3.) Gebäude Niedersachsenstraße 1**

- 3.1) Abbruch des Gebäudes
- 3.2) Herstellen einer städtebaulich ansprechenden Platzfläche

#### **4.) Maßnahmen aus dem Verfügungsfond**

n. n.

## **Anlage 7:**

**Präsentation der Maßnahmen-Varianten für die Öffentlichkeitsbeteiligung und für die politischen Gremien; Ratsbeschluss (wird nachgereicht)**

## **Anlage 8:**

**Dokumentation Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
(TÖB wird nachgereicht)**