

Sanierungsgebiet Nordstadt II

Vorbereitende Untersuchung



Herausgeber

Stadt Pforzheim, Planungsamt

Redaktion

Planungsamt, Sanierungsstelle

Druck

LRM Versand-, Büro- und Kommunikationsservice OHG, Pforzheim

Fotos/Pläne/Texte, sofern nicht anders vermerkt

Planungsamt

Statistische Daten/Auswertung Befragung:

Kommunale Statistikstelle

Städtebauliche-räumliches Leitbild:

pesch partner architekten
stadtplaner GmbH, Stuttgart

Märkte und Zentrenkonzept:

CIMA Beratung + Management GmbH

Radverkehrskonzept:

Modusconsult, Karlsruhe

Stand: Oktober 2018

Inhalt

1. Vorwort	3
2. Aufgabenstellung und Ausgangslage	5
2.1 Wandel in Struktur, Gesellschaft und Handel	5
3. Fazit und Zusammenfassung	11
4. Beteiligung der Öffentlichkeit	14
4.1 Stadtteilspaziergänge	15
4.2 Nachbarschaftsgespräche	18
4.3 Befragungsergebnisse der Haushalte	19
4.4 Befragungsergebnisse der Eigentümer	36
4.5 Befragungsergebnisse der Gewerbebetreibende	46
4.6 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 (2) BauGB	54
5. Rahmengebende Planungen und Projekte	61
5.1 Städtebaulich-räumliches Leitbild 2050	61
5.2 Spiel- und Freiflächenkonzept Pforzheim, 2018	70
5.3 Radverkehrskonzept, 2013	73
5.4 Masterplan, 2012	76
5.5 Klimaschutzkonzept, 2011	77
5.6 Märkte- und Zentrenkonzept, 2010	77
5.7 Vernetzung bestehender Frei- und Grünflächen	80
5.8 Vergnügungsstättenatzung	80
5.9 Querspange Nordost	82
5.10 Rahmenplan „Güterbahnhof West“	83
5.11 Initiativprogramm Wohnen	86
5.12 Klimafolgenanpassung	89

6. Bestandsaufnahme	90
6.1 Flächennutzungsplan	91
6.2 Bebauungsplan	92
6.3 Stadterneuerung Nordstadt 1982-1996	93
6.4 Bau- und Nutzungsstruktur	93
6.5 Eigentumsverhältnisse	95
6.6 Strukturdaten ... Bevölkerung auf einen Blick	95
6.7 Sozialdaten	98
6.8 Gebäude und Wohnungen	102
6.9 Nahversorgung / Lokale Ökonomie	104
6.10 Wohnumfeld und Ökologie	105
6.11 Mobilität und Verkehr	105
6.12 Soziale Infrastruktur	107
6.13 Straßenzustand und technische Infrastruktur	113
6.14 Geologie	115
6.15 Historie des Untersuchungsgebiets	116
6.16 Denkmalschutz	117
7. Ergebnisse	122
7.1 Defizite und Bedarfe im Überblick	122
7.2 Impulse	125
8. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)	126
9. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht	133
10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung	134
10.1 Abgrenzung des Sanierungsgebiets	134
10.1 Durchführungsfrist	137
10.3 Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	137
11. Sozialplan nach dem Baugesetzbuch	140
12. Weiteres Vorgehen	142
Impressum	143
Planteil	144

1. Vorwort

Die Pforzheimer Nordstadt steht seit einigen Jahren im Fokus der Stadtplanung. Der Stadtteil grenzt unmittelbar an die Innenstadt an und ist durch die Lage am Hauptbahnhof sehr gut an den Fernverkehr angeschlossen. Im Vergleich zu anderen Pforzheimer Stadtteilen weist er sehr viel Flair auf, da noch sehr viele historische Gebäude erhalten sind. Der Stadtteil bietet darüber hinaus ein breites Angebot an Infrastruktur. Doch leider mussten auch bauliche, städtebauliche und soziale Missstände festgestellt werden, die ein Handeln erfordern.

Neben verkehrlichen Problemlagen werden von der Bevölkerung auch die Themenbereiche Vermüllung, fehlende Frei- und Grünflächen und mangelnde soziale Angebote gemeldet. Der Verwaltung sind darüber hinaus noch weitere soziale Problemlagen bekannt.

Die Stadtverwaltung hat die Notwendigkeit eines umfassenden Handelns erkannt und die Anregungen der Bewohnerschaft aufgenommen. In der Sitzung des Gemeinderats am 20.02.2018 wurde der Beginn von vorbereitenden Untersuchungen einstimmig beschlossen.

Die Planungen für die Nordstadt sind eingebettet in alle strategisch übergeordnete Konzepte, Strukturkonzepte und gesamtstädtischen Rahmenpläne, z. B. Masterplan, städtebaulich-räumliches Leitbild, Märkte- und Zentrenkonzept und Klimaschutzkonzept. Darüber hinaus kann die Nordstadt in laufende Projekte eingebunden werden wie zum Beispiel das Initiativprogramm Wohnen. Als wachsende Stadt wird sich Pforzheim in diesem Zusammenhang auch intensiv mit dem geeigneten Wohnungsangebot und -gemeinde beschäftigen.



Der vorliegende Bericht beinhaltet auch die Ergebnisse aus dem Bürgerbeteiligungsprozess, der auf unterschiedlichen Ebenen stattgefunden hat bzw. im Rahmen der Nachbarschaftsgespräche bis November 2018 noch weiterläuft.

Im Bericht werden die städtebaulichen Missstände benannt und die Ziele einer Stadterneuerungsmaßnahme bestimmt, die in der Form eines Integrierten Entwicklungskonzepts gemäß § 171e (4) BauGB festgehalten sind.

Es lässt sich feststellen, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Befragten als hoch einzustufen ist, sodass die Maßnahmen auch zügig umgesetzt werden können. Nach dem großen Erfolg der Sanierungsmaßnahme „Soziale Stadt - Kaiser-Friedrich-Straße“, die am 30.04.2019 endet, sollen die Erfahrungen nunmehr auf die Nordstadt übertragen werden. Eine Stadterneuerungsmaßnahme wird als geeignetes Instrument angesehen, um den komplexen Problemlagen in der Nordstadt wirkungsvoll und nachhaltig zu begegnen.



2. Aufgabenstellung und Ausgangslage

2.1 Wandel in Struktur, Gesellschaft und Handel

Pforzheim befindet sich in einem wirtschaftlich-strukturellen Umbruch und Veränderungsprozess. Der Strukturwandel in Wirtschaft und Bevölkerung (Wegfall von Schlüsselindustrien und Neuausrichtung des Wirtschaftsstandorts, gesellschaftlich-demographische Entwicklungen, Entwicklung der Einkommen und des Mobilitätsverhaltens etc.) sowie der fortwährende Wettbewerb der Kommunen um Einwohner, Unternehmen, qualifizierte Arbeitskräfte und Besucher bedeuten insbesondere für die Innenstadtentwicklung und die angrenzenden Stadtteile eine große Herausforderung.

Im städtebaulich-räumlichen Leitbild Pforzheim 2050 wurden für die Innenstadt- und Tallagen umfassende Aussagen zur Weiterentwicklung benannt. Diesen Stadtteilen und -gebieten werden für die Entwicklung Pforzheims besondere Aufgaben zugestanden.

Grundlage des städtebaulich-räumlichen Leitbilds bildet eine Zusammenschau bestehender Konzepte und Planungen sowie eine städtebauliche Analyse in den Themenfeldern Natur und Klimaschutz, Wohnen, Stadtbild und Gesellschaft, Bildung, Soziales, Kultur und Freizeit, Wirtschaft und Handel sowie Mobilität und Verkehr.

Für die Nordstadt als urbanen Stadtteil, der direkt an die Innenstadt angrenzt, sind folgende Ziele benannt:

2.1.1 Dichter und urbaner Kernstadtbereich in Tallage

Aus der Bestandsaufnahme und Analyse wird deutlich, dass in der erweiterten Kernstadt mit ihren Stadtteilen die größten stadträumlichen und stadtstrukturellen Herausforderungen liegen. Auch finden sich hier die größten Entwicklungschancen der nächsten Jahre.

Um die Tallage langfristig als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort zu aktivieren, sind Entwicklungsschwerpunkte an strategisch ausgewählten Standorten zu platzieren, die eine hohe Strahlkraft auf den erweiterten Kernstadtbereich versprechen. Beste Potenziale bzw. Anknüpfungspunkte bieten die an den Kernstadtbereich angrenzenden gehobenen und in sich stabilen Wohnquartiere der Hanglage. Aber auch die Lagequalität v. a. des „Naturraum Enz“ birgt ein herausragendes Potenzial, das als Initiator genutzt werden kann.

Mit der Entwicklung neuer Wohn- und Mischquartiere direkt an diesen Übergangsbereichen soll es gelingen, an die hier vorhandene hohe Wohnqualität anzuschließen und diese Qualität über die Ränder hinweg in den defizitären Kernstadtbereich hineinzutragen.

Aber nicht allein durch die Aktivierung und Entwicklung neuer Wohnbauprojekte kann der Kernstadtbereich in der Tallage in seiner Funktion gestärkt werden. Mit der Entstehung neuer, dichter Stadt- und Wohnquartiere durch Nachverdichtung oder Neubau muss gleichzeitig eine Entwicklung neuer Freiraumangebote im Wohnumfeld einhergehen. Baumaßnahmen sollten an die Realisierung attraktiver öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen geknüpft werden, wie beispielsweise im zukünftigen Wohn- und Mischquartier Frankstraße. Die vorhandenen Grün- und Freiflächenanteile in den Wohnquartieren selbst sind unter dem Aspekt der Klimaanpassung langfristig zu sichern. Hierzu zählen Begrünungsmaßnahmen, Dachflächengestaltung und die Reduzierung der Versiegelung im Blockinnenraum. Neben den Grünflächen sind auch temporäre Orte bereitzustellen, die ihren Nutzern den größtmöglichen Spielraum ermöglichen (wie beispielsweise der Alte Friedhof/ehem. Stadtgärtnerei) und Freiräume, die eine vielfältige, milieuübergreifende Nutzung zulassen und damit Begegnung und Austausch im Quartier fördern. Gemeinsam mit den öffentlichen Grün- und Freiflächen und den stadtteilbezogenen Einrichtungen sind Quartiers- und Bildungszentren auszubauen und innerhalb des Stadtteils über attraktive öffentliche Räume zu vernetzen.

Im städtebaulich-räumlichen Leitbild werden die im folgenden Plan dargestellten Maßnahmen vorgeschlagen; weiterführende Informationen hierzu sind in Kapitel 5 dargelegt.

NORDSTADT

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Impulsmaßnahmen (I) □ Einzelmaßnahmen (E) □ Sonstige Maßnahmen (M) ■ Projektflächen Bebauung (vorliegende Planungen und Konzepte, Umsetzung kurzfristig möglich/läuft) ■ Projektflächen Bebauung (vorliegende Planungen und Konzepte, Umsetzung mittel- bis langfristig möglich, grundlegende Vorarbeiten erforderlich) □ Projektflächen für Schulentwicklung ■ Ausbau von Querungen an Bahnhof und S-Bahn-Halten --- Stärkung vorhandener Wegebeziehungen Platzbereiche ■ Öffentlicher Raum mit Gestaltungsbedarf ■ Projektflächen Freiraum/Freizeit geplant ■ Beobachtungsräume (Entwicklung mittel- bis langfristig denkbar, Entwicklungsimpuls erforderlich) ■ Beobachtungsräume (Entwicklung perspektivisch, langfristige Abwägung einer neuen Nutzungszuführung) ■ Beobachtungsräume (perspektivische Steuerung der Ansiedlungsinteressen) ■ Prüfung möglicher Siedlungsentwicklungen innerhalb Siedlungskörper ■ Entwicklungsflächen im Prozess ausgeschieden aus folgenden Gründen: Klimafunktion, Naherholung, Landschaftsbild, Feuchtbereich mit Quellen, Artenschutz und/oder Klimarelevanz | <ul style="list-style-type: none"> ■ Aufwertung von Handelstagen - Erdgeschosszonen und öffentlicher Raum ■ Qualifizierung von Blockinnenräumen (verträgliche Nachverdichtung, Aufwertung Freibereiche) → Ausbau von Querungen an Bahnhof und S-Bahn-Halten --- Stärkung vorhandener Wegebeziehungen → Blockdurchquerungen berücksichtigen — Prägende und auszubildende Raumkanten ■ Aufwertungs- bzw. Gestaltungsbedarf bestehender Freiräume ■ Sicherung wichtiger Grünzäsuren zwischen Siedlungsbereichen ■ Kultur, Bildung und öffentliche Einrichtungen ■ Bestandsbebauung ■ Siedlungsgebiet --- Bahntrasse ○ S-Bahn Haltestelle ■ Gewässer ■ Bestehende öffentliche Grünflächen ■ Waldflächen --- Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG entspr. FNP 2015) --- Höhenrandweg |
|---|---|



Quelle: Auszug aus Stadt Pforzheim: Städtebaulich Räumliches Leitbild Pforzheim 2050, Anlage Handlungskonzept, besch partner architekten stadtplaner GmbH im Auftrag der Stadt Pforzheim

2.1.2 Aufgabenschwerpunkte

In den Förderprogrammen von Bund und Land werden Förderschwerpunkte genannt, die in den einzelnen Programmen umgesetzt werden müssen.

Aus jetziger Sicht können für ein Sanierungsgebiet „Nordstadt II“ folgende Ziele benannt werden:

- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien
- Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, z.B. Güterbahnhofareal, um zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen.
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration in den Quartieren als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch Erhalt und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf - insbesondere in Gebieten mit benachteiligten Bevölkerungsgruppen.
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, z.B. Barrierefreiheit und Umbau von Wohnungen.
- Stärkung der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude.
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenzuter Brachflächen, insb. Gewerbe- und Bahnbrachen, für andere Nutzungen, z. B. für den Wohnungsbau und attraktiven Frei- und Grünflächen
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm, Feinstaub und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Attraktive Innenstadt: Fokus Adresse Innenstadt - Öffentlicher Raum und Stadtbild

Darüber hinaus werden in das Sanierungsgebiet auch die Ergebnisse des Initiativprogramms (IP) Wohnen Eingang finden, das sich derzeit in der Planungsphase befindet. Das IP Wohnen ist ein Wohnraumkonzept der Stadt Pforzheim, indem auf Grundlage einer Analyse konkrete Vorschläge für die Gesamtstadt und die einzelnen Quartiere erarbeitet werden.



Im Rahmen des IP Wohnen wird die benötigte Grundlage für eine Positionierung Pforzheims auf dem Wohnungsmarkt erarbeitet. Die Aufgabenstellung besteht aus den drei Aufgabenteilen

- a) Wohnraumentwicklungsprogramm,
- b) Quartiere + Leuchttürme sowie
- c) Kommunikation + Imagebildung, die ineinander greifen und von den Büros zu großen Teilen parallel bearbeitet werden.

2.1.3 Vorbereitende Untersuchungen

Das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere das zweite Kapitel, bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu schaffen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen sind auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln. § 137 BauGB fordert daher zu Recht eine möglichst frühzeitige Erörterung mit den Betroffenen.

Sanierungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen und sollten darüber hinaus möglichst durch einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz einen gesamtwirtschaftlichen Erfolg („Multiplikatoreffekt“) bewirken.

Die Stadtverwaltung Pforzheim strebt aufgrund der sozialen Problemlagen im Quartier an, in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen zu werden.

Dieses Programm hat zum Ziel, eine nachhaltige Aufwärtsbewegung in „Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich hierbei um Quartiere, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme verschärfen, die aufgrund ihrer Komplexität mit den herkömmlichen Instrumenten und Verfahren der Stadtentwicklung nicht zu lösen sind.

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist die „Soziale Stadt“ in § 171e BauGB explizit aufgenommen und verankert worden. Nach dem Gesetzeswortlaut liegt ein besonderer Entwicklungsbedarf insbesondere dann vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen

bedarf. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Die vorbereitenden Untersuchungen müssen vor diesem Hintergrund alle Bereiche des Quartierslebens mit seinen komplexen Zusammenhängen erfassen und analysieren, um wirkungsvolle, gebietsbezogene und integrierte Konzepte entwickeln zu können. Ein „einfaches“ Sanierungsgebiet würde den Bedarfen heute nicht mehr gerecht werden.

Im Ergebnis geht es mit den vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen um den Nachweis der Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen gemäß § 142 BauGB. Darüber hinaus wurde ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das die wesentlichen Einzelmaßnahmen zur Aufwertung und Erneuerung des Gebiets enthält.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (vgl. § 137 BauGB) und der öffentlichen Auftraggeber (vgl. § 139 BauGB) durchgeführt.

Es wurde eine Auftaktveranstaltung und zwei Stadtteilspaziergänge durchgeführt, an denen ca. 130 Personen teilnahmen. Darüber hinaus wurde auch eine schriftliche Befragung der Haushalte, Eigentümer und Gewerbebetriebe mittels Fragebogen durchgeführt. Darüber hinaus fanden noch zahlreiche Einzelgespräche mit Bürgern, sozialen Akteuren und Gruppierungen statt, die in die Erstellung des integrierten Entwicklungskonzepts eingebunden wurden.



2.1.4 Untersuchungsverfahren und -ablauf, Organisation

Gemäß den internen Zielsetzungen sind zur Stadtteilentwicklung die städtebaulichen, baulichen, sozialen, ökonomischen und kulturellen Gegebenheiten zu untersuchen und entsprechende Handlungsfelder aufzuzeigen. Zur Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzepts war die inhaltliche Zusammenarbeit aller Beteiligten sowohl innerhalb der Stadtverwaltung als auch im Untersuchungsgebiet zu organisieren.

Mitarbeiterinnen der Sanierungsstelle führten eine umfangreiche Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet durch. Notwendige grundstücksbezogene Daten wurden aus Bauakten und Stadtteilbegehungen gewonnen.

Zeitgleich wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die Einbindung der Bewohner, Eigentümer und Gewerbetreibenden des Untersuchungsgebiets erfolgte durch eine Auftaktveranstaltung und zwei Stadtteilspaziergänge sowie über eine Befragung mittels Fragebögen.

Die Auswertung der Fragebogenaktion wurde durch die Kommunale Statistikstelle federführend durchgeführt. Die erhobenen personenbezogenen Daten (Straße, Wohnort, z. T. Mail-Adressen) werden nur zu Zwecken des Sanierungsverfahren verwendet.

Datum/Zeitraum	Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
20. Februar 2018	Einleitungsbeschluss des Gemeinderats nach § 141 BauGB
09. März 2018	Öffentliche Bekanntmachung
April - August 2018	Bestandserhebung
12. März - 20. April 2018	Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Mai 2018	Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden mittels Fragebogen
Mai/Juni 2018	Befragung / Gespräche mit sozialen Akteuren
April/Mai/August 2018	Gespräche mit Schlüsselpersonen, z. B. Bürgerverein, engagierte Bürger Nordstadt (EnBN)
21. Juni 2018	Auftaktveranstaltung, anschl.
21. Juni 2018	Erster Stadtteilspaziergang
04. Juli 2018	Sozialraumkonferenz Nord; Vorstellung der Planungen
06. Juli 2018	Zweiter Stadtteilspaziergang
August/September 2018	Zusammenfassung der Mängel und Potenziale / Ausarbeitung des integrierten Entwicklungskonzepts
September/Oktober 2018	Bearbeitung des Ergebnisberichts
24. Oktober 2018	Zwischenbericht im Planungs- und Umweltausschuss
31. Oktober 2018	Antrag zur Aufnahme in ein Sanierungsförderprogramm

3. Fazit | Zusammenfassung

Im vorliegenden Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird nachgewiesen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände gemäß § 141 BauGB vorliegen. Diese betreffen neben baulichen und städtebaulichen Bereichen vor allem den sozialen Bereich.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen und Ziele der Stadterneuerung stehen in Einklang mit den städtischen Entwicklungskonzepten: Städtebaulich-räumliches Leitbild, Masterplan, Klimaschutzkonzept etc. In gewissem Sinne ist eine Stadterneuerungsmaßnahme in der Nordstadt die logische Fortführung und Umsetzung dieser Konzepte.

Neben der Verbesserung und bedarfsgerechten Anpassung des Wohnungsbestandes und der Mobilisierung von Wohnflächen im Bestand muss das Augenmerk vor allem auf die Aufwertung des Wohnumfeldes gerichtet werden. Mit einem städtebaulichen Förderprogramm für die Nordstadt will die Stadt Pforzheim Stadtraum als Lebensraum mit mehr Urbanität zurückgewinnen.

Soweit möglich gilt es auch, Flächen für den Wohnungsneubau und leerstehende Immobilien zu aktivieren. Hier stehen vor allem die Gebäude und Flächen in den Innenhöfen im Fokus. Der vorhandene, teilweise denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäudebestand gilt es zu erhalten und zukunftsfähig zu modernisieren.

Innenhof Karolingerstraße



Brachliegende bzw. mindergenutzte Areale wie zum Beispiel der ehem. Güterbahnhof sollen entwickelt und schwerpunktmäßig dem Wohnungsneubau zugeführt werden.

Zur Umsetzung des Klimaschutzkonzepts und des geplanten Konzepts zur Klimafolgenanpassung müssen verstärkt ökologische Belange in die Projekte und Maßnahmen einfließen: Mehr Stadtgrün, Aktivierung der Naturkreisläufe, Reduzierung von Lärm und Abgasen und energieeffiziente Gebäude.

Es müssen auch Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel ergriffen werden. Als optimierungsbedürftig werden zusammengefasst vorrangig von den Bewohnern des Quartiers die Themen Verkehrslärm, Parkplätze, Gestaltung von Straßen und Plätzen, Grün- und Erholungsflächen, Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie das Vorhandensein von Treffpunkten benannt.



Projekte und Maßnahmen müssen sich jedoch auch im sozialen Sektor niederschlagen. Stabile Bewohnerstrukturen, durchaus sozial- und altersgemischt und inklusiver Natur sind wichtige Querschnittsaufgaben, an dem sich die Erfolge der Stadterneuerung messen lassen müssen. Der Untersuchungsbereich weist negative Entwicklungsperspektiven auf, da sehr viele benachteiligte Bevölkerungsgruppen darin leben.

Mit der Umsetzung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) soll den oben genannten Handlungsfeldern begegnet werden. Es ist vorgesehen, durch die Implementierung eines Quartiersmanagements das IEK mit Leben zu erfüllen.

Verwaltungsintern soll - wie in den vergangenen Jahren bereits erfolgreich praktiziert - eine Lenkungsgruppe über die Projekte und Maßnahmen beraten.

Den Planungen für die Nordstadt liegt der Gedanke zur nachhaltigen Entwicklung zugrunde. Nachhaltige Entwicklung bedeutet im Kern, die Bedürfnisse der heutigen Generation zu sichern, ohne die Möglichkeit zur Bedürfnisbefriedigung der zukünftigen Generationen zu gefährden.

Die Stadtverwaltung folgt hierbei einem umfassenden Nachhaltigkeitsverständnis, in dem die ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen gleichrangig und integriert behandelt werden.

Neben dem Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaiser-Friedrich-Straße“ hat die Stadt Pforzheim ein weiteres Sanierungsgebiet ausgewiesen: „SUW Innenstadt-Ost“.

Das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt - Kaiser-Friedrich-Straße“ wird zum 30.04.2019 beendet. Es ist daher vorgesehen, die Ressourcen auf ein neues Sanierungsgebiet Nordstadt II zu lenken.

Baulücke_Blumenheckstraße



4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden von Anfang an durch eine intensive Beteiligungskultur begleitet. Parallel zu verwaltungsinternen Abstimmungen haben zahlreiche Veranstaltungen, Quartiersspaziergänge und Gesprächsrunden stattgefunden.

Die verschiedenen Beteiligungen und Beteiligungsformate haben dazu beigetragen, die Ziele und Inhalte eines Sanierungsgebiets zu bestimmen, anschließend zu optimieren und auf eine breite Basis zu stellen.

Beteiligungen (auszugsweise)

- Fragebogenaktion (Eigentümer/Bewohner/Gewerbetreibende) April/Mai 2018
- Rundgang Grüne Liste Pforzheim 28. Mai 2018
- Auftaktveranstaltung 21. Juni 2018
- 1. Quartiersspaziergang 21. Juni 2018
- Sozialraumkonferenz 04. Juli 2018
- 2. Quartiersspaziergang 06. Juli 2018
- Zahlreiche Gespräche mit Eigentümern
- Gespräche mit dem Bürgerverein Nordstadt, dem Familienzentrum Nord und der Mobilen Jugendarbeit

Auftaktveranstaltung im Familienzentrum Nord



Nachbarschaftsgespräche (Förderprogramm des Landes)

Auftaktveranstaltung	19. September 2018
1. Gespräch	25. September 2018
2. Gespräch	25. Oktober 2018
3. Gespräch (geplant)	15. November 2018
Abschlussveranstaltung (geplant)	27. November 2018
Berichterstattung im Gemeinderat (geplant)	18. Dezember 2018

Insgesamt ist festzustellen, dass übergreifend über alle beteiligten Personen und Gruppierungen hinweg die Chancen und der Bedarf für die Nordstadt anerkannt und für gut befunden werden.

4.1 Stadtteilspaziergänge

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für alle Interessierten zwei Stadtteilspaziergänge angeboten, die am 21. Juni und 05. Juli stattfanden. In einer Auftaktveranstaltung wurden den ca. 70 interessierten Bürgerinnen und Bürger am 21. 06. im Familienzentrum Nord in den Räumen der Stadtmission die Vorgehensweise und Ziele der Maßnahmen erläutert. Nach der Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Schüssler hielt Herr Maier einen einführenden Vortrag zum geplanten Sanierungsgebiet. Eingeladen wurde über die Presse und einen Mail-Verteiler, der aktuell ca. 300 Adressen umfasst. Alle im Rahmen der Spaziergänge angesprochenen Mängel und Problemlagen wurden notiert und werden sukzessive abgearbeitet bzw. fanden Eingang in das Integrative Entwicklungskonzept.



1. Stadtteilspaziergang mit Frau Bürgermeisterin Schüssler



4.1.1 Initiative der Grüne Liste-Gemeinderatsfraktion

Im Rahmen ihrer regelmäßigen Stadtteilbegehungen hat die Gemeinderatsfraktion der Grüne Liste auch die Nordstadt besucht. Im Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden zahlreiche Themen angesprochen, die in der Folge zu verschiedenen Gemeinderatsanfragen geführt haben.

Wunsch nach Taubenhaus und Dach für Jugendliche

Müll ist ein großes Thema bei der von der Grünen Liste initiierten Begehung der Pforzheimer Nordstadt

Von unserer Mitarbeiterin
Bettina Gebhard

Sauberkeit, das ist das Thema, bei dem sich alle Teilnehmer beim Nordstadt-Rundgang der Grünen Liste einig sind. Hier sollte mehr getan werden. Treppen und Randstreifen würden über Nacht vermüllt (und das nicht nur von Jugendlichen, wie eine ältere Dame betonte), Hausmüll in Tüten fand sich auch während der Begehung auf einem Kinderspielplatz.

Vom Zähringerplatz am ehemaligen ZOB führten Heike Kuppinger vom Bürgerverein Nordstadt und Susanne Wendlberger vom Jugendhilfeeusschuss die etwa 30 Bürgerinnen und Bürger zuerst an die Hohenzollerstraße. Axel Baumbusch (Grüne Liste) bekam hier für seine Forderung nach einer Tempo-30-Zone für die „trennende Straße der Nordstadt“ viel Zustimmung. Außerdem beanstandeten zwei Anwohnerinnen, dass die während der Blütezeit stinkenden Bäume doch allmählich durch andere ersetzt werden sollten. Beim anschließenden Besuch im Klingelpark wurde eine Überdachung für Jugendliche angeregt, was auch von der mobilen Jugendarbeit begrüßt wurde. Für Jugendliche gebe es ohnehin viel zu wenig Flächen, wo sie sich legalerweise aufhalten könnten.

Kritik wurde auch am Taubenmanagement formuliert. Anstatt Tiere zu töten, sollte auch in der Nordstadt ein Taubenhaus erbaut werden, die Bereitschaft bei der Wartung zu helfen, sei mittlerweile

vorhanden. Möglicherweise könne in einem Projekt Taubenhaus und Dach für die Jugendlichen gemeinsam realisiert werden. Ein Ärgernis für die meisten Anwesenden sind Raucher, die ihre Zi-

garetten auf Spielplätzen wegwerfen, alte Damen, die Tauben und Raben mit Fleisch füttern und wiederum sorglos weggeworfener Müll. Dem Vorschlag von Baumbusch, solchen Menschen „höflich, freundlich und zuvorkommend“ zu begegnen und damit eine Änderung zu bewirken wurde kopfnickend Beifall gezollt.

Im Familienzentrum, das in den Räumen der Pforzheimer Stadtmission eingerichtet ist, bedauert Leiterin Petra Patotschka, dass nur 28 Kinder bei den Hausaufgaben betreut werden können. Auf der Warteliste stünden 68. An der Nordstadtschule wurden die Situation bei den Bädern und ein Mangel an Parkplätzen rund um die Bildungseinrichtung auch im Hinblick auf den geplanten Sporthallenbau kontrovers diskutiert. Marija Madunic meldete sich vor dem ehemaligen Raiffeisen-Anwesen als Historikerin zu Wort. „Das denkmalgeschützte Gebäude hätte nie verkauft werden dürfen. Es könnte ein Schmuckstück sein.“ Da sind einige Anwohner ganz anderer Meinung, „das gehört schon lange abgerissen“, meldete sich ein Rentner zu Wort. Beides sei jedoch nicht in der Hand der Goldstadt, gab Baumbusch zu bedenken, denn der Denkmalschutz verbiete einen Abriss und die Nutzung könne dem Eigentümer nicht vorgeschrieben werden.



BEIM DENKMAL an die Deportation von Juden ging es bei der Stadtteilbegehung der Grünen Liste um das ehemalige Raiffeisen-Gebäude. Foto: Gebhard

Quartiersbegehung mit der Grüne Liste-Gemeinderatsfraktion
Pforzheimer Kurier vom 29.05.2018

Chancen und Risiken für die Nordstadt

Die Grüne Liste spaziert mit interessierten Bürgern durch das anvisierte Sanierungsgebiet

MARTINA SCHAEFER | PFORZHEIM

Kein Vandalismus, dafür eine hohe Bellethelt bei Jung und Alt. Das lässt sich über das Provisorium Zähringerplatz sagen, auf dem ein Bücherschrank, Bänke und bepflanzte Tröge zum Verweilen einladen. Früher war dort am Busbahnhof ein dunkles Loch, sagt Axel Baumbusch als Chef der Grünen Liste.

Zusammen mit Mitgliedern des Nordstadtbürgervereins und Interessierten spazieren vier Stadträte der Grünen Liste am vollgeparkten Pfälzerplatz vorbei an die vielbefahrene Hohenzollerstraße. Noch einmal wolle man den Antrag bei der Stadt auf dauerhaftes Tempo 30 stellen, erklärt Baumbusch, der damit als Sozialarbeiter an der KF gute Erfahrung gesamt-



Im Klingelpark gibt es oft Interessenkonflikte. Bei einem Rundgang überzeugen sich Mitglieder der Grünen Liste und des Bürgervereins davon. FOTO: MEYER

meit hat. Im Klingelpark, so erklärt Tobias Schlamp von der Mobilen Jugendarbeit Nord sei nur der Bolzplatz für die Jugendlichen zugänglich. Der Spielplatz sei ordnungsrechtlich tabu, weil er für die Kinder vorgesehen sei. Da die Realität aber aufgrund der weni-

gen Grünflächen in der Nordstadt anders aussehe, gebe es Interessenkonflikte. Man brauche dort und an der Nordstadtschule wenigstens Unterstände. Der ständige Dreck ärgert den Bürgerverein, der ihn auch durch regelmäßige Säuberungsaktionen nicht wirk-

lich beseltigen kann. Baumbusch fordert mehr Mülleimer im Stadtteil und eine Überarbeitung des Müllgebührensystems. Sozialarbeiterin Gullia Montini wünscht sich ein Taubenhaus. Die Grüne Liste will das unterstützen. Das Familienzentrum der Stadtmission habe 68 Grundschüler auf der Warteliste für Hausaufgabenhilfe, erklärt die Leiterin Petra Patotschka. Zwei der 28 betreuten Kinder würden jetzt den Sprung aufs Gymnasium schaffen, obwohl ihre Mütter in den Alphabetisierungskursen waren und ihnen schlecht helfen konnten. Baumbusch lobt die fantastische Arbeit.

Eine Veranstaltung zum Sanierungsgebiet mit Stadtteilspaziergang gibt es am Donnerstag, 21. Juni, um 17 Uhr im Familienzentrum Nord.

Nordstadt

Das potenzielle Sanierungsgebiet in der Pforzheimer Nordstadt bietet Chancen für die Bürger, die Verbesserung aktiv zu gestalten. Die städtische Sanierungsstelle bereitet momentan den Antrag vor, der im Herbst ans Regierungsspräsidium gestellt werden soll. Die Stadtplaner haben von rund 9000 Fragebögen bereits ein Drittel zurückbekommen. Das dokumentiert ein starkes Interesse von Eigentümern und Anwohnern. Die Nordstadt soll sich zu einem hippen, urbanen Quartier mit Flair nahe der Innenstadt entwickeln. Doch momentan gibt es Tendenzen hin zu Schmutzdecken. [mof](#)

Quartiersbegehung mit der Grüne Liste-Gemeinderatsfraktion
Pforzheimer Zeitung vom 29.05.2018

4.2 Nachbarschaftsgespräche

Bereits im Jahr 2017 wurde ein Pilotprojekt „Nachbarschaftsgespräche“ für 4 Stadtteile in Pforzheim durchgeführt (damals Weststadt, Oststadt, Haidach und Büchenbronn). Der Verlauf war so positiv, dass das Land in diesem Jahr ein Regelförderprogramm „Nachbarschaftsgespräche - Zusammenleben aber wie?“ aufgelegt hat, bei dem sich auch Pforzheim wieder bewerben konnte.

Die Stadt hat für das geplante Sanierungsgebiet in der Nordstadt sowie für den Stadtteil Dillweißstein für Nachbarschaftsgespräche beim Land einen Antrag gestellt und bewilligt bekommen.

4.2.1 Geplanter Ablauf für die Nachbarschaftsgespräche

Je Stadtteil werden ca. 200 Bürgerinnen und Bürger zufällig aus dem Einwohnermelderegister ausgewählt und mit einem Schreiben des Oberbürgermeisters zur Teilnahme an den Nachbarschaftsgesprächen eingeladen. Die Zufallsbürgerauswahl ist bereits erfolgt, die Gruppe der Zufallsbürger/innen wird dann noch um einzelne Schlüsselpersonen aus dem Stadtteil ergänzt (z.B. Mitarbeiter Familienzentrum, Vertreter Bürgerverein Nordstadt e.V.), jedoch wird die Anzahl der Zufallsbürger/innen überwiegen.

Am 19.09. hat die gemeinsame Auftaktveranstaltung für beide Stadtteile mit Herrn Bürgermeister Fillbrunn stattgefunden, bevor der eigentliche Prozess in den Stadtteilen startete.

Je Stadtteil werden drei moderierte Veranstaltungen stattfinden (Moderation, Dokumentation etc. erfolgt durch eine externe Beraterfirma Weeber+Partner, Stuttgart). Als Veranstaltungsort für die Nordstadt ist das Familienzentrum Nord vorgesehen.

Nach den Gesprächen wird es eine Abschlussveranstaltung mit dem Oberbürgermeister und den Amtsleitungen der Verwaltung (z.B. in Form einer Bürgersprechstunde) geben. Als Termin für die Abschlussveranstaltung wurde der 27.11.2018 festgelegt. Im Anschluss daran, haben die Teilnehmer/innen die Möglichkeit die Ergebnisse auch direkt dem Gemeinderat vorzustellen (entweder in der Sitzung am 18.12.2018 oder im Januar 2019).

Eine Begleitgruppe, welche aus Akteuren der Verwaltung, Kooperations- und Netzwerkpartnern der beiden Stadtteile bestehen wird, wird den Prozess begleiten.

4.2.2 Ziel

Die Bürgerinnen und Bürger werden vor Ort von Politik und Verwaltung besucht, diese hören zu, nehmen Themen auf, die den Bürgern unter den Nägeln brennen und beantworten Fragen. Es gibt natürlich keine Garantie dafür, dass alle Anliegen zur Zufriedenstellung der Bürgerschaft geklärt werden können, aber es wird auf jeden Fall eine Antwort erfolgen, ob etwas umgesetzt werden kann und falls nein, warum nicht. Die ersten Gespräche haben aufgezeigt, dass einige Dinge sehr schnell umgesetzt werden konnten, andere etwas länger dauern und manche eben auch nicht realisiert werden können. Alle bisherigen Teilnehmer/innen haben die Nachbarschaftsgespräche positiv empfunden.

4.2.3 Neuerung

Der erste Prozess hat aufgezeigt, dass ein Kleinbudget für die Umsetzung von im Rahmen der Gespräche erarbeiteten Projekte/Verbesserungsvorschläge förderlich wäre. Daher hat die Stadt für diese Runde je Stadtteil ein Kleinbudget von 3.000 Euro für Verbesserungsmaßnahmen eingeführt (städtisch finanziert).

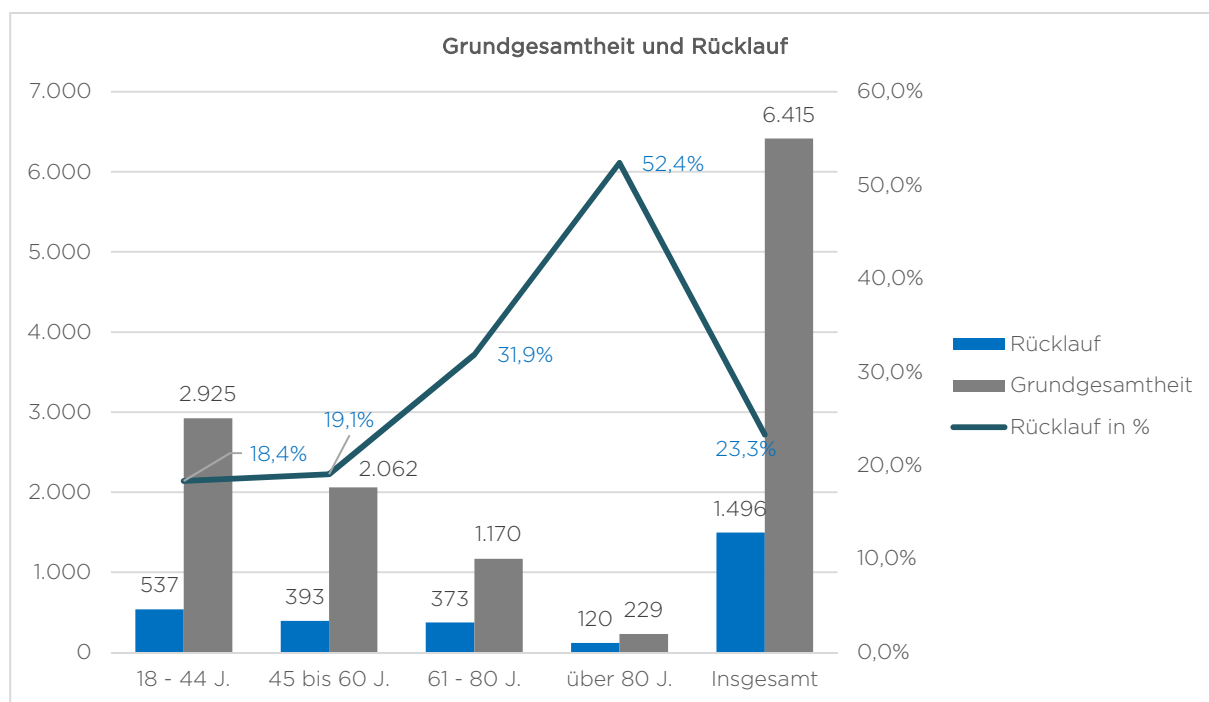
4.3 Ergebnisse der Befragung Haushalte

4.3.1 Befragungsmethode

Am 27.04.2018 wurden alle Haushalte im ausgewählten Teil der Nordstadt (Untersuchungsgebiet für ein städtebauliches Sanierungsgebiet) postalisch angeschrieben. Dem Anschreiben lagen ein Fragebogen und ein Freiumschlag für die Rücksendung bei. Der Rücksendeschluss war auf den 18.05.2018 terminiert. Die Teilnahme an der Befragung war freiwillig.

Befragt wurde zur Wohnung, Wohndauer, zum sozialen Umfeld, zur Bewertung des Wohnumfeldes und zu Informationen bzgl. des Haushalts. Am 07.05.2018 wurde an alle Adressaten ein kombiniertes Erinnerungs- und Dankeschreiben verschickt. Absicht war, dass der Rücklauf nochmals angekurbelt werden sollte.

4.3.2 Grundgesamtheit und Rücklauf der Haushalte



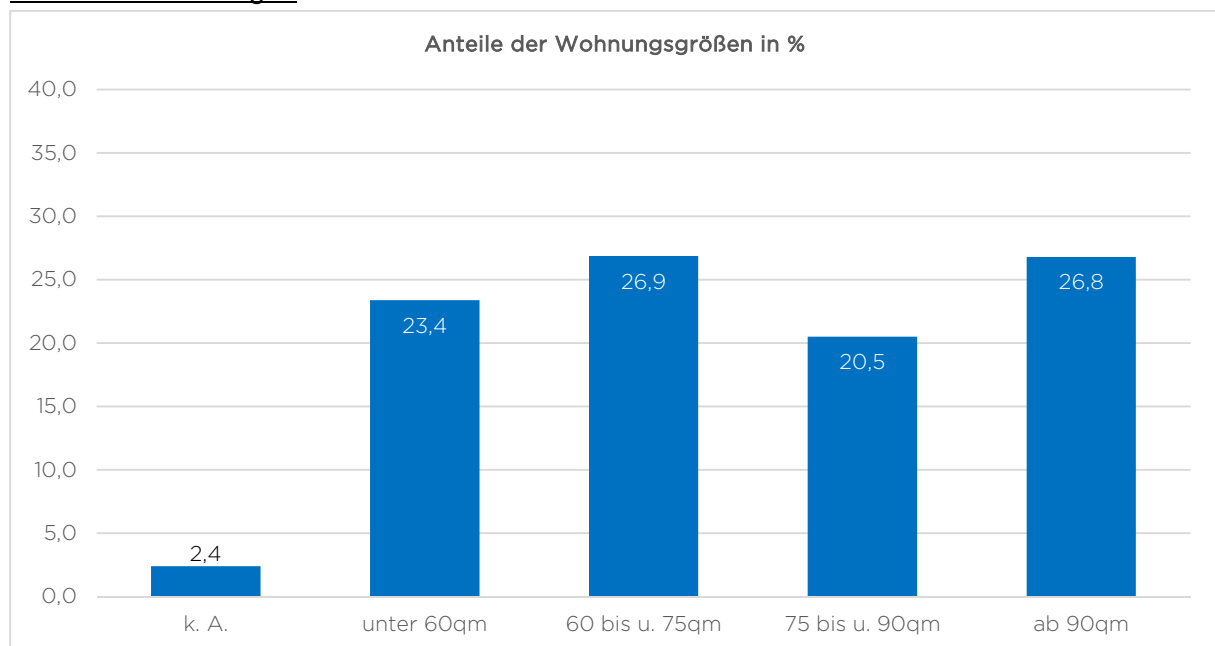
Insgesamt lebten zum Zeitpunkt der Befragung 6.415 Haushalte im Untersuchungsgebiet. Alle Haushaltsvorstände wurden angeschrieben und erhielten einen Fragebogen. Auch wurde ihnen das kombinierte Erinnerungs- und Dankeschreiben zugesandt. Die Adressdaten wurden wenige Tage vor dem Start der Befragung dem Melderegister der Stadt Pforzheim durch die kommunale Statistikstelle entnommen. Sie waren also zum Befragungszeitpunkt sehr aktuell.

Insgesamt antworteten 1.496 der 6.415 angeschriebenen Haushalte. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 23,3 %. In Anbetracht, dass keine Rücklaufkontrolle durchgeführt wurde, sondern die Antworten auf rein freiwilliger Basis erfolgten, zeigt der Rücklauf ein sehr ansprechendes Volumen.

Dass die Antwortquoten nach dem Alter der Haushaltsvorstände etwas divergieren ist nicht ungewöhnlich. Mit zunehmendem Alter nehmen die Quoten dabei zu. Als Ursache dürfte hier das Zeitbudget der Befragten eine Rolle spielen (Erwerbstätige bzw. Rentner etc.). So steigen die Rücklaufquoten auch bei dieser Untersuchung mit zunehmendem Alter. Beträgt die Quote bei den jüngeren Erwachsenen (18 - 44 J.) 18,4 %, so steigt sie bei den 45 - 60-Jährigen auf 19,1 %, bei den 61 - 80-Jährigen auf 31,9 % und schließlich bei den Hochbetagten (über 80 J.) auf 52,4 %.

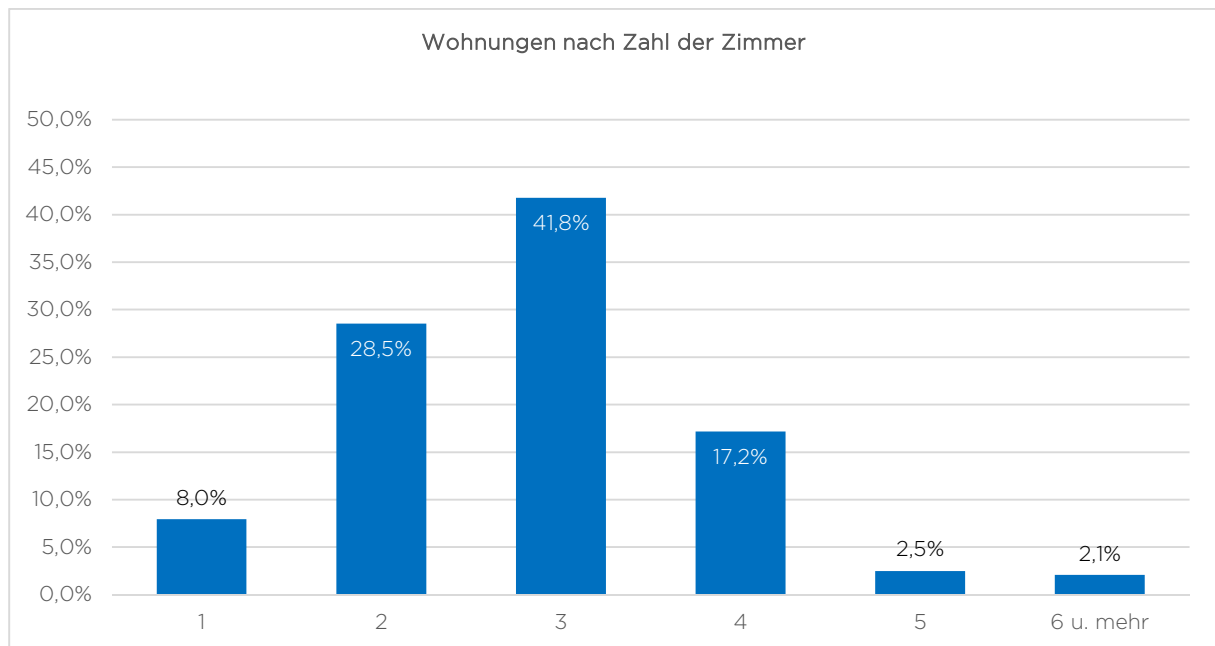
4.3.3 Wohnungsdaten und Wohndauer

Größe der Wohnungen



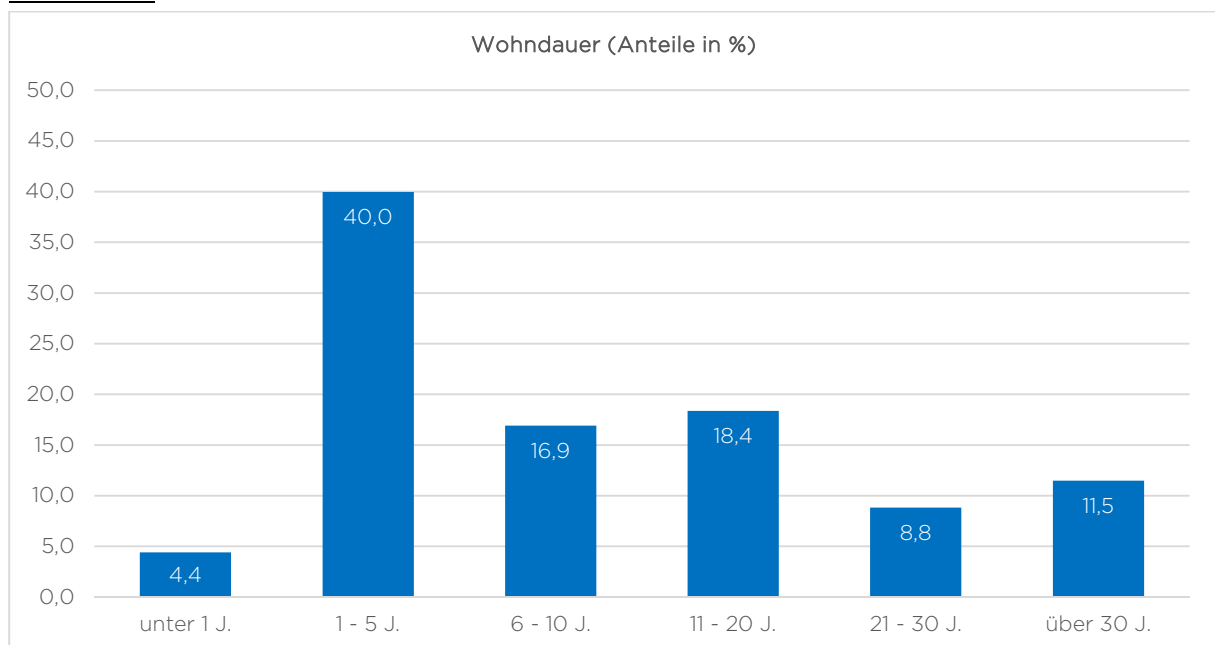
Nur 2,4 % der Haushalte machten keine Angaben zur Wohnungsgröße. Ansonsten zeigt die Wohnungsstruktur ein sehr heterogenes Bild hinsichtlich der Wohnungsstruktur. Hiernach entfallen 23,4 % auf kleinere Wohnungen (unter 60 qm), 26,9 % auf Wohnungen zwischen 60 und unter 75 qm, 20,5 % auf Wohnungen von 75 bis unter 90 qm und 26,8 % auf Wohnungen ab 90 qm. Die Wohnungsstruktur im Untersuchungsgebiet stellt damit eine Grundlage für eine sehr differenzierte Haushaltstruktur dar, die Wohnraum für kleine Haushalte (Single) bis hin zu Familien bietet.

Anzahl der Zimmer



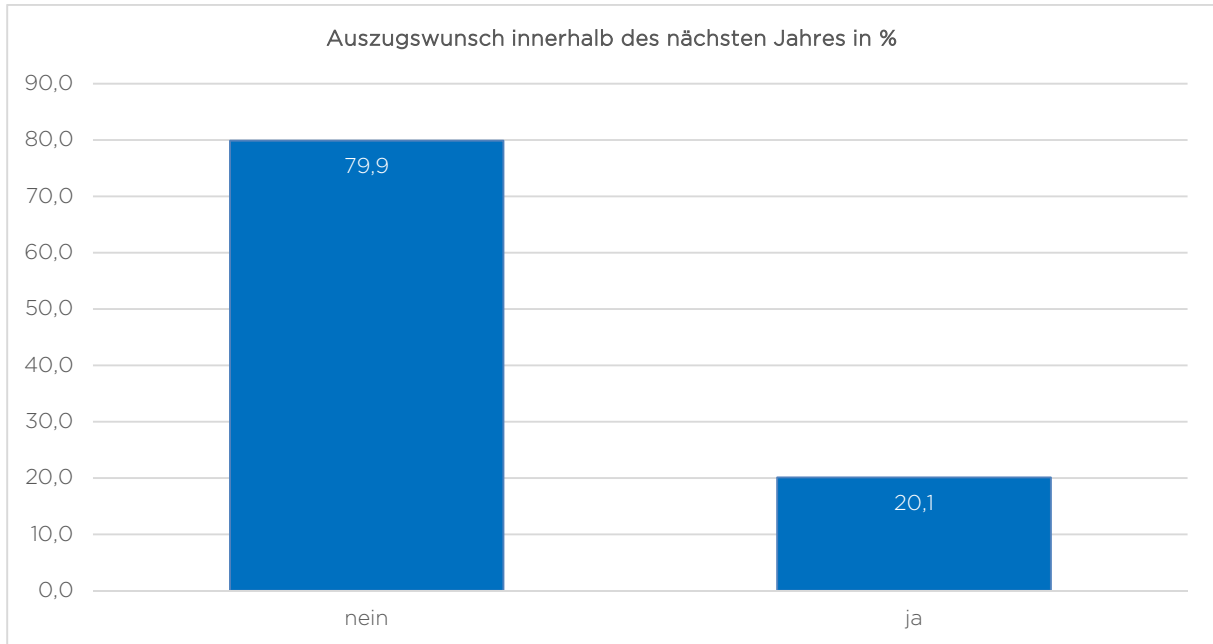
Nach der Zahl der Zimmer liegt der Schwerpunkt mit einem Anteil von 41,8 % bei den 3-Zimmer-Wohnungen. Es folgen dann die 2-Zimmer-Wohnungen mit 28,5 % und die 4-Zimmer-Wohnungen mit 17,2 %. Ganz kleine Wohnungen (1-Zimmer) mit 8,0 % und sehr große Wohnungen (ab 5 Zimmern) mit 4,6 % gibt es deutlich weniger. Da der Schwerpunkt bei den 3-Zimmer-Wohnungen liegt, schränkt dies die Familienfreundlichkeit für kinderreiche/sehr große Familien etwas ein.

Wohndauer



Nur 4,4 % der Befragten wohnen seit unter 1 Jahr im Quartier. Die stärkste Gruppe mit 40,0 % gibt eine Wohndauer zwischen 1 und 5 Jahren an. Alle anderen leben bereits länger im Untersuchungsgebiet, davon 16,9 % zwischen 6 und 10 Jahren, 18,4 % zwischen 11 und 20 Jahren, 8,8 % zwischen 21 und 30 Jahren und sogar 11,5 % über 30 Jahre. Dies zeigt einerseits, dass ein großer Teil einen hohen Bindungsgrad an das Wohnquartier hat, andererseits, dass es Attraktivitätsgründe des Quartiers für Zuzüge in der jüngeren Vergangenheit (5 Jahre) gibt.

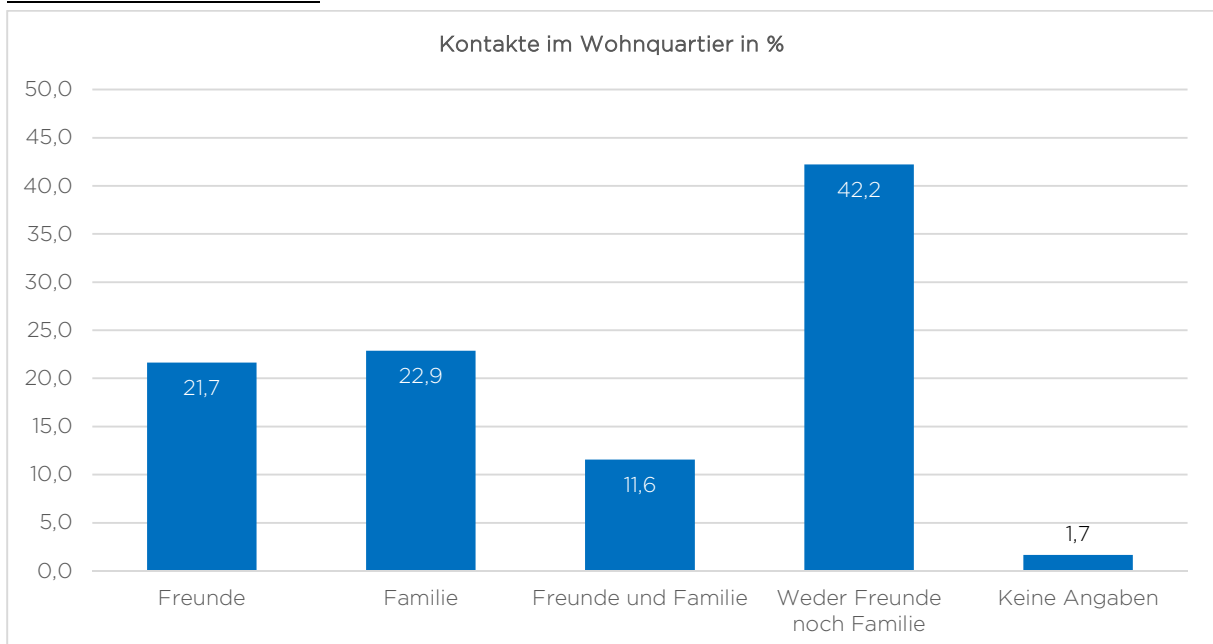
Auszugswunsch



Kurzfristige Auszugswünsche (innerhalb des nächsten Jahres) äußert nur ein Fünftel (20,1 %) der Befragten. Alle anderen (79,9 %) fühlen sich offenbar recht wohl im Wohnquartier. Dies untermauert den relativ hohen Bindungsgrad an ihr Wohnquartier.

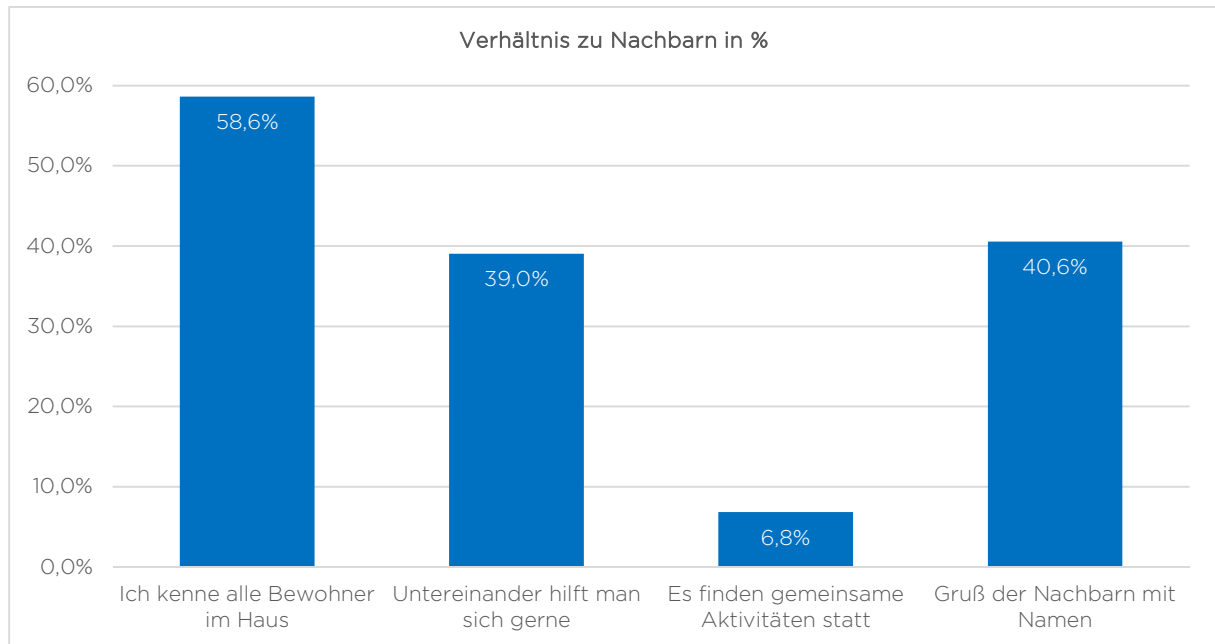
4.3.4 Soziales Umfeld

Kontakte im Wohnumfeld



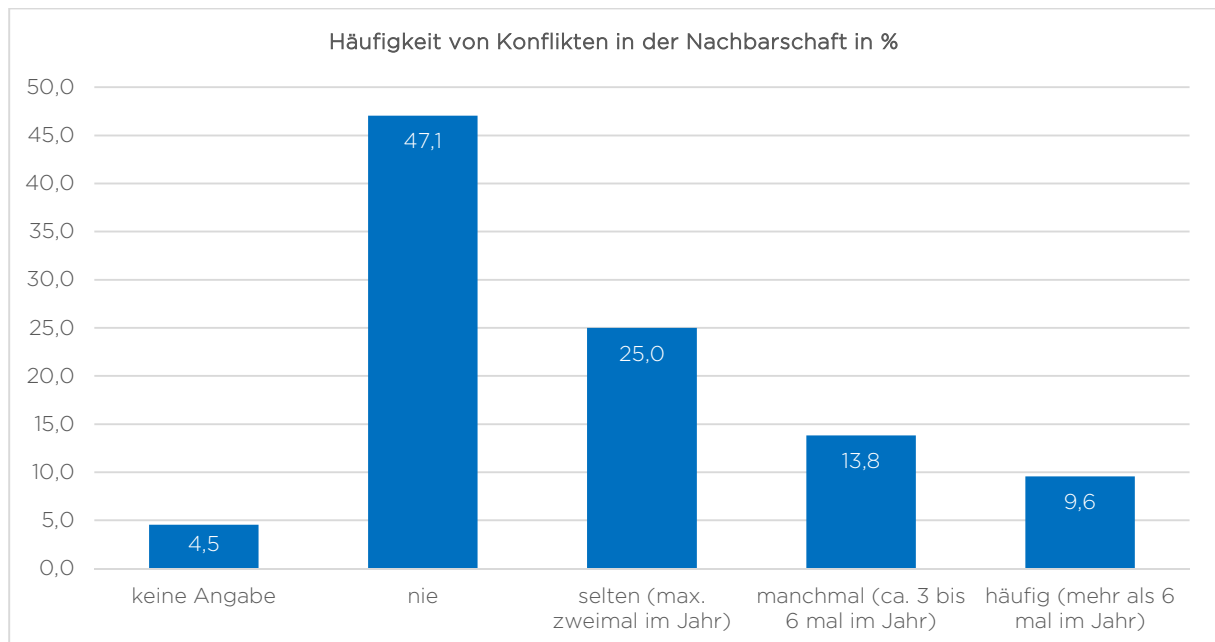
Über die Hälfte der befragten Haushalte haben Kontakte in ihrem Wohnumfeld. So äußern 21,7 %, dass sie Kontakte zu Freunden im Quartier haben, bei 22,9 % ist das der Fall zu Familienangehörigen. Bei 11,6 % der Befragten sind sogar Kontakte zu beiden Gruppen vorhanden.

Verhältnis zu Nachbarn



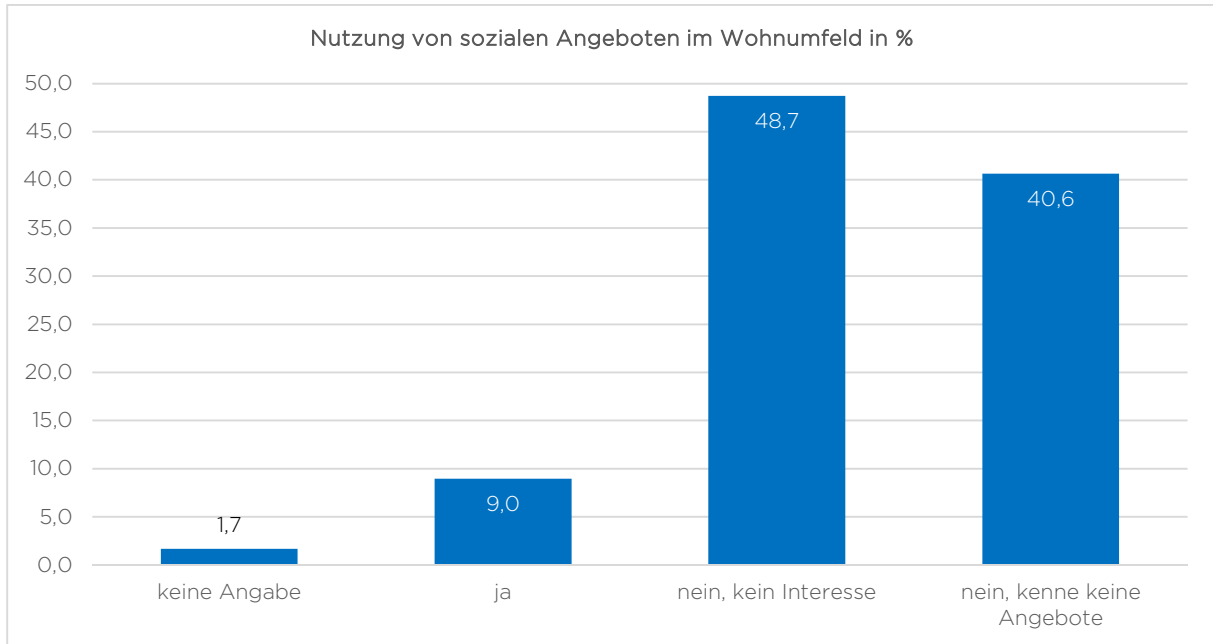
58,6 % kennen alle ihre Mitbewohner im Haus. Gegenseitige Hilfe untereinander attestieren 39,0 % und 40,6 % grüßen ihre Nachbarn mit Namen. Bei gemeinsamen Aktivitäten sind die Bewohner im Untersuchungsgebiet allerdings deutlich zurückhaltender. Nur 6,8 % von ihnen sagen, dass derartige Aktivitäten stattfinden. Insgesamt lässt sich hieraus schließen, dass durchaus gute nachbarschaftliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet vorliegen, allzu enge Kontakte werden aber vermieden.

Konflikte in der Nachbarschaft



Die Aussagen zu den Nachbarschaftsverhältnissen werden bestätigt und untermauert durch die Äußerungen bzgl. Konflikten in der Nachbarschaft. Der größte Teil (47,1 %) sagt, dass es nie Konflikte gibt. Ein Viertel (25,0 %) räumt ein, dass es nur selten, d.h. maximal zweimal im Jahr, Konflikte mit der Nachbarschaft gibt. 13,8 % äußern, dass es manchmal, 3 bis 6 mal im Jahr, Konflikte mit den Nachbarn gibt und bei 9,6 % kommt dies häufig, also mehr als 6 mal im Jahr, vor.

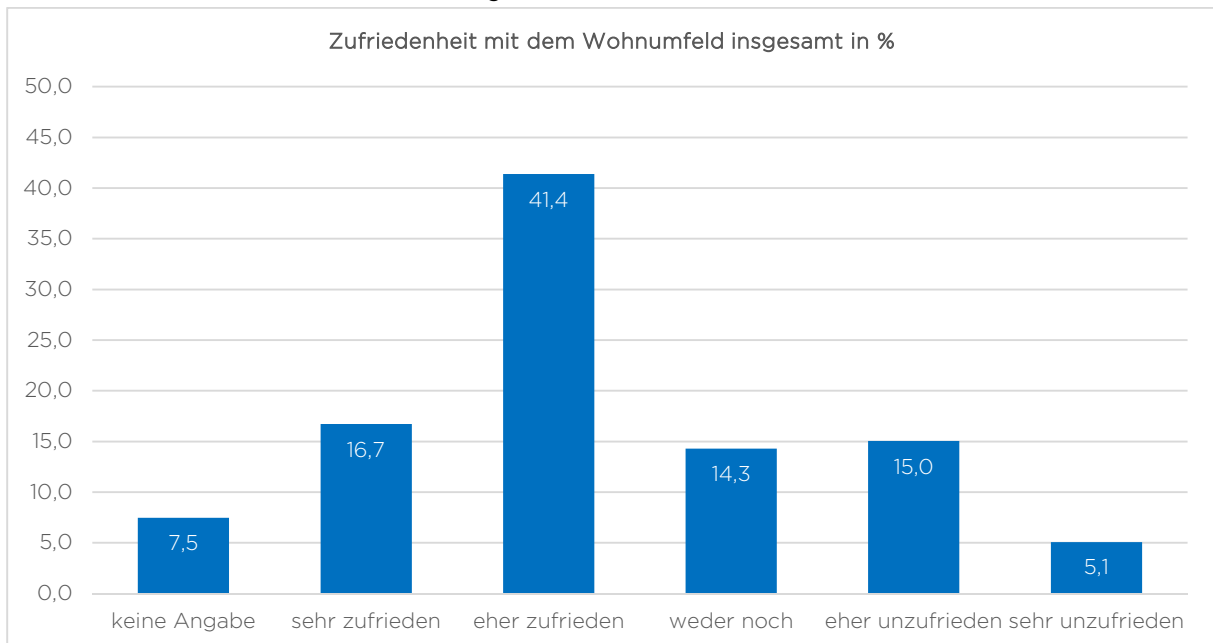
Nutzung von sozialen Angeboten



Nur 9,0 % der Befragten geben an, dass sie soziale Angebote im Wohnumfeld nutzen. 48,7 % bekunden, dass sie kein Interesse haben und 40,6 % kennen keine Angebote. Hier ist sicherlich Potenzial vorhanden, das geweckt werden und zu einer Stärkung der Gemeinschaft im Untersuchungsgebiet führen kann.

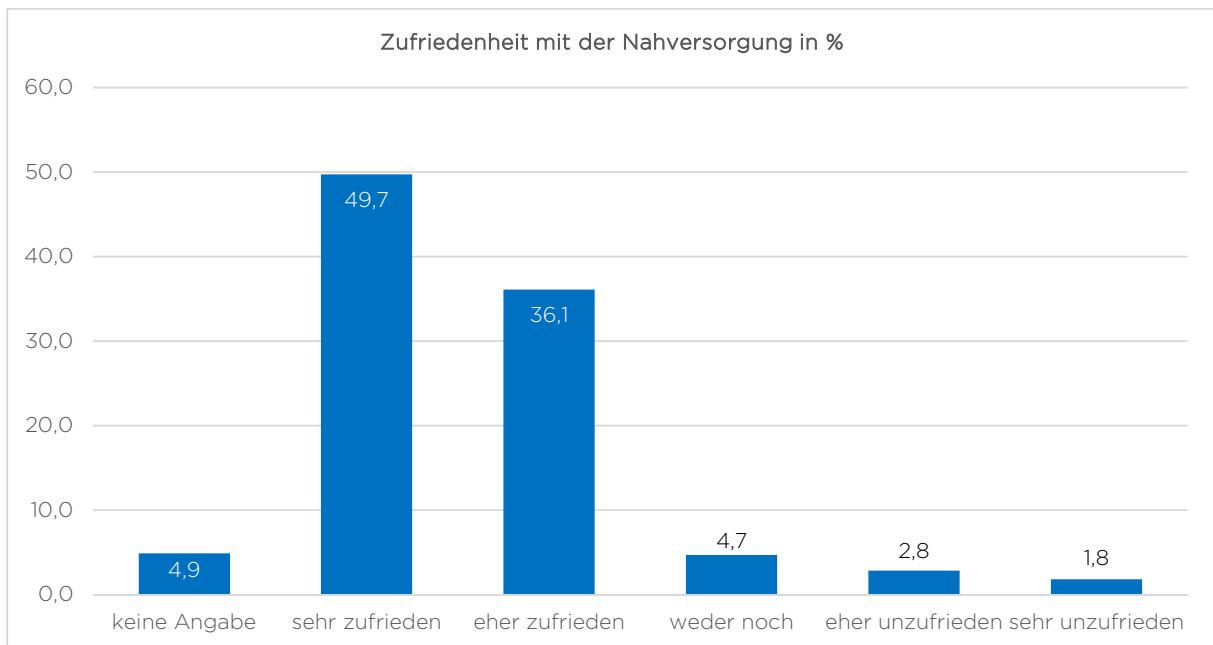
4.3.5 Bewertung des Wohnumfeldes

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld insgesamt



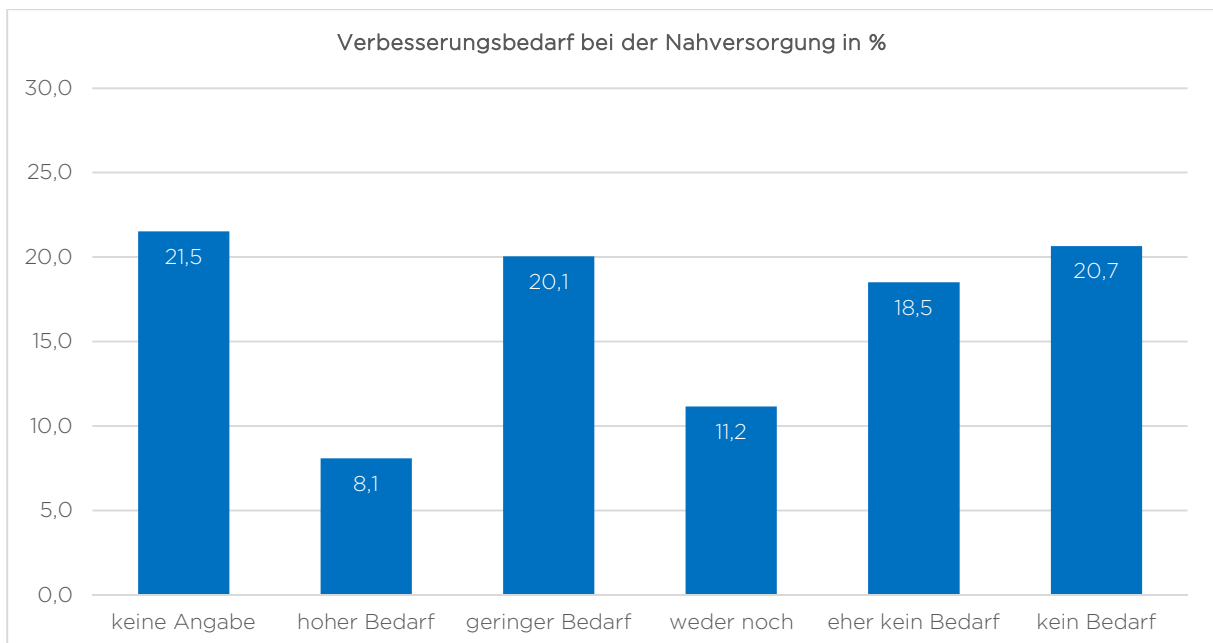
Zunächst wurden die Haushalte zur Gesamtzufriedenheit mit ihrem Wohnumfeld befragt. Der Median (auch als Zentralwert bezeichnet) hat den Wert 2,0. Dies entspricht der Kategorie „eher zufrieden“. Dies spiegelt sich auch bei der Detailauswertung im Schaubild oben wider. Hier kreuzten 41,4 % die Kategorie „eher zufrieden“ an, 16,7 % vertraten sogar die Meinung „sehr zufrieden“. Unentschieden waren 14,3 %, 15,0 % „eher unzufrieden“ und nur 5,1 % „sehr unzufrieden“.

Nahversorgung



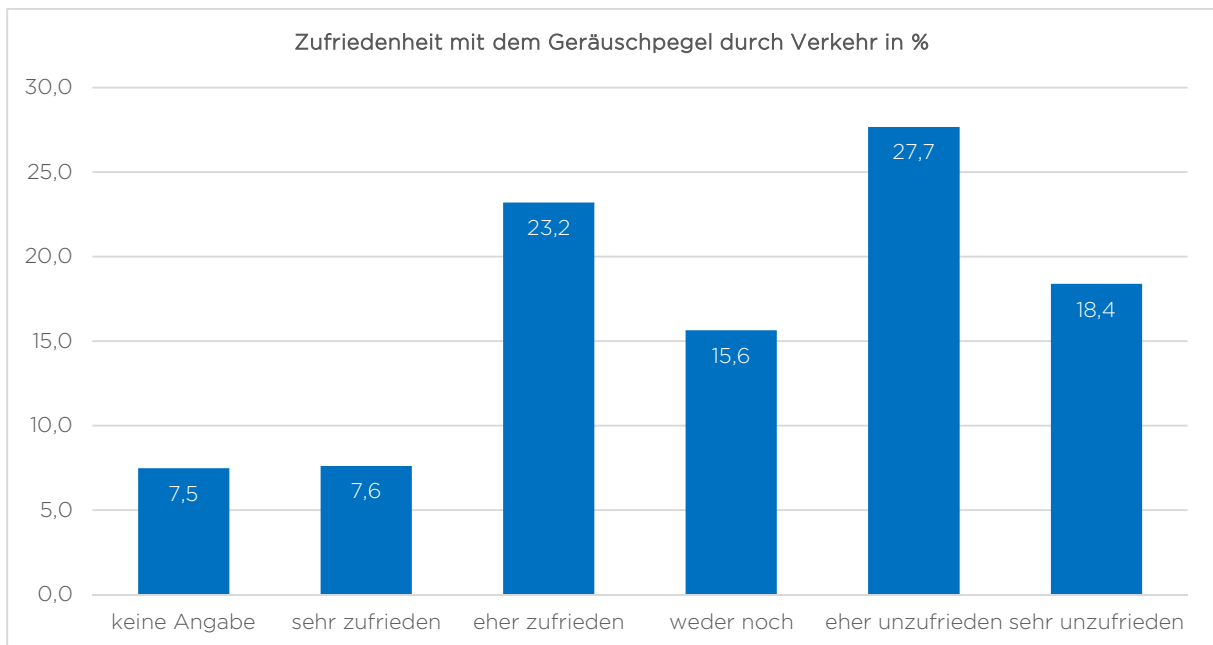
Mit der Nahversorgung ist rund die Hälfte (49,7 %) der Haushalte im Untersuchungsgebiet „sehr zufrieden“. Ein weiteres gutes Drittel (36,1 %) bewertet immerhin noch mit „eher zufrieden“. Nur 4,7 % sind unentschieden in ihrer Beurteilung, nur 2,8 % „eher unzufrieden“ und lediglich 1,8 % „sehr unzufrieden“.

Auch der Zentralwert (Median = 1,0) unterstreicht die hohe Zufriedenheit mit der Nahversorgung im Quartier.

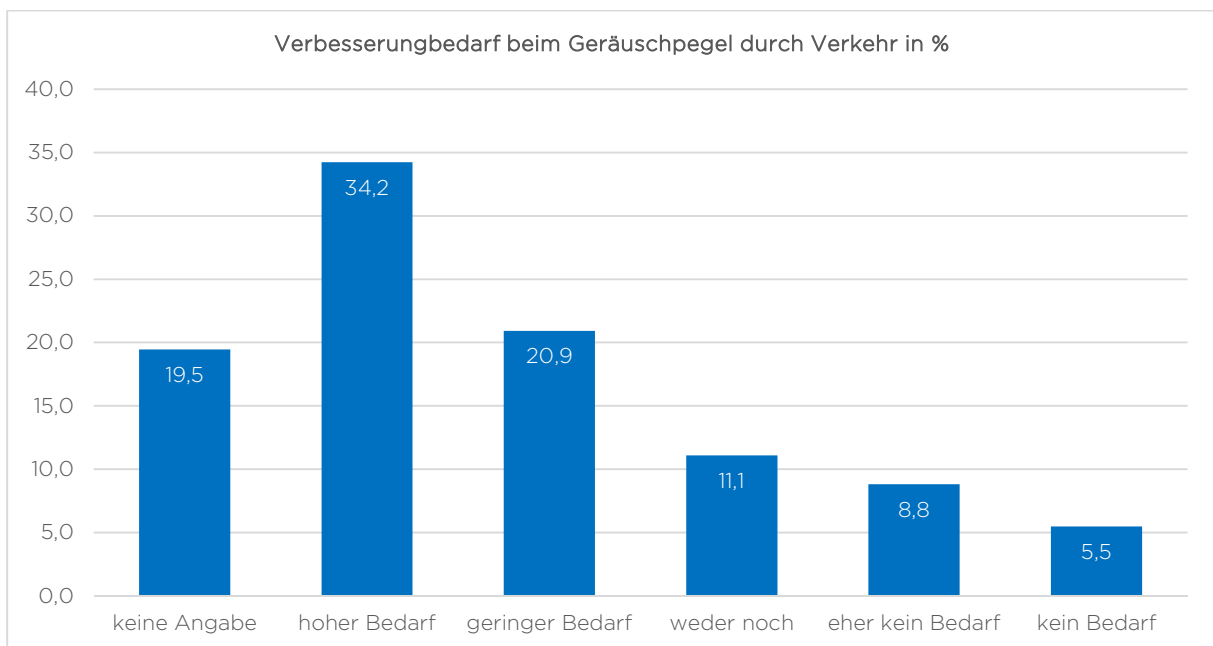


Die Zufriedenheit mit der Nahversorgung findet auch ihren Niederschlag beim Wunsch nach Verbesserungen bei diesem Thema. So sehen lediglich 8,1 % der befragten Haushalte einen höheren Verbesserungsbedarf beim Angebot zur Nahversorgung.

Geräuschpegel durch Verkehr

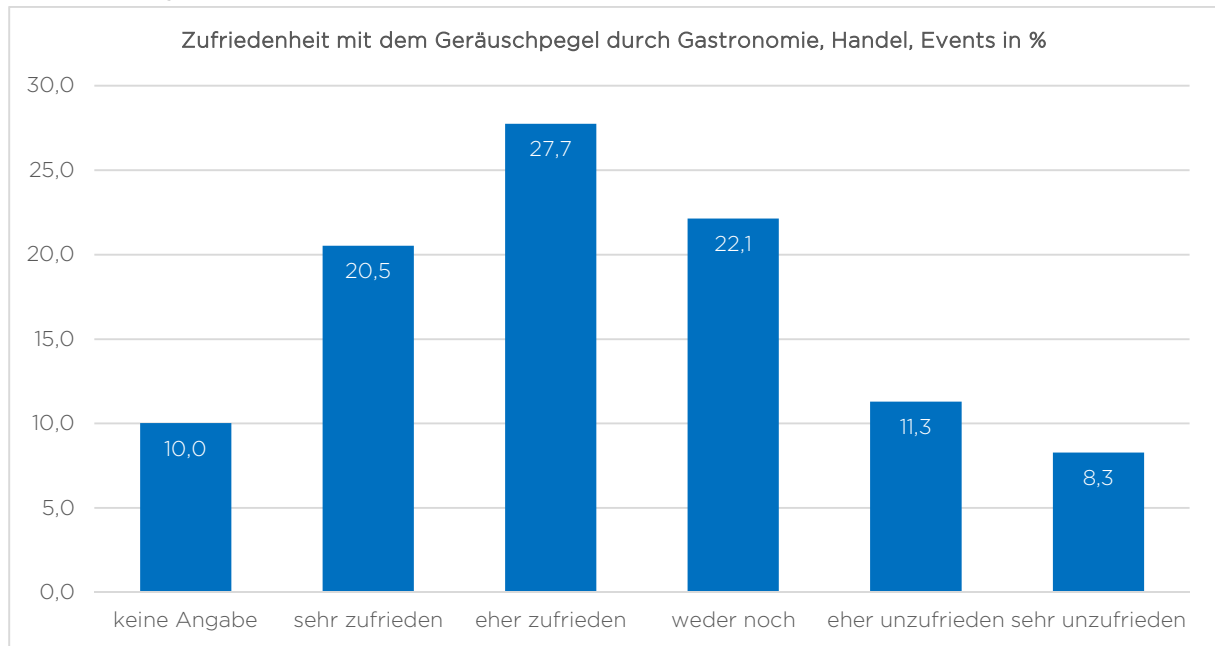


Die Zufriedenheit mit dem Geräuschpegel durch Verkehr zeigt eher ein gespaltenes Bild. Der Zentralwert (Median) liegt bei 3,0 und ist der Kategorie „weder noch“ zu zuordnen. Im Detail sind 27,7 % der Befragten „eher unzufrieden“ und 18,4 % sogar „sehr unzufrieden“. 23,2 % sind „eher zufrieden“ und nur 7,6 % „sehr zufrieden“. Eine unentschiedene Meinung haben 15,6 % bei diesem Thema.

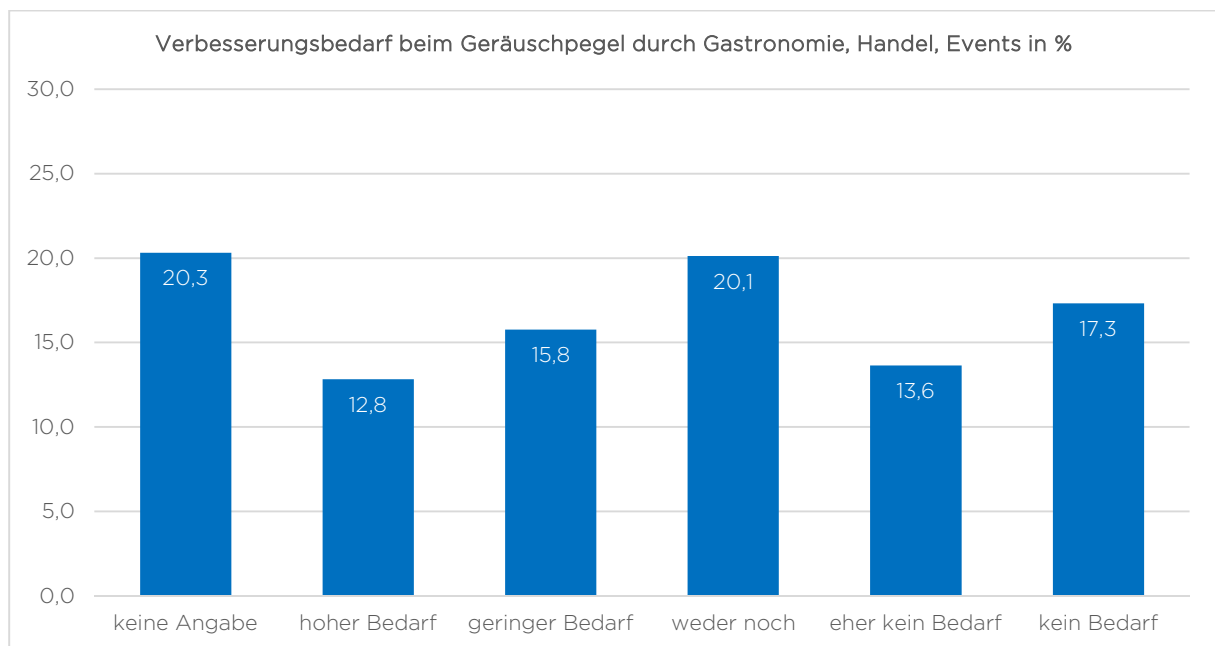


Der Wunsch nach Verbesserung beim Verkehrslärm ist sehr deutlich. Einen „hohen Bedarf“ an Verbesserung sehen 34,2 %. Einen „geringeren Bedarf“ sehen weitere 20,9 %. Damit wünscht sich über die Hälfte der Bewohner eine Verbesserung bei der Belastung durch Verkehrslärm.

Geräuschpegel durch Gastronomie, Handel, Events

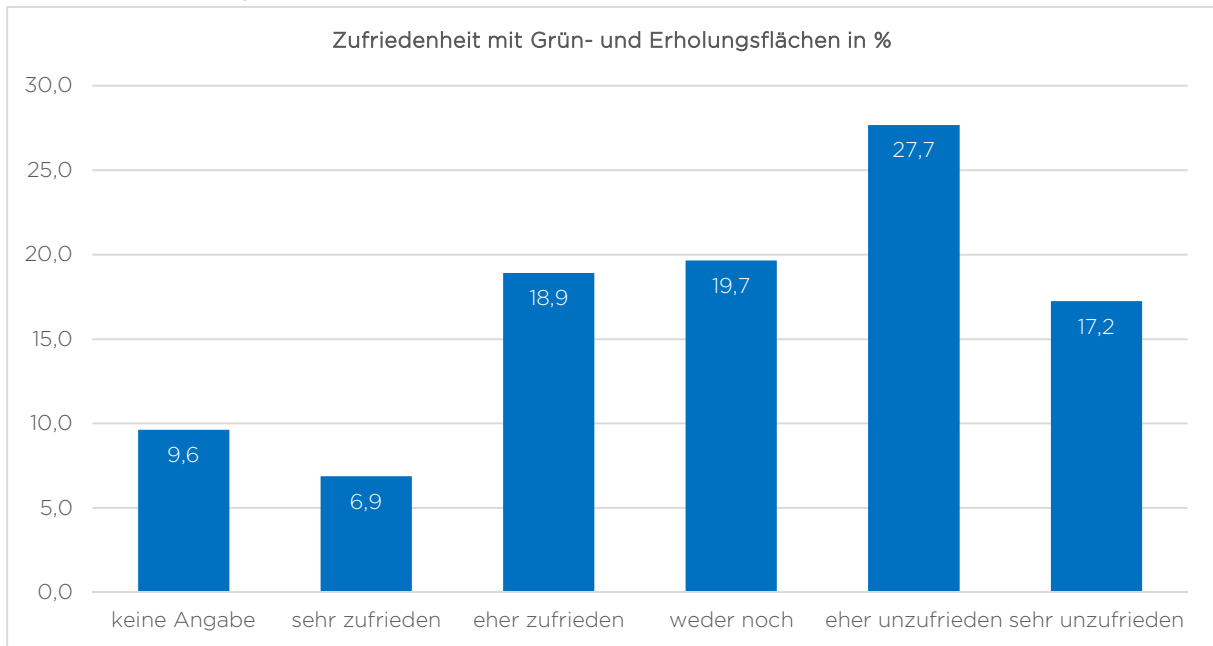


Auch mit dem Geräuschpegel durch Gastronomie, Handel und Events sind die Bewohner im Untersuchungsgebiet „eher zufrieden“ (Median = 2,0). 27,7 % bringen zum Ausdruck, dass sie „eher zufrieden“ sind und 20,5 % sind sogar „sehr zufrieden“, 22,1 % sind unentschlossen („weder noch“), 11,3 % „eher unzufrieden“ und nur 8,3 % „sehr unzufrieden“.

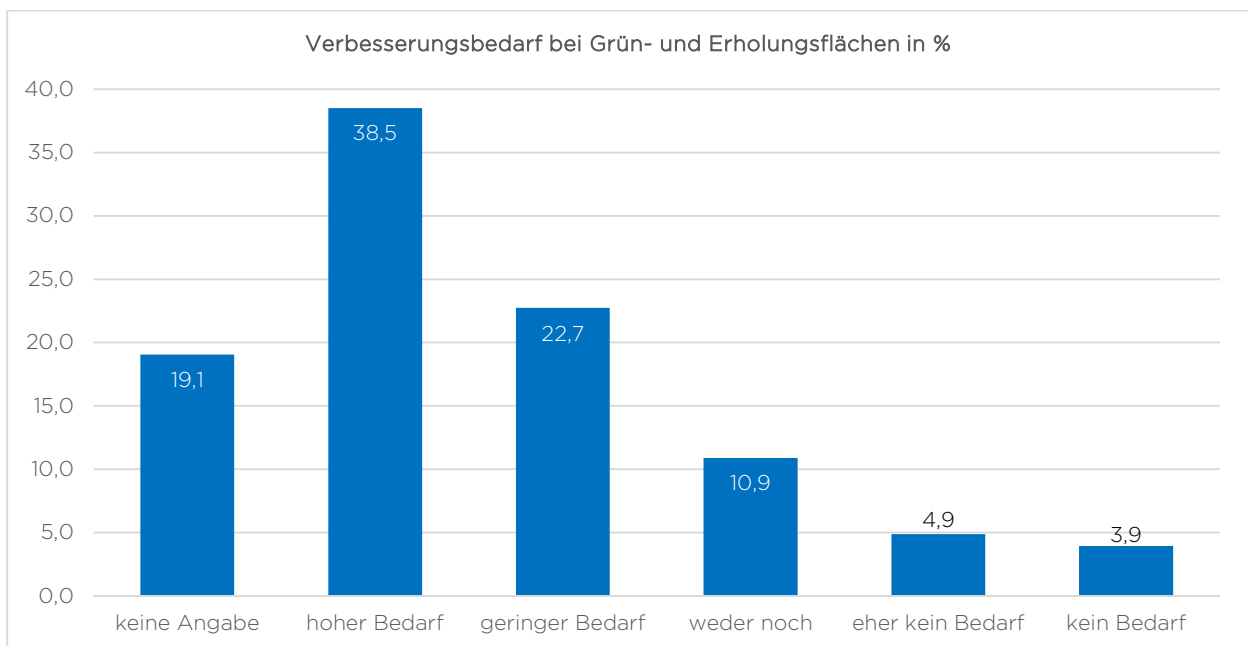


Das Meinungsbild zum Verbesserungsbedarf bzgl. des Geräuschpegels durch Gastronomie, Handel und Events ist sehr divergent. Der größte Teil mit 20,3 % äußert sich nicht, weitere 20,1 % sind unentschlossen („weder noch“). Hohen Verbesserungsbedarf sehen nur 12,8 %, geringen Verbesserungsbedarf 15,8 %. Eher keinen Verbesserungsbedarf favorisieren 13,6 % und 17,3 % sehen keinerlei Notwendigkeit zur Verbesserung.

Grün- und Erholungsflächen

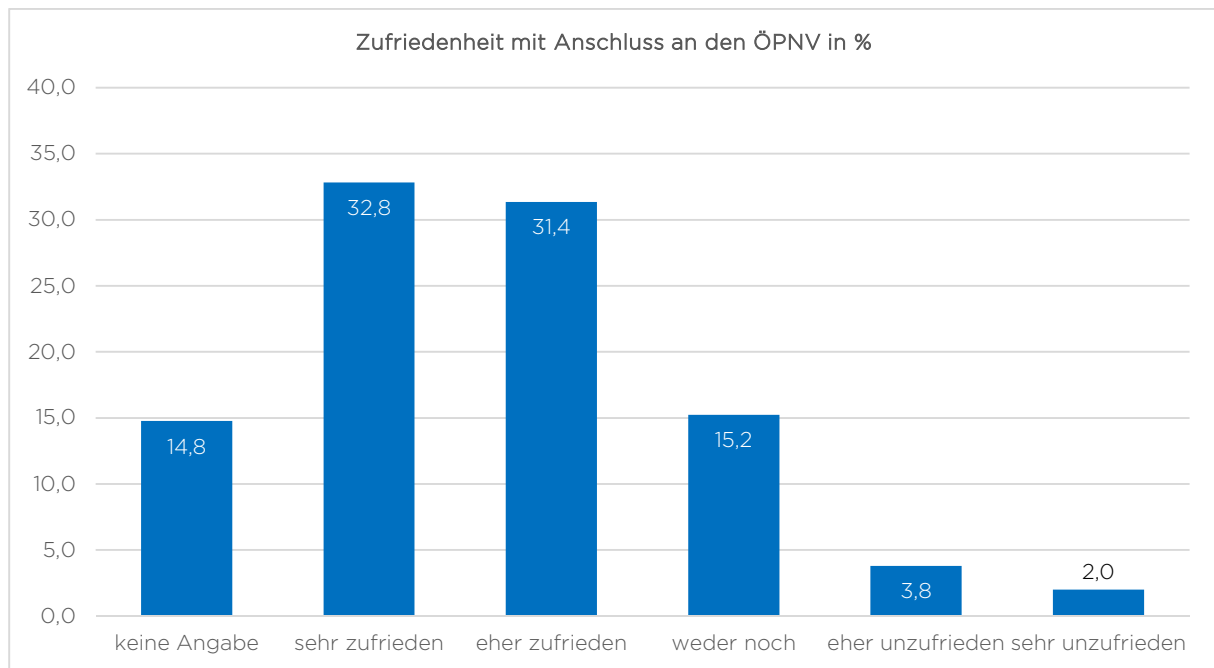


Die Zufriedenheit mit Grün- und Erholungsflächen ist geteilt. Der Median ist 3,0 und entspricht der Kategorie „weder noch“. Im Detail ist jedoch eher eine Unzufriedenheit zu erkennen. 27,7 % sagen, dass sie „eher unzufrieden“ sind, 17,2 % sogar, dass sie „sehr unzufrieden“ sind. Nur 6,9 % sind „sehr zufrieden“, 18,9 % „eher zufrieden“ und 19,7 % äußern eine geteilte Meinung.

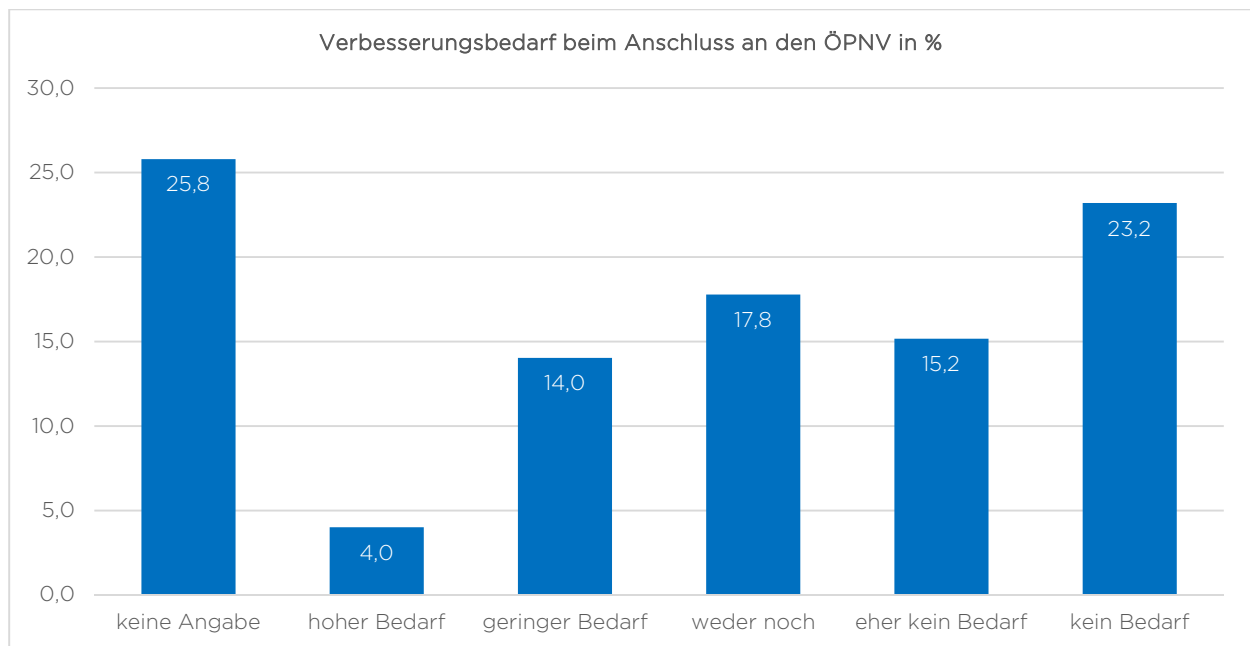


Entsprechend hoch wird der Verbesserungsbedarf bei den Grün- und Erholungsflächen eingeschätzt. Im Einzelnen sehen 38,5 % einen „hohen Verbesserungsbedarf“, 22,7 % einen „geringen Verbesserungsbedarf“, 10,9 % sind geteilter Meinung, 4,9 % erkennen „eher keinen Verbesserungsbedarf“ und nur 3,9 % sogar gar „keinen Bedarf“.

Anschluss an den ÖPNV

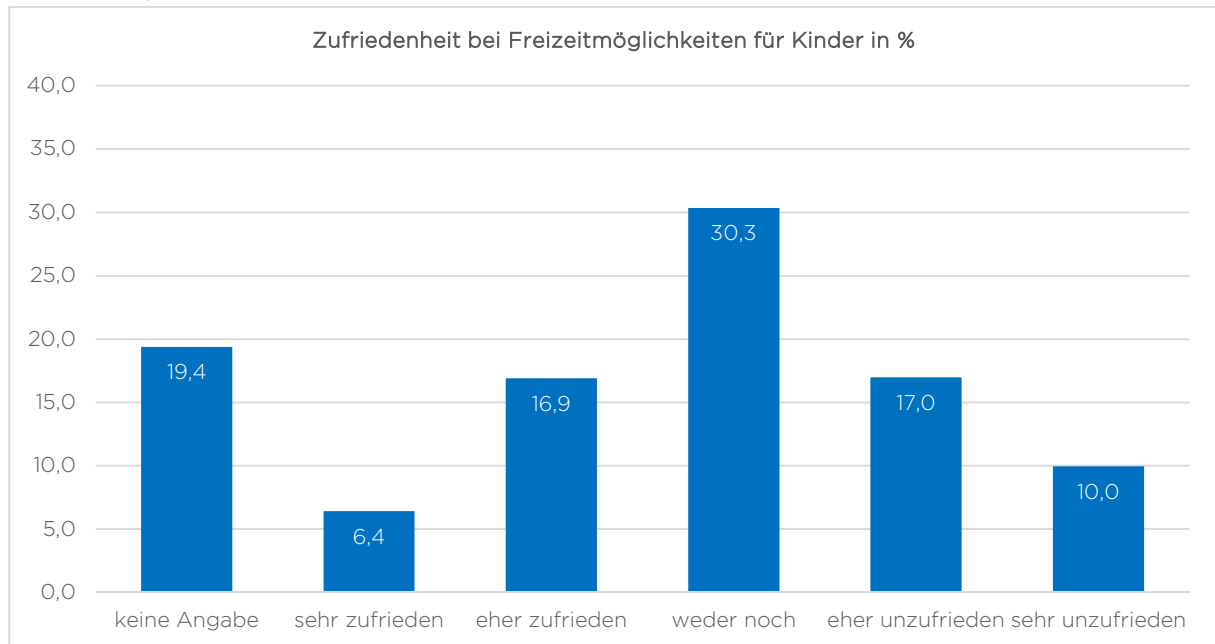


Mit dem Anschluss an den ÖPNV sind die Bewohner im Untersuchungsgebiet eher zufrieden. Der Zentralwert (Median) liegt bei 2,0. Detailliert betrachtet sind 32,8 % „sehr zufrieden“, 31,4 % sind immerhin „eher zufrieden“. „Eher unzufrieden“ sind nur 3,8 % und „sehr unzufrieden“ lediglich 2,0 %. Eine geteilte Meinung („weder noch“) bringen 15,2 % zum Ausdruck.

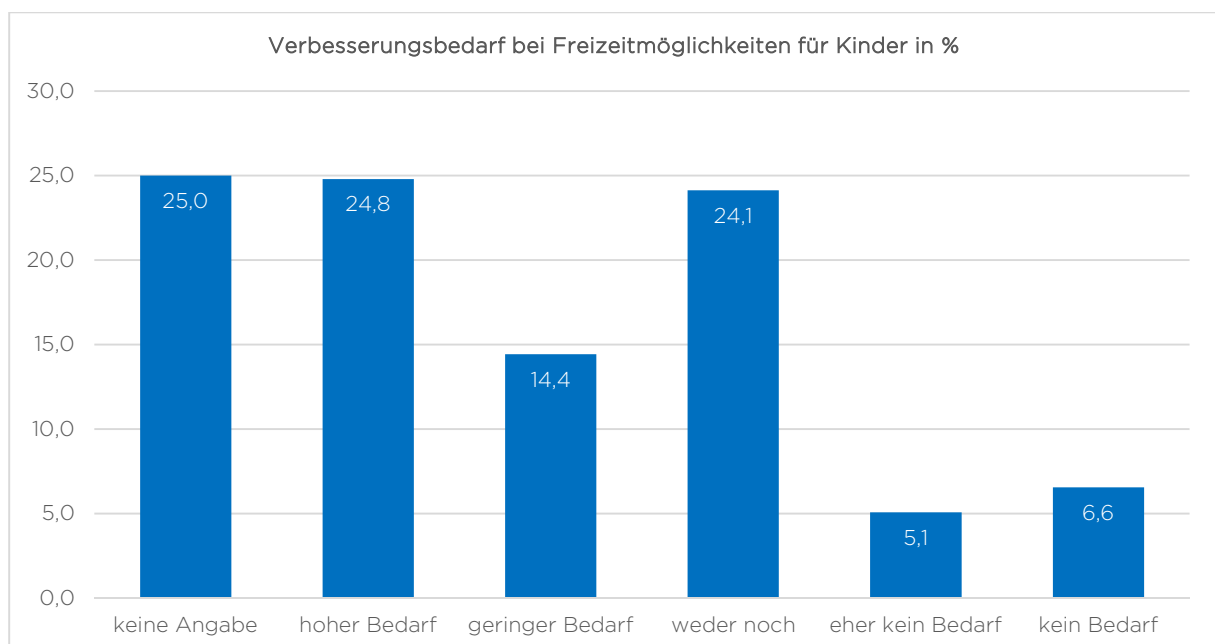


Der deutliche Zufriedenheitsgrad schlägt sich natürlich auch bei der Einschätzung des Verbesserungsbedarfs beim Anschluss an den ÖPNV nieder. So macht ein Viertel (25,8 %) bei diesem Aspekt überhaupt keine Angaben, ein weiteres Viertel (23,2 %) sieht „keinerlei Verbesserungsbedarf“ und weitere 15,2 % beurteilen die Situation so, dass „eher kein Verbesserungsbedarf“ beim ÖPNV besteht. 17,8 % sind geteilter Auffassung („weder noch“), 14,0 % sehen nur einen „geringen Verbesserungsbedarf“ den ÖPNV betreffend und ganze 4,0 % einen „hohen Verbesserungsbedarf“.

Freizeitmöglichkeiten für Kinder

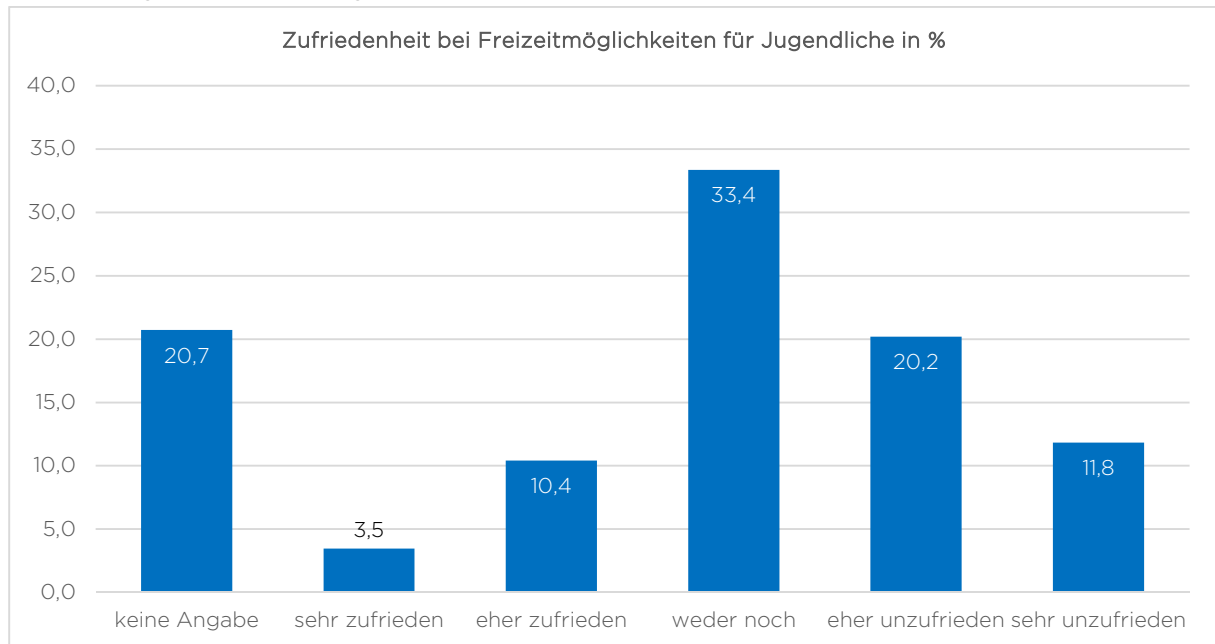


Das Meinungsbild beim Thema „Freizeitmöglichkeiten für Kinder“ ist gespalten. Der Median oder Zentralwert liegt bei 3,0 in der Kategorie „weder noch“. Im Detail wählen 30,3 % beim Thema „Zufriedenheit bei Freizeitmöglichkeiten für Kinder“ bei ihrer Einschätzung die Kategorie „weder noch“ und 19,4 % machen keine Angaben. „Eher zufrieden“ sind 16,9 % und „eher unzufrieden“ 17,0 %. Auch hier hält sich die Bewertung die Waage. „Sehr unzufrieden“ sind 10,0 % und „sehr zufrieden“ nur 6,4 %.

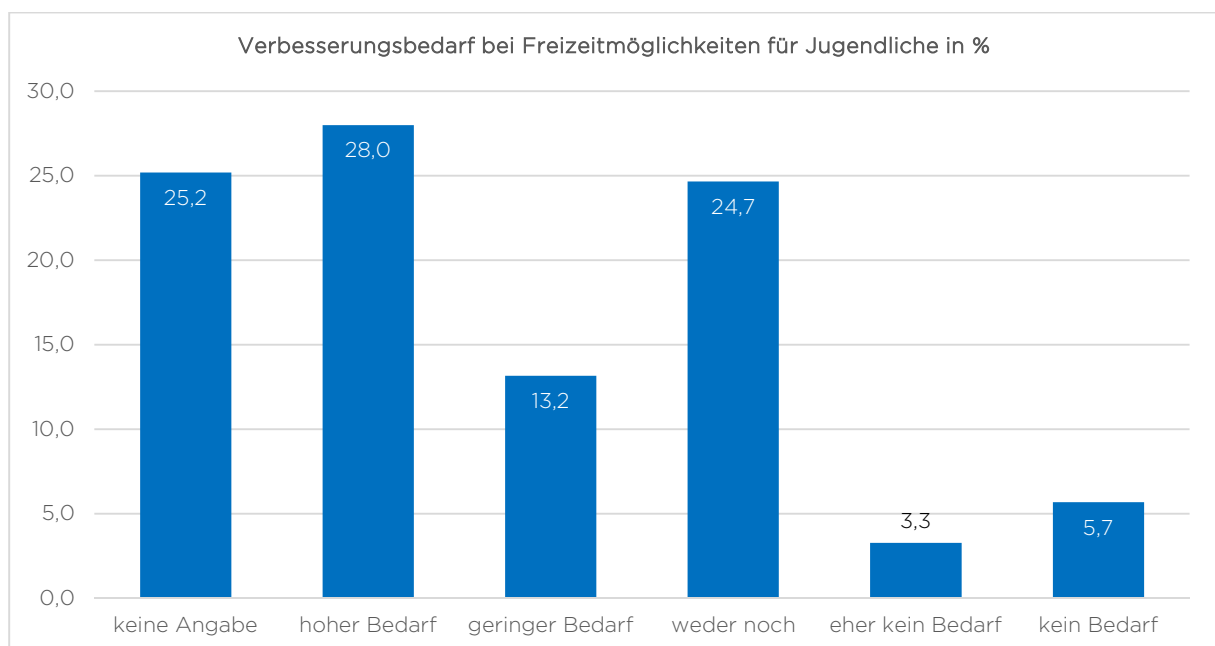


Hinsichtlich einer Verbesserung bei den Freizeitmöglichkeiten für Kinder ist allerdings durchaus ein gewisses Potenzial zu erkennen. Zwar äußern sich 24,1 % mit „weder noch“ und 25,0 % machen „keine Angaben“, andererseits sehen 14,4 % einen „geringen Bedarf“ und 24,8 % einen „hohen Bedarf“. Für „eher keinen Bedarf“ plädieren 5,1 % und 6,6 % für „keinen Bedarf“.

Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche

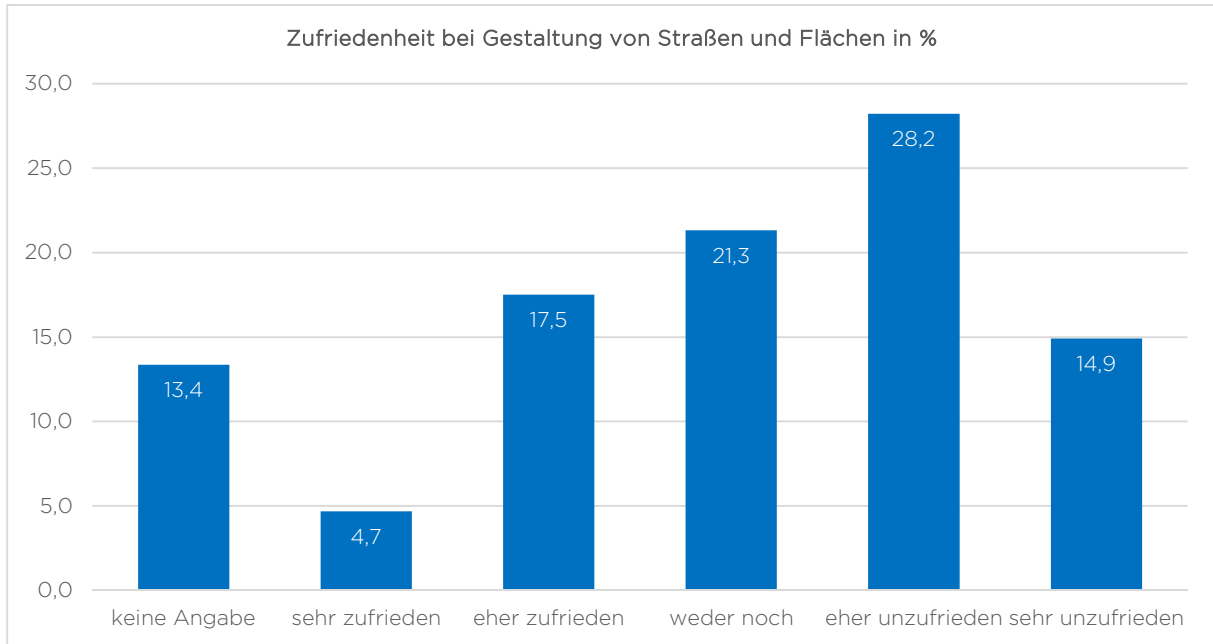


Ähnlich wie bei den Freizeitmöglichkeiten für Kinder ist das Meinungsbild beim Thema Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche gespalten. Auch hier liegt der Median mit 3,0 in der Kategorie „weder noch“. So nennen diese Kategorie 33,4 %, 20,7 % haben zu diesem Thema gar keine Meinung („keine Angabe“). Geht man allerdings ins Detail, so ist dennoch eine gewisse Unzufriedenheit zu verspüren. 20,2 % beurteilen mit „eher unzufrieden“ und 11,8 % mit „sehr unzufrieden“. „Eher zufrieden“ sind 10,4 % und „sehr zufrieden“ sogar nur 3,5 %.

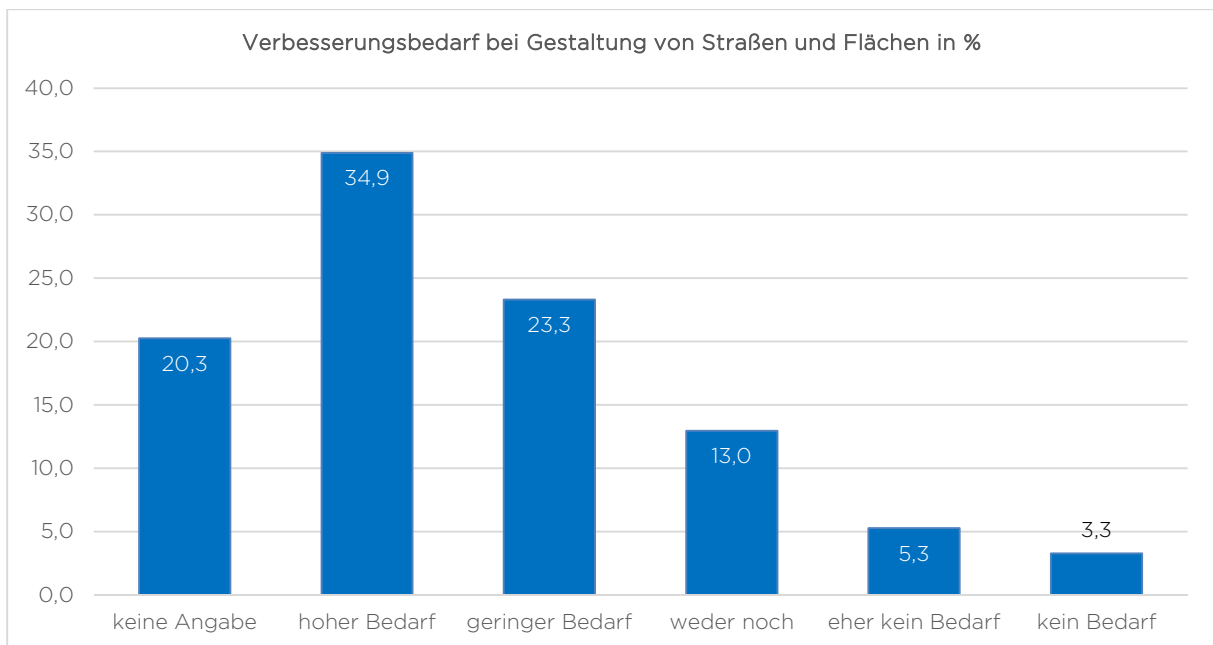


Auch bei den Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche ist das Meinungsbild hinsichtlich eines Verbesserungsbedarfs geteilt. So geben 24,7 % der Befragten die Einschätzung „weder noch“ ab und 25,5 % machen keine Angaben zu diesem Aspekt. Dennoch ist eine klare Tendenz hin zu Verbesserungswünschen erkennbar. So sehen 13,2 % einen „geringen Verbesserungsbedarf“ und 28,0 % einen „hohen Bedarf“. Nur 3,3 % erachten „eher keinen Bedarf“ hin zu Verbesserungen und 5,7 % gar „keinen Bedarf“ für notwendig.

Gestaltung von Straßen und Plätzen

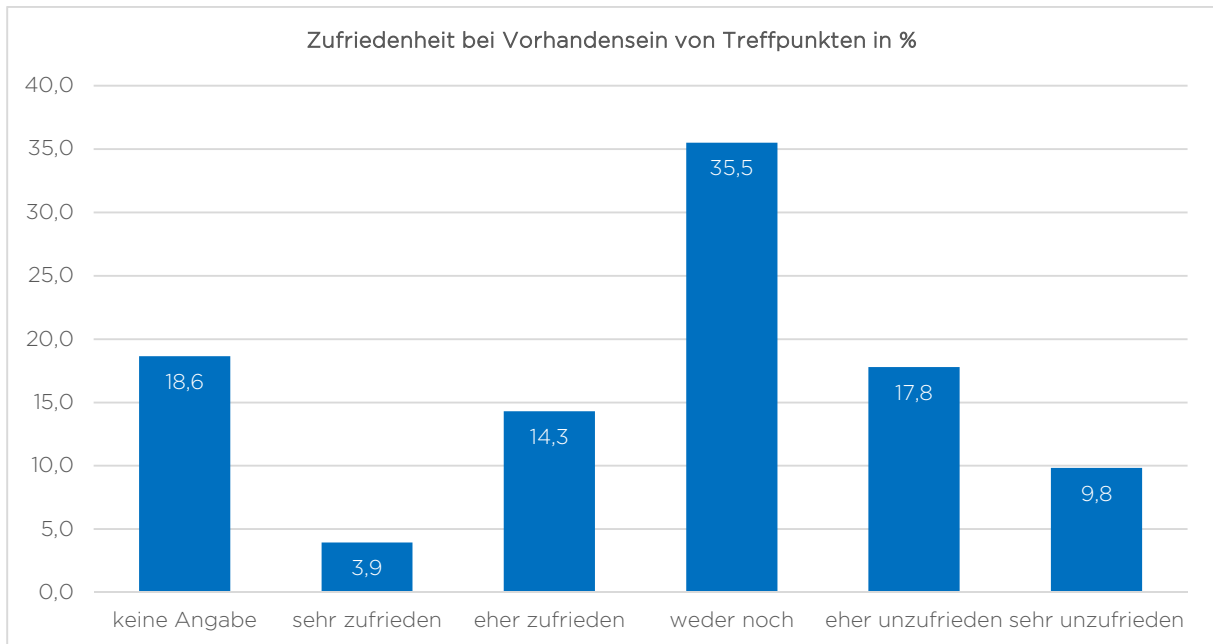


Bei der Gestaltung von Straßen und Plätzen ist das Meinungsbild auch sehr divergent. 21,3 % sind hier unentschieden („weder noch“) und 13,4 % haben gar keine Meinung („keine Angaben“). Unverkennbar ist allerdings ein Trend hin zu einer gewissen Unzufriedenheit. 28,2 % äußern sich „eher unzufrieden“, 14,9 % sind sogar „sehr unzufrieden“. „Eher zufrieden“ bringen 17,5 % zum Ausdruck, „sehr zufrieden“ sind lediglich 4,7 %.

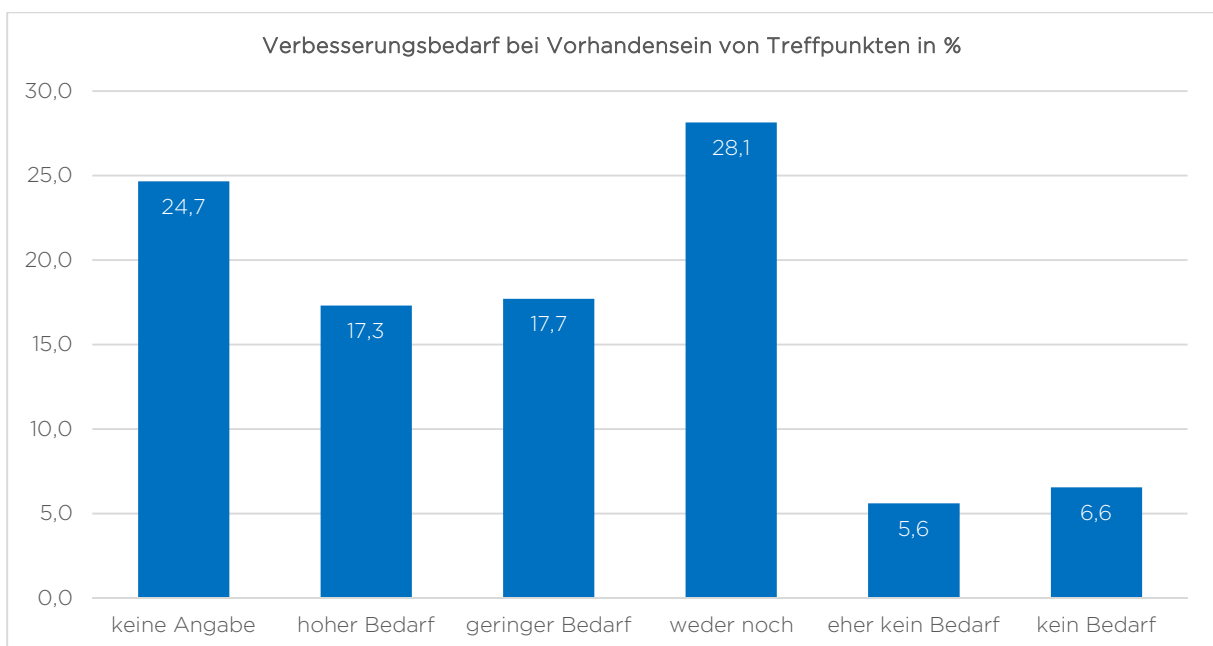


Entsprechend ist der Wunsch hinsichtlich von Verbesserungen bei Straßen und Flächen ausgeprägt. So sehen 34,9 % der Befragten einen „hohen Verbesserungsbedarf“ und immerhin zusätzlich 23,3 % einen „geringen Verbesserungsbedarf“. „Eher keinen Bedarf“ sehen 5,3 % und überhaupt „keinen Bedarf“ nur 3,3 %. Die Unentschiedenen („weder noch“) umfassen 13,0 % der Befragten und „keine Angaben“ bei diesem Thema machten 20,3 %.

Vorhandensein von Treffpunkten

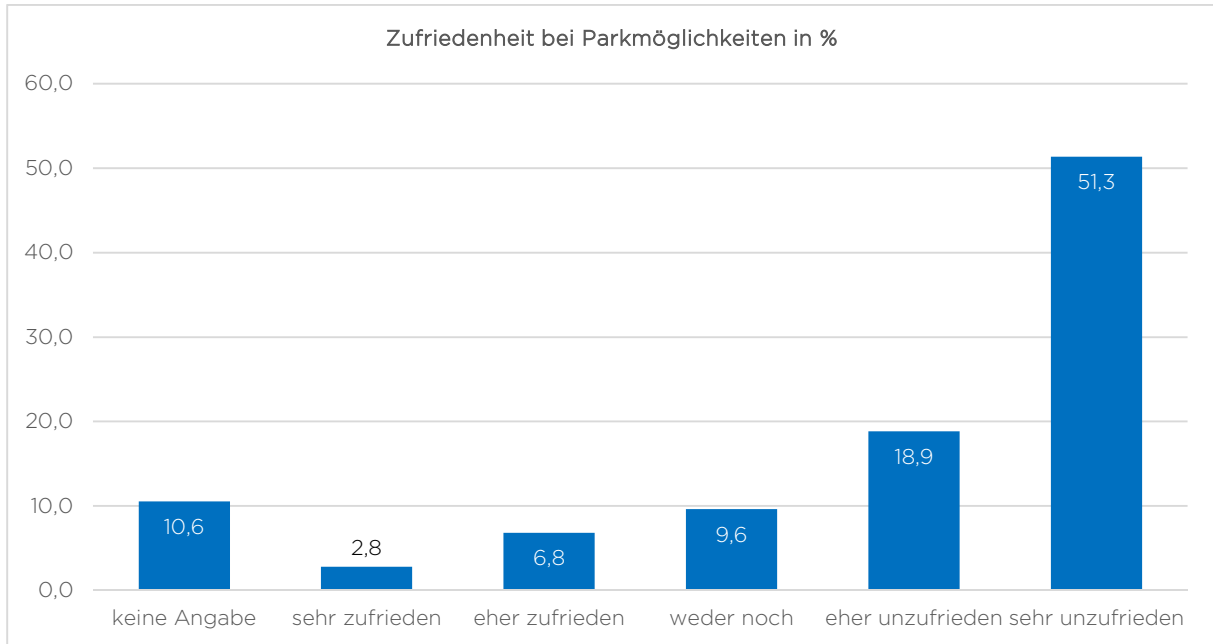


Auch bei der Zufriedenheit mit dem Vorhandensein von Treffpunkten ist das Meinungsbild eher gespalten im Untersuchungsgebiet (Median = 3,0 entspricht der Kategorie „weder noch“). 35,5 % der Befragten bringen dies zum Ausdruck, in dem sie mit der Kategorie „weder noch“ antworteten. Weitere 18,6 % machten überhaupt keine Angaben zur Zufriedenheit bzgl. dem Vorhandensein von Treffpunkten. Ein gewisser Trend zur Unzufriedenheit bei diesem Thema ist unverkennbar. So antworteten 17,8 % mit „eher unzufrieden“ und 9,8 % sogar mit „sehr unzufrieden“. „Eher zufrieden“ waren dagegen nur 14,3 % und „sehr zufrieden“ sogar nur 3,9 %.

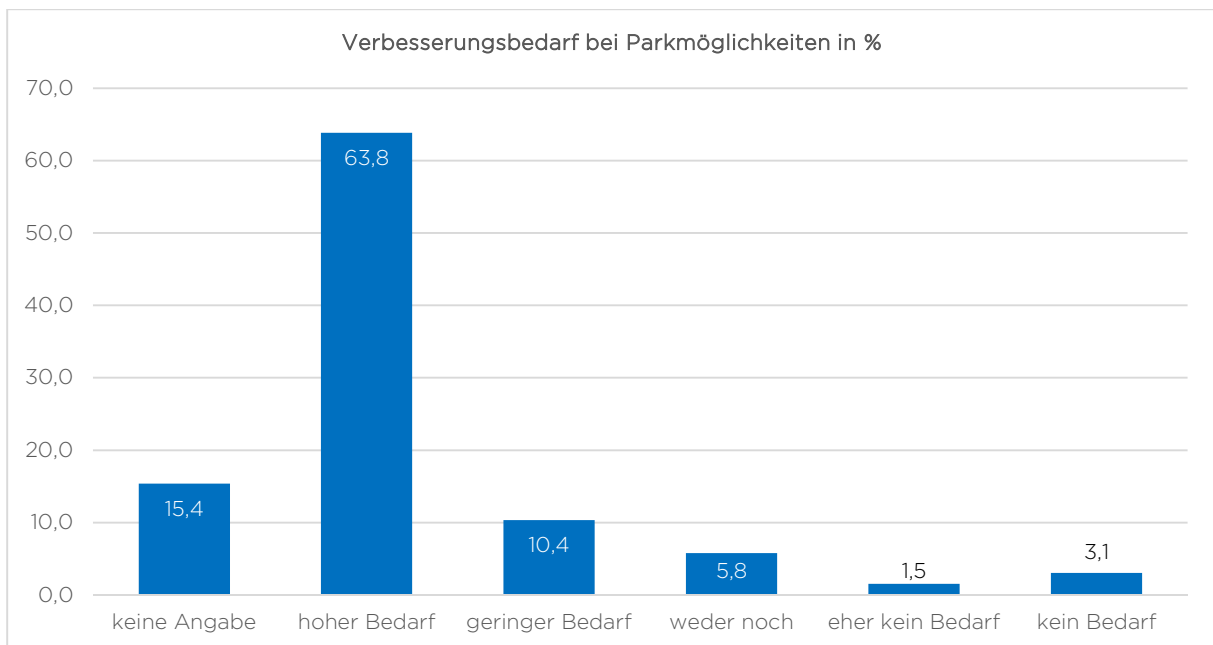


Beim Verbesserungsbedarf beim Aspekt „Treffpunkte“ waren 28,1 % geteilter Meinung („weder noch“) und 24,7 % äußerten sich hierzu nicht („keine Angabe“). Dennoch ist ein gewisser Wunsch zur Verbesserung bei Treffpunkten unverkennbar. So sehen 17,3 % einen „hohen Bedarf“ und weitere 17,7 % immerhin einen „geringen Bedarf“. Nur 6,6 % sehen überhaupt „keinen Bedarf“ und weitere 5,6 % „eher keinen Bedarf“. Optimierungen beim Aspekt „Treffpunkte“ könnten sich positiv auf die Kommunikation unter den Bewohner und auf die Stärkung des Gemeinschaftsgeankens bis hin zur Integration auswirken.

Parkmöglichkeiten

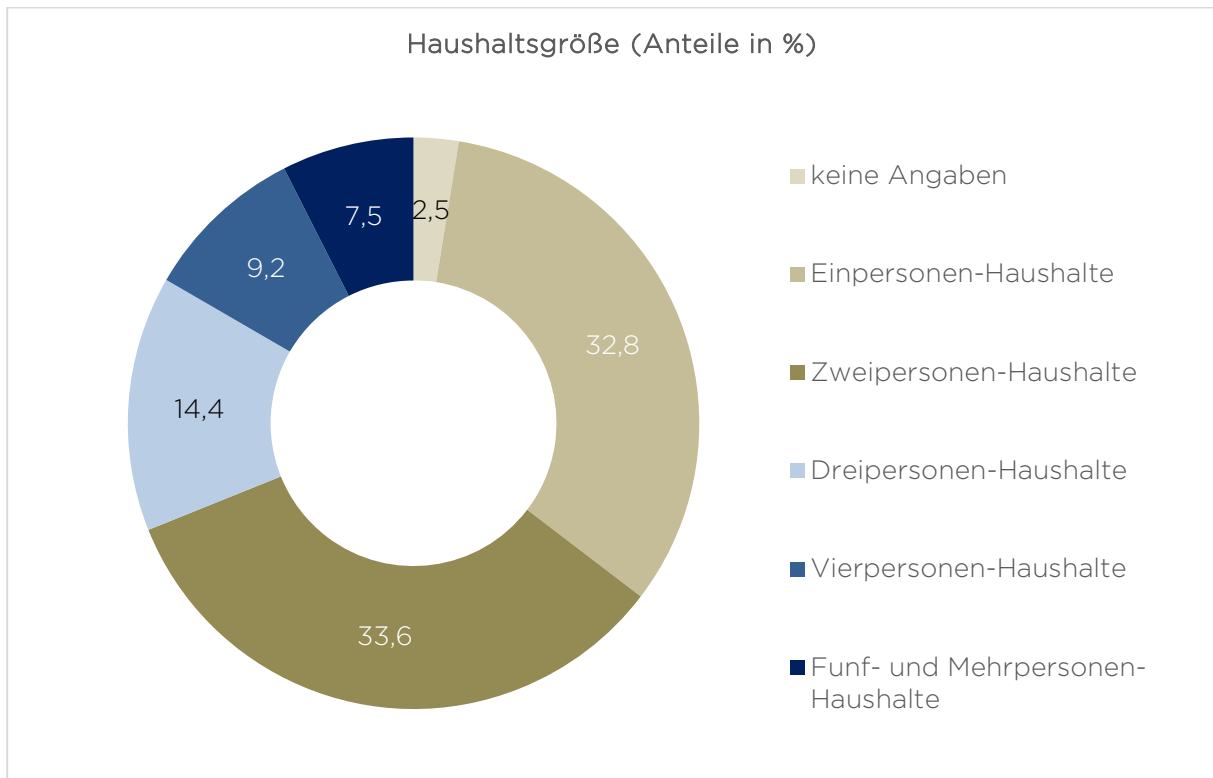


Das Thema „Parkmöglichkeiten“ spielt im Untersuchungsgebiet wohl die brisanteste Rolle. Der Zentralwert (Median) drückt mit 5,0 deutlich die Unzufriedenheit der Bewohner aus. Detailliert betrachtet sprechen sich 51,3 % für die Kategorie „sehr unzufrieden“ und weitere 18,9 % für die Kategorie „eher unzufrieden“ aus. 9,6 % urteilen mit „weder noch“ und 10,6 % machen hierzu „keine Angaben“. Mit „eher zufrieden“ äußern sich nur 6,8 % und mit „sehr zufrieden“ nur 2,8%.

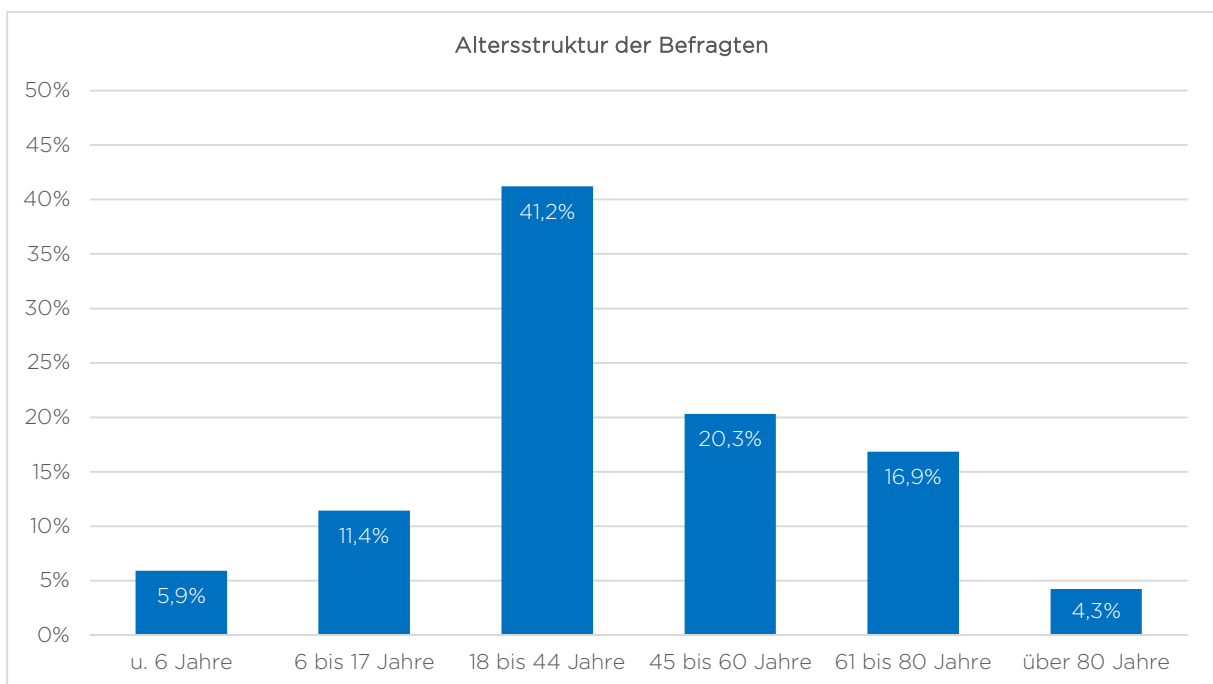


Eindeutig ist auch der Wunsch nach einer Verbesserung bei der Parksituation. So sehen 63,8 % einen „hohen Bedarf“ und weitere 10,4 % immerhin noch einen „geringen Bedarf“. Mit „weder noch“ stimmten nur 5,8 % und 15,4 % machten überhaupt „keine Angaben“. Überhaupt „keinen Bedarf“ zur Verbesserung bringen lediglich 3,1 % zum Ausdruck und weitere 1,5 % sehen „eher keinen Bedarf“.

4.3.6 Informationen zur Struktur der Bevölkerung und Haushalte

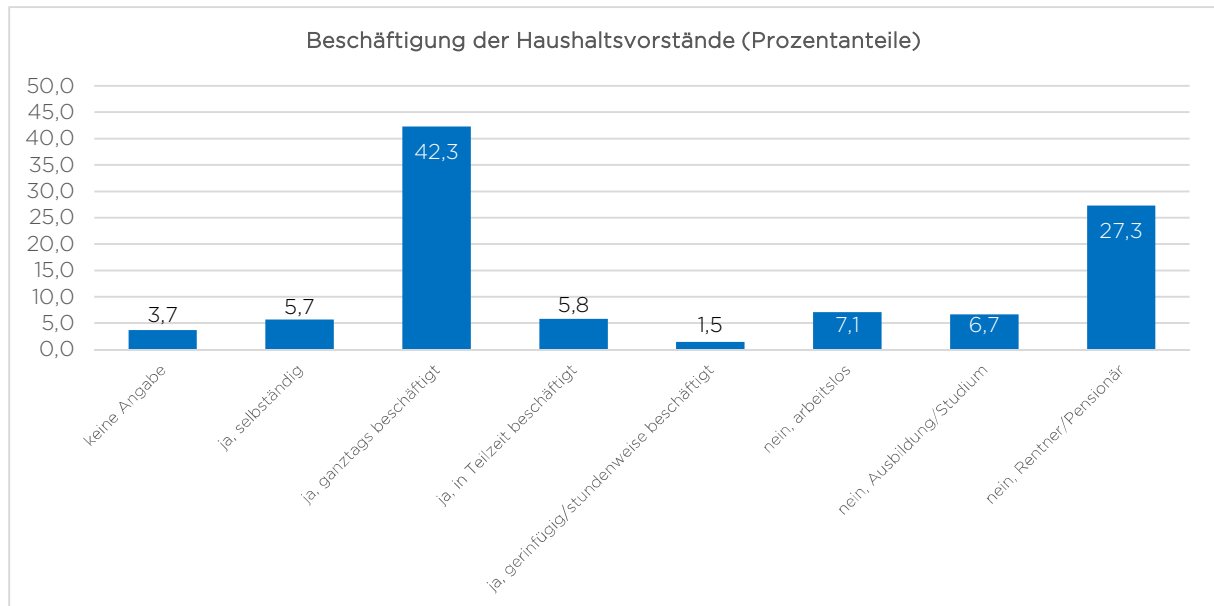


Das Untersuchungsgebiet wird sehr stark von Ein- und Zweipersonen-Haushalten dominiert. Single-Haushalte (32,8 %) und Paare (33,6 %) umfassen zwei Drittel aller hier lebenden Haushalte. Familien (Dreipersonen-Haushalte = 14,4 %, Vierpersonenhaushalte = 9,2 % und Mehrpersonenhaushalte ab 5 Personen = 7,5 %) stellen das verbleibende Drittel.



Der Schwerpunkt bei der Altersstruktur liegt mit einem Anteil von 41,2 % bei den jüngeren Erwachsenen im Alter von 18 bis 44 Jahre. Gefolgt werden sie von der Gruppe der Älteren im erwerbsfähigen Alter mit einem Anteil von 20,3 % und den jungen Senioren (61 bis 80 Jahre) mit

16,9 %. Der Anteil der Hochbetagten (über 80 Jahre) beträgt nur 4,3 %. Kinder und Jugendliche sind ebenfalls mit niedrigeren Anteilen vertreten. So beträgt der Anteil an der Gesamtbevölkerung bei den unter 6-Jährigen 5,9 % und bei den 6 bis 17-Jährigen 11,4 %. Nachfolgende Auswertungen aus dem Melderegister werden differenziertere Informationen zur Bevölkerungs- und Haushaltstruktur liefern.



Der Großteil der Haushaltsvorstände hat Angaben zur Beschäftigung gemacht. Nur 3,7 % haben sich hier verweigert. Die Auswertung hat gezeigt, dass der Großteil mit 42,3 % einer Vollzeitbeschäftigung nachgeht. Weitere 5,8 % sind teilzeitbeschäftigt, 5,7 % sind selbständig und nur 1,5 % sind geringfügig beschäftigt. Damit stehen über die Hälfte der Befragten (55,3 %) in einem Beschäftigungsverhältnis. Dem gegenüber haben 41 % kein Beschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen sind 7,1 % arbeitslos, 6,7 % studieren oder machen eine Ausbildung und 27,3 % sind Rentner bzw. Pensionäre. Die Auswertung von Indikatoren aus verschiedenen Registern wird weitere Informationen über die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet liefern.

4.4 Befragungsergebnis Wohnungseigentümer

4.4.1 Befragungsmethode

Am 27.04.2018 wurden alle Eigentümer im ausgewählten Teil der Nordstadt (Untersuchungsgebiet für ein städtebauliches Sanierungsgebiet) postalisch angeschrieben. Dem Anschreiben lagen ein Fragebogen und ein Freiumschlag für die Rücksendung bei. Der Rücksendeschluss war auf den 18.05.2018 terminiert. Die Teilnahme an der Befragung war freiwillig.

Befragt wurde zur Nutzung und zum Zustand des Objekts, zur Bewertung des Umfeldes sowie der Bereitschaft, sich an Sanierungsmaßnahmen zu beteiligen.

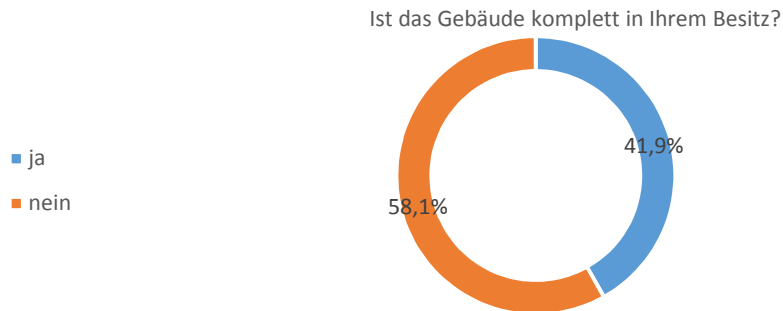
Am 07.05.2018 wurde an alle Adressaten ein kombiniertes Erinnerungs- und Dankeschreiben verschickt. Absicht war, dass der Rücklauf nochmals angekurbelt werden sollte.

4.4.2 Grundgesamtheit und Rücklauf

Alle Wohnungseigentümer wurden angeschrieben und erhielten einen Fragebogen. Auch wurde ihnen das kombinierte Erinnerungs- und Dankeschreiben zugesandt. Insgesamt antworteten 881 der 2.473 angeschriebenen Eigentümer. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 35,6 %.

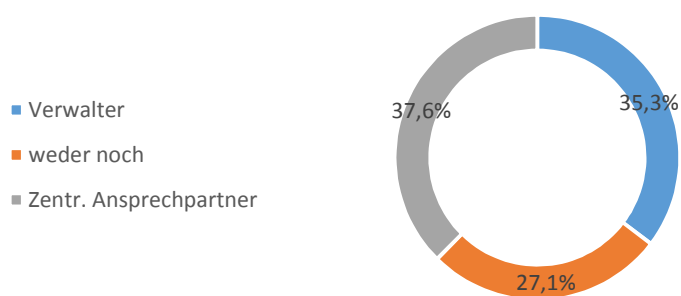
4.4.3 Angaben zum Objekt und seiner Nutzung

Besitzverhältnisse



Nur 1,6 % der Eigentümer machten keine Angaben darüber, ob das Gebäude komplett in ihrem Besitz ist. Von denen, die Angaben machten, sind knapp 42 % im Besitz des kompletten Gebäudes. Bei 58 % sind die Besitzverhältnisse komplizierter.

Gibt es einen Verwalter oder zentralen Ansprechpartner?



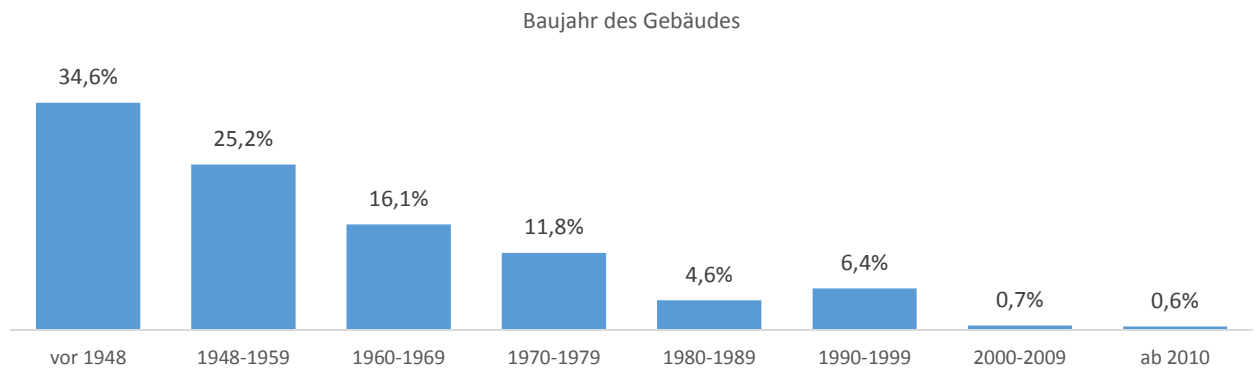
Nur bei 27 % gibt es weder einen zentralen Ansprechpartner noch einen Verwalter. Umgekehrt bedeutet das, dass es für 73 % der Objekte ein zentraler Ansprechpartner oder ein Verwalter verantwortlich ist, wodurch die Kommunikation deutlich erleichtert wird. Aber immerhin 19 Prozent machten bei dieser Frage keine Angaben.

Lage des Objekts



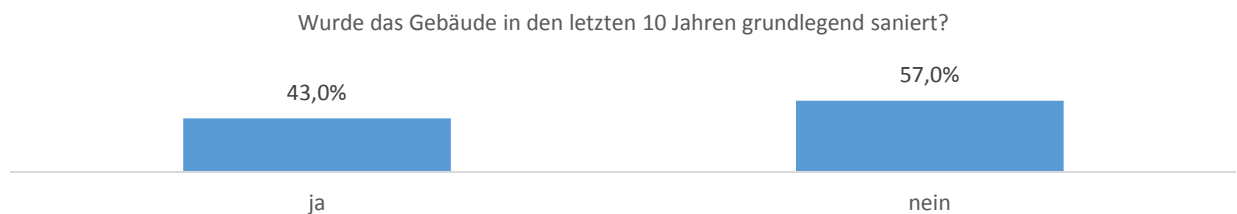
92 % der Objekte befinden sich an der Straße, 8 % in einem Hinterhof.

Baujahr



Der größte Anteil der Objekte befindet sich in Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden. Gerade einmal etwas über 1 % der Objekte wurde in diesem Jahrhundert fertiggestellt.

Sanierung



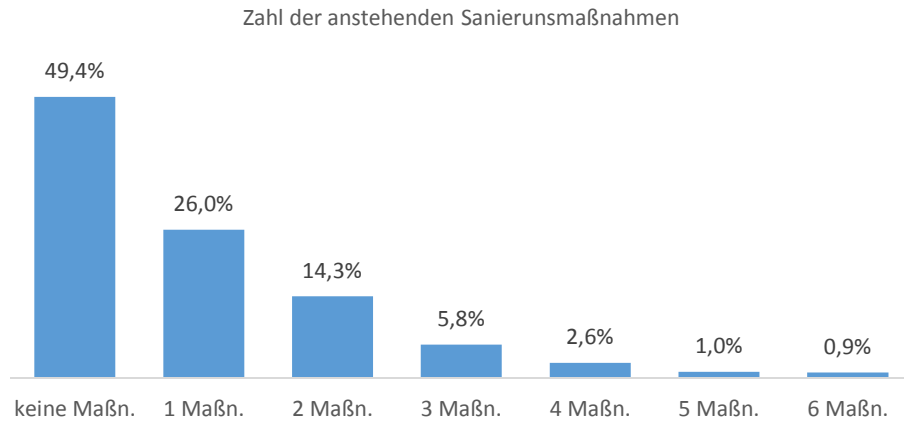
Über die Hälfte der Objekte wurde in den letzten Jahren nicht grundlegend saniert. Es besteht also etwas Sanierungsstau im Untersuchungsgebiet, was sich auch in den Fragen zum Sanierungsbedarf zeigt.

Was wurde saniert?

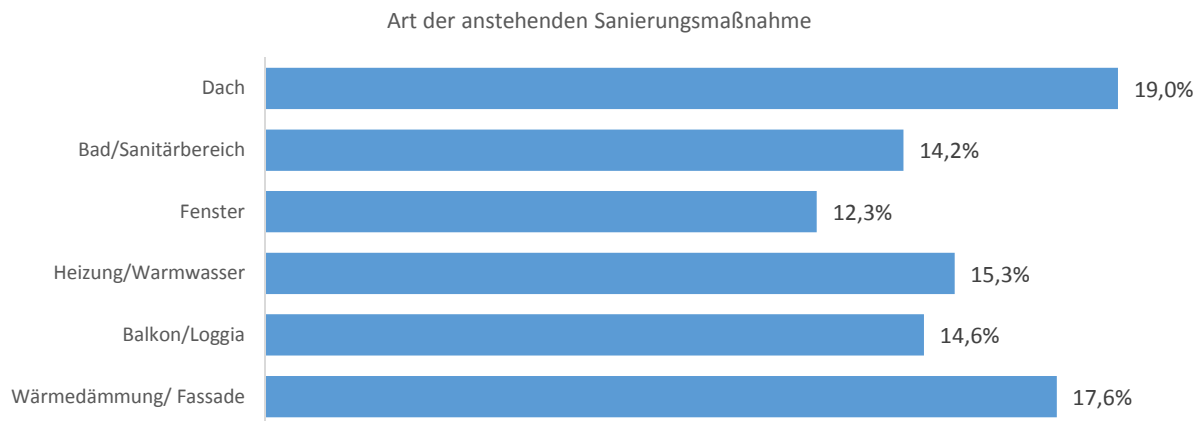


Wenn eine Sanierung durchgeführt würde, so wurden am häufigsten die Fenster saniert (21 %). Danach folgen die Heizung/Warmwasserversorgung (18 %) und der Bad- und Sanitärbereich (18 %). Das Dach wurde in 16 % der Fälle saniert und die Fassade (einschließlich Wärmedämmung in knapp 15 % der Fälle. Am seltensten wurden die Balkone saniert (12 %).

Anstehende Sanierungsmaßnahmen

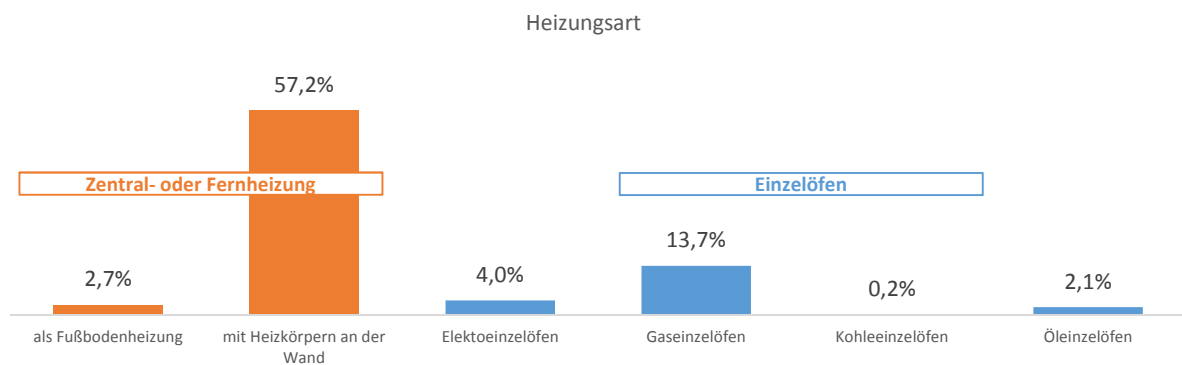


Etwa die Hälfte der Befragten gibt an, dass keine Sanierungsmaßnahme in den nächsten Jahren ansteht, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die Hälfte der Eigentümer in den nächsten Jahren Sanierungsbedarf sieht. Etwa ein Viertel aller Befragten gab sogar an, dass mindestens zwei Maßnahmen bevorstehen.



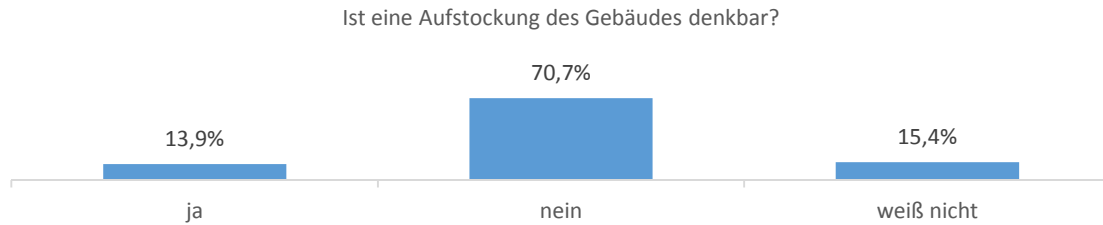
Bei der Maßnahme, die am häufigsten durchgeführt wurde - die Modernisierung der Fenster - sehen auch die wenigsten Eigentümer Sanierungsbedarf (12 %). Danach folgen Bad/Sanitärbereich (14 %), Balkon/Loggia (15 %) und Heizung/Warmwasser (15 %). Den höchsten Bedarf sehen die Eigentümer bei der Wärmedämmung bzw. der Fassade (18 %) und dem Dach (19 %).

Heizung



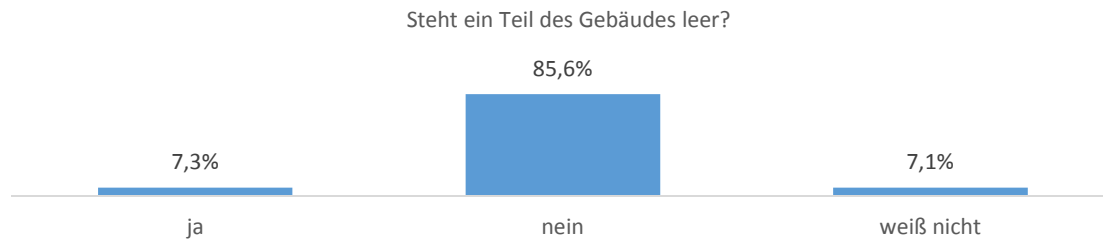
Von den 881 Respondenten machten 854 (94 %) Angaben zur Heizung. 60 % gaben an, dass das Objekt durch eine Zentral- bzw. Fernheizung beheizt wird. Bei den übrigen 40 % sind es Einzelöfen. Etwa 5 % gaben an, dass es noch einen zusätzlichen Kachelofen/Kamin gibt.

Gebäudeaufstockung

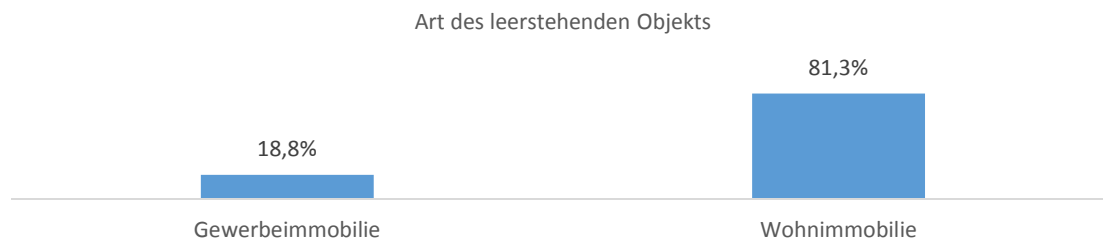


Immerhin 14 % der Befragten halten eine Gebäudeaufstockung für möglich. Weitere 15 % können nicht einschätzen, ob eine Aufstockung möglich ist. Damit bietet sich im Untersuchungsgebiet ein gewisses Nachverdichtungspotenzial. Anmerkung: Da die Anzahl der Objekte nicht der Anzahl der Gebäude entspricht, kann der Anteil der Gebäude, bei denen eine Aufstockung möglich ist, abweichen.

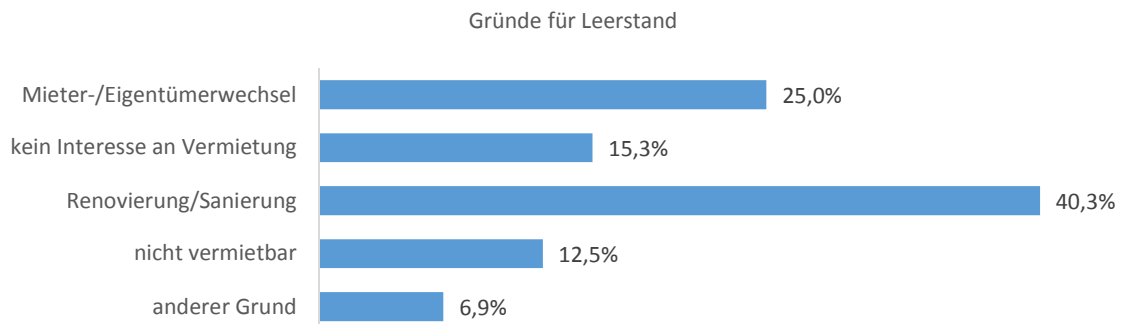
Leerstand



Immerhin 7 % der Befragten gab an, dass sich im Gebäude ein leerstehendes Objekt befindet. Da die Anzahl der Gebäude nicht der Anzahl der Objekte entspricht, kann die Zahl der leerstehenden Objekte, abweichen.



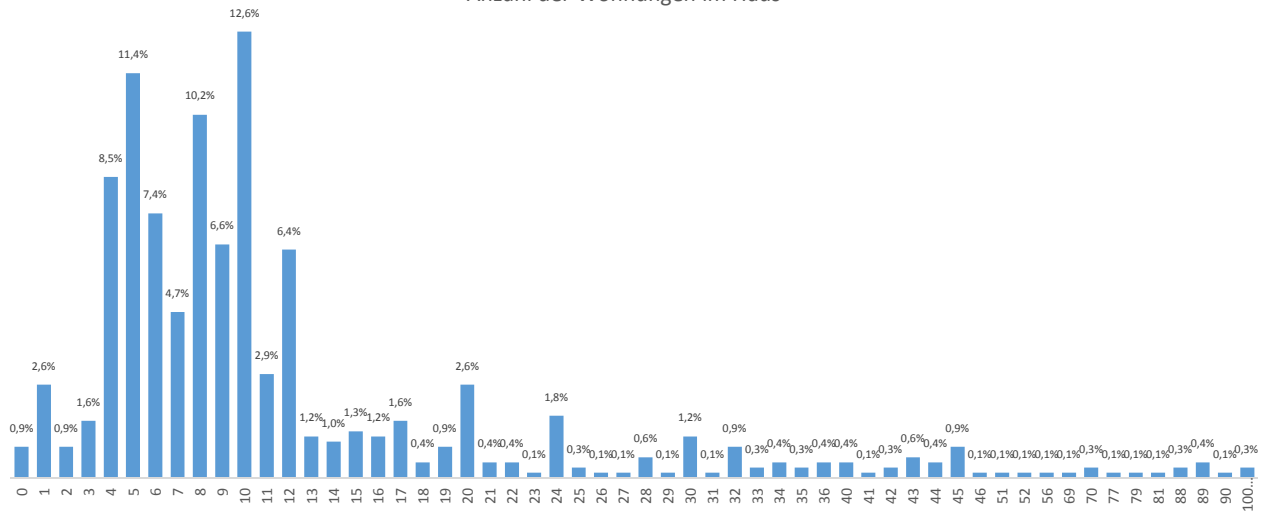
Beim überwiegenden Teil der leerstehenden Objekte handelt es sich um Wohnimmobilien. Aber immerhin 19 % sind Gewerbeimmobilien.



Die Gründe für Leerstände können sehr unterschiedlich sein. Zum natürlichen Leerstand zählen vor allem Renovierung/Sanierung und Mieter-/Eigentümerwechsel. Diese beiden Kategorien machen über 65 % des Leerstandes aus. Weniger gut für das Quartier sind die Gründe „kein Interesse an Vermietung“ und „Objekt ist nicht vermietbar“, in immerhin etwa 28 % der Leerstände treffen sie zu. Eine Aufwertung des Quartiers könnte hier möglicherweise Abhilfe schaffen. Andere Gründe machen 7 % des Leerstands aus.

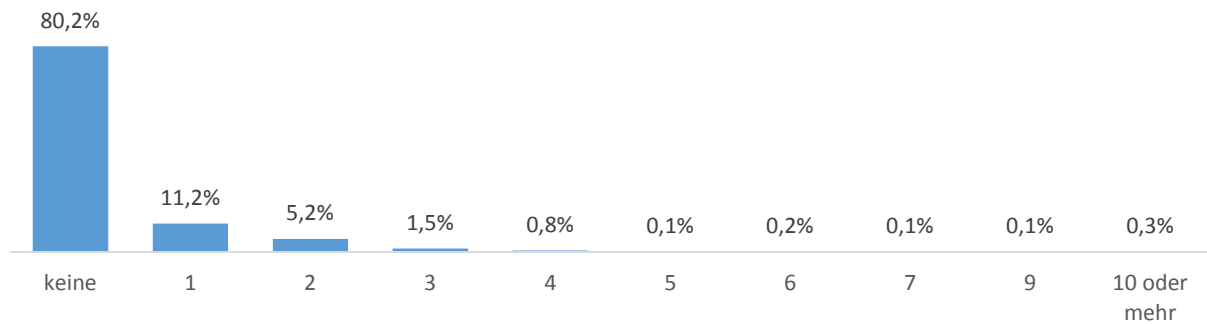
Gebäudegröße und -zusammensetzung

Anzahl der Wohnungen im Haus



Die rechtsschiefe Verteilung zeigt, dass der Großteil (55 %) der Objekte in Häusern mit 4 bis 12 Einheiten liegt. In klassischen Einfamilienhäusern liegen nur 2,6 % der Objekte.

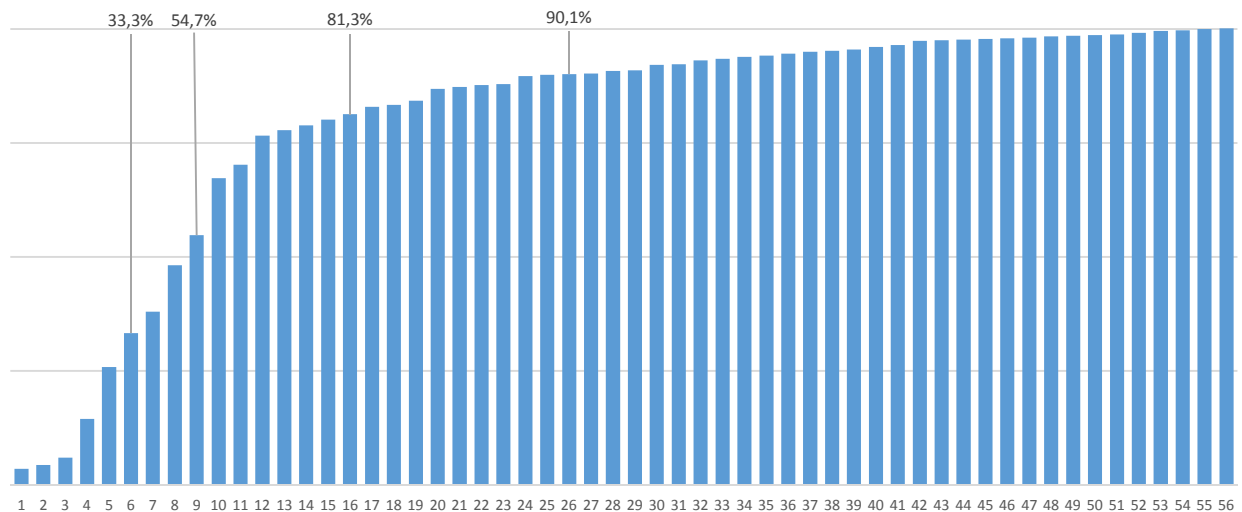
Anzahl Gewerbeimmobilien im Haus



Vier Fünftel gaben an, dass sich in dem Haus, in dem ihr Objekt liegt, keine Gewerbeeinheit befindet. Wenn im Haus auch Gewerbeeinheiten liegen, so handelt es sich in 83 % um lediglich eine oder zwei.

Besitzverhältnisse

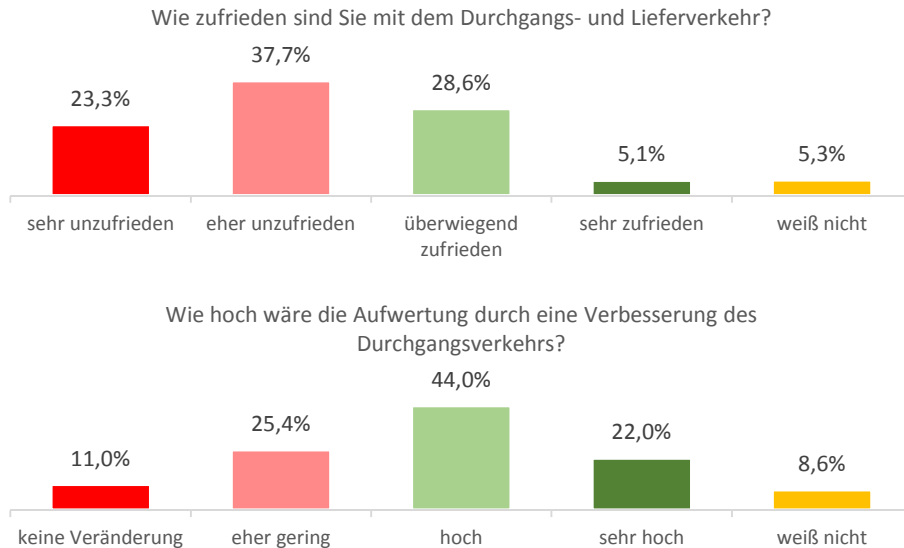
Anzahl der Wohnungen in Besitz



Ein Drittel der Befragten besitzt 6 Objekte oder weniger, aber auch immerhin gut die Hälfte gab an 9 oder mehr Objekte zu besitzen und sogar fast 10 % mehr als 25.

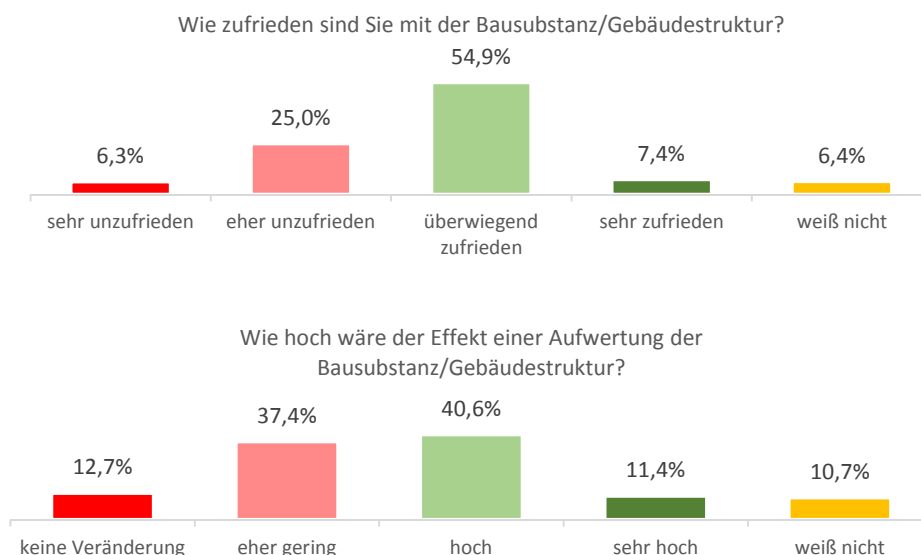
4.4.4 Bewertung des Umfeldes

Durchgangs- und Lieferverkehr



Zunächst wurden die Eigentümer zur Zufriedenheit im Hinblick auf den Durchgangs- und Lieferverkehr befragt. Etwa 60 % sind unzufrieden und 66 % glauben, dass eine Verbesserung einen hohen Effekt hätte. Nur 5 % sind sehr zufrieden mit der aktuellen Situation.

Bausubstanz und Gebäudestruktur



Bezüglich der Gebäudesubstanz/Gebäudestruktur herrscht eine relativ hohe Zufriedenheit. 62 % sind sehr oder überwiegend zufrieden. Nur 6 % sind sehr unzufrieden. Doch auch in dieser Kategorie wird der Effekt einer Aufwertung von 40 % hoch eingeschätzt, weitere 11 % schätzen ihn sogar sehr hoch ein.

Parkplatzsituation



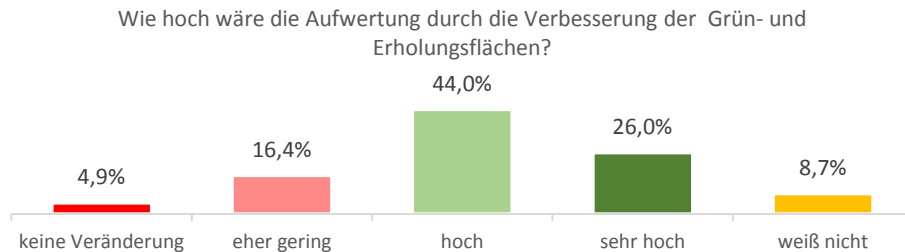
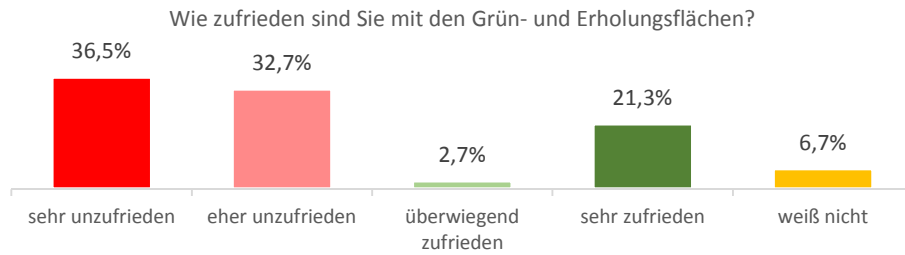
Die Zufriedenheit mit der Parksituation zeigt deutlich Luft nach oben. Bei keiner anderen Kategorie ist die Unzufriedenheit stärker ausgeprägt. 55 % sind sehr unzufrieden, weitere 28 % eher unzufrieden. Gerade einmal 14 % äußerten sich zufrieden. Ähnlich sieht es bei der Einschätzung einer Aufwertung bzgl. der Parkplatzsituation aus. 80 % sehen darin einen hohen bzw. sehr hohen Effekt.

Straßen- und Freiflächengestaltung



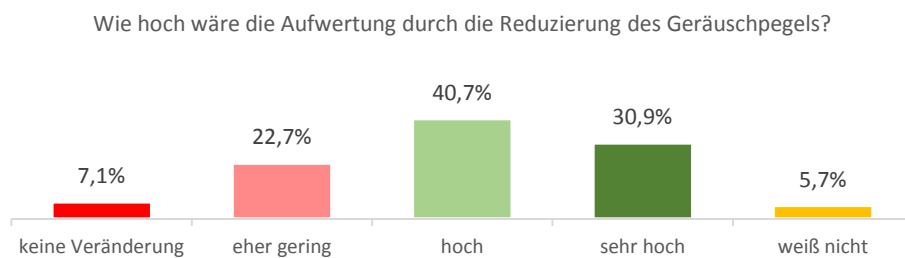
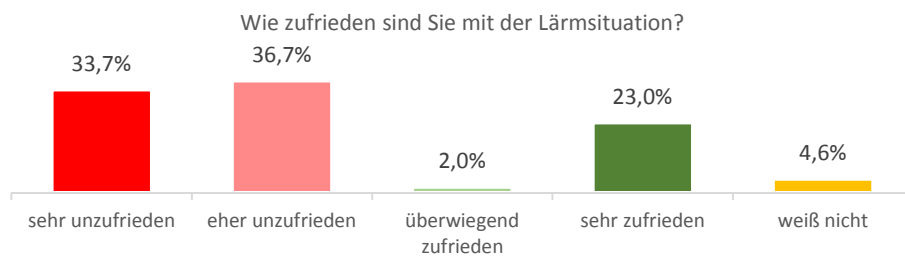
Das Meinungsbild zum Verbesserungsbedarf bezüglich der Straßen- und Freiflächengestaltung ist sehr unterschiedlich. 44 % zeigten sich sehr unzufrieden, weitere 25 % eher unzufrieden. Jedoch sind auch immerhin 24 % sehr zufrieden. Nur knapp 2 % sind überwiegend zufrieden. Dass sich eine Aufwertung lohnen könnte, zeigt, dass etwa zwei Drittel den Effekt einer Aufwertung als hoch oder sehr hoch einschätzen.

Grün- und Erholungsflächen



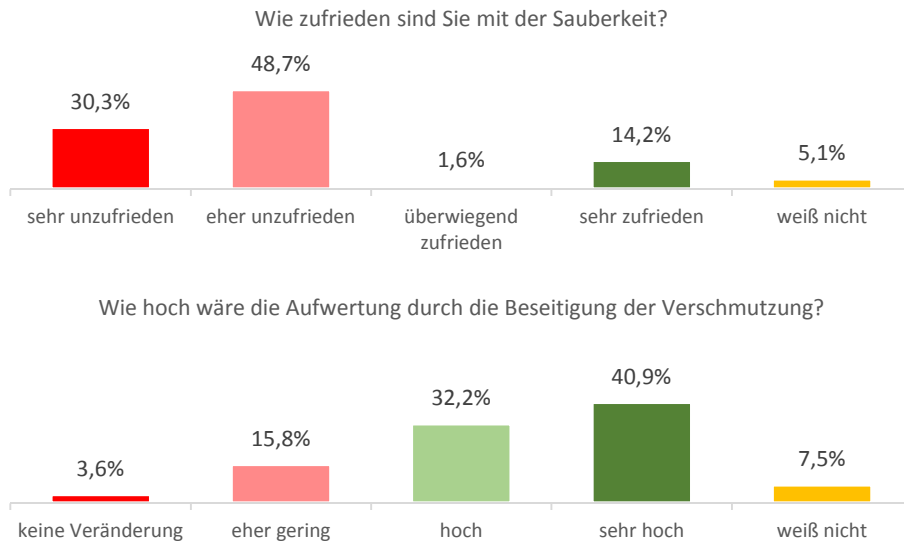
Ebenfalls hoch wird der Verbesserungsbedarf bei den Grün- und Erholungsflächen eingeschätzt. 69 % sind sehr oder eher unzufrieden, nur 23 % sind überwiegend oder sehr zufrieden. Dasselbe Bild zeigt sich bzgl. einer möglichen Aufwertung. 70 % gaben ab, dass die Aufwertung durch die Verbesserung der Grün- und Erholungsflächen hoch oder sehr hoch wäre.

Lärmsituation



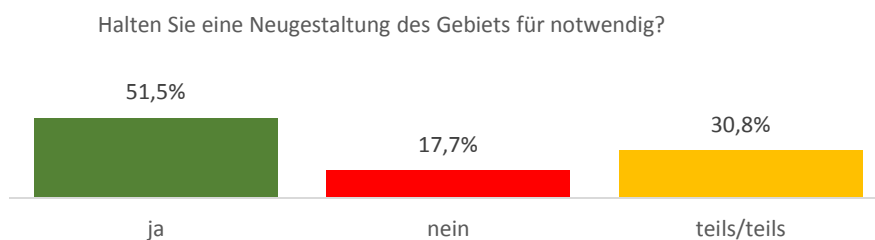
Auch bei der Lärmsituation ist die Unzufriedenheit groß. Gerade einmal ein Viertel ist überwiegend oder sehr zufrieden. 70 % dagegen sind sehr oder eher unzufrieden. Ebenfalls 70 % schätzen die Aufwertung des Gebiets durch eine Reduzierung des Geräuschpegels als hoch oder sehr hoch ein.

Verschmutzung



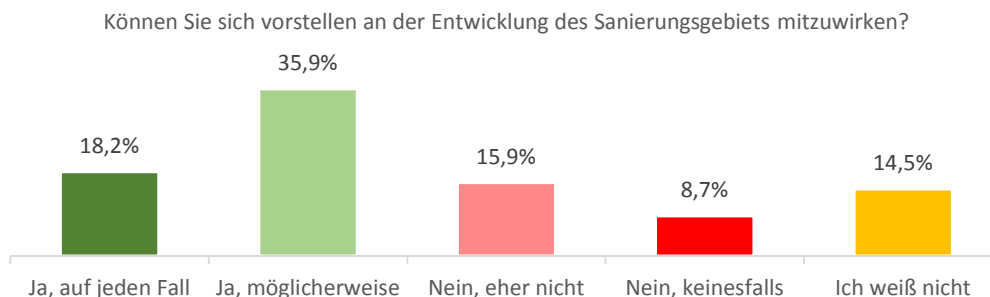
Das Meinungsbild beim Thema „Sauberkeit“ ist relativ eindeutig. Gerade einmal 16 % sind mit der aktuellen Situation überwiegend oder sehr zufrieden. 49 % sind eher unzufrieden, 30 % sogar sehr unzufrieden. 73 % schätzten die Aufwertung durch die Beseitigung der Verschmutzung als hoch oder sehr hoch ein.

Neugestaltung insgesamt



Mit 52 % hält die Mehrheit eine Neugestaltung des Gebiets für notwendig, nur 18 % finden, dass eine Aufwertung nicht nötig ist. 31 % sind sich unschlüssig.

Mitwirkung



Nur etwa ein Viertel signalisiert, nicht an der Entwicklung des Sanierungsgebiets mitwirken zu wollen. Über die Hälfte der Respondenten möchte sich an Sanierungsmaßnahmen beteiligen.

Dieser hohe Wert zeugt davon, dass sowohl großes Potenzial im Untersuchungsgebiet gesehen wird und der positive Effekt von Sanierungsmaßnahmen hoch eingeschätzt wird. Zudem zeigt es auch, dass eine gewisse Quartiersbindung vorhanden ist.

4.4.5 Fazit

Die Besitzverhältnisse der Objekte im Untersuchungsgebiet sind sehr heterogen. Immerhin 42 % gaben an, dass das gesamte Haus in ihrem Besitz sei. Gleichzeitig gehören rund 55 % der Objekte Eigentümern, die neun oder weniger Objekte besitzen.

Die meisten Objekte (rund 55 %) liegen in Häusern mit insgesamt vier bis 12 Einheiten. Einfamilienhäuser aber auch Hochhäuser bilden absolute Ausnahmen.

Über die Hälfte der Objekte wurde in den letzten Jahren nicht grundlegend saniert. Ebenfalls die Hälfte der Eigentümer sieht in den nächsten Jahren Sanierungsbedarf. Etwa ein Viertel aller Befragten gab sogar an, dass mindestens zwei Maßnahmen bevorstehen.

Im Umfeld ist die Unzufriedenheit insbesondere bei der Parkplatzsituation, der Straßen- und Freiflächengestaltung, der Grünflächen und der Lärmsituation besonders groß. Gleichzeitig wird viel Potenzial in verbessernden Maßnahmen gesehen. Die Bausubstanz und Gebäudestruktur wird dagegen positiv gesehen, aber auch in diesem Punkt wird der Effekt einer Aufwertung überwiegend als hoch eingeschätzt.

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung zeigen, dass eine mögliche Sanierung insgesamt viel Potenzial hätte. Zum einen gibt es einen gewissen Sanierungsstau an den Gebäuden selbst, zum anderen ist die Unzufriedenheit mit dem Umfeld recht groß. Gleichzeitig wird der Effekt einer Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen sehr hoch eingeschätzt. Dementsprechend ist die Bereitschaft zum Mitwirken an Sanierungsmaßnahmen auch stark ausgeprägt. Dadurch könnte wahrscheinlich auch ein Teil des Leerstands beseitigt werden, denn etwa 28 % des Leerstands sind auf eine Unvermietbarkeit oder mangelndes Interesse an einer Vermietung des Eigentümers zurückzuführen. Auch eine Nachverdichtung durch Gebäudeaufstockung ist in gewissem Rahmen vorstellbar.

4.5 Befragungsergebnis Gewerbetreibende

4.5.1 Methode

Am 27.04.2018 wurden alle Gewerbetreibenden im ausgewählten Teil der Nordstadt (Untersuchungsgebiet für ein städtebauliches Sanierungsgebiet) postalisch angeschrieben. Dem Anschreiben lagen ein Fragebogen und ein Freiumschlag für die Rücksendung bei. Der Rücksendeschluss war auf den 18.05.2018 terminiert. Die Teilnahme an der Befragung war freiwillig. Befragt wurde zu den Eigentumsverhältnissen, zu den betriebenen Gewerben sowie zum Zustand und den geplanten Veränderungen der Objekte.

Am 07.05.2018 wurde an alle Adressaten ein kombiniertes Erinnerungs- und Dankeschreiben verschickt. Absicht war, dass der Rücklauf nochmals angekurbelt werden sollte.

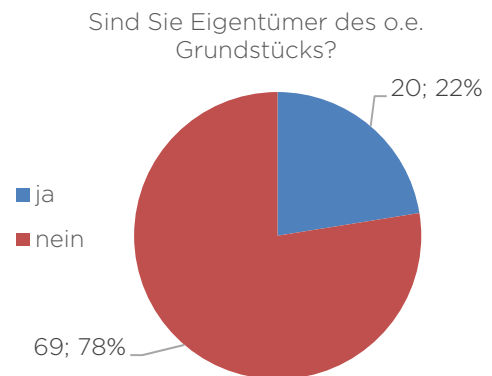
4.5.2 Grundgesamtheit, Rücklauf und methodische Aufbereitung der Daten

Alle 622 Gewerbetreibenden wurden angeschrieben und erhielten einen Fragebogen. Auch wurde ihnen das kombinierte Erinnerungs- und Dankeschreiben zugesandt.

Insgesamt antworteten 96 der 622 angeschriebenen Eigentümer. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 15,4 %. Nach einer Plausibilisierung des Datensatzes, in welcher doppelte Rückläufe von Gewerben unter mehreren Anschriften reduziert wurden und die Antworten anhand logischer Bedingungen getestet wurden, blieben insgesamt 91 auswertbare Datensätze zu den Gewerbetreibenden in dem Sanierungsgebiet übrig. Auf den folgenden Seiten befinden sich die Ergebnisse der statistischen Auswertungen und Interpretationen zu den einzelnen Fragen des Fragebogens 1. Der Bericht schließt mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse und Überlegungen zu möglichen Perspektiven durch ein Sanierungsgebiet in der Pforzheimer Nordstadt.

Frage 1: Sind Sie Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks?

Insgesamt haben 89 der 91 Respondenten diese Frage beantwortet. Die Eigentumsverhältnisse sind in dem Untersuchungsgebiet sehr eindeutig. 69 Personen (oder 78%) sind nicht Eigentümer des Grundstücks. Der Eigentümeranteil liegt im Umkehrschluss bei 22 % (das sind in diesem Fall 20 Personen).

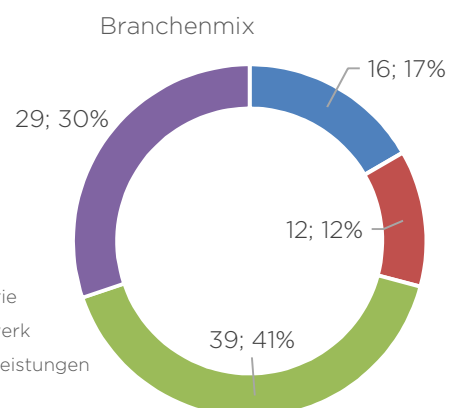


Frage 2 lautet: „Wenn Sie nicht Eigentümer sind, geben Sie diesen bitte hier an“.

Da es sich bei der Frage um ein qualitatives Merkmal handelt und die Auswertung keinen Mehrwert bei der Beantwortung der Frage nach dem Sanierungsbedarf der Gewerbetreibenden hätte, wird diese Frage an dieser Stelle nicht ausgewertet.

Frage 3: Zu welcher Branche gehört der Gewerbebetrieb?

Die Befragten hatten bei dieser Frage die Möglichkeit, ihr Gewerbe in Haupt- und Unterkategorien einzuordnen. Mehrfachantworten waren hier ebenfalls zulässig. So könnte man z.B. einen Juwelier in die Kategorien „Industrie - Schmuck und Uhrenindustrie“ und / oder in die Kategorien „Handel - Einzelhandel“ einordnen. Durch die Möglichkeiten der Mehrfachantworten gab es insgesamt 96 Nennungen bei der Einordnung von 88 teilnehmenden Gewerben in die folgenden Branchen:



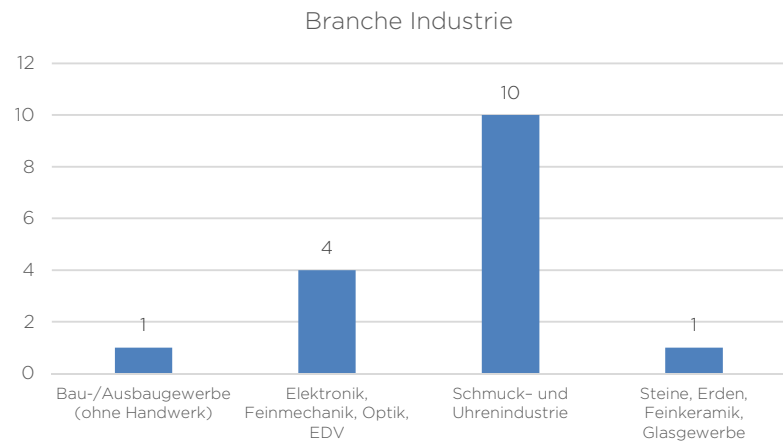
Die Unterscheidung in die vier Hauptkategorien bildet den Branchenmix ab. Hier gab es insgesamt 16 (17 %) Nennungen im Bereich „Industrie“, 12 Nennungen (12%) im Bereich „Handwerk“, 39 Nennungen (41%) in den Dienstleistungen und 29 Nennungen (30%) beim Handel. Insbeson-

¹ Mit Ausnahme von Frage 2. Begründung siehe nächste Seite.

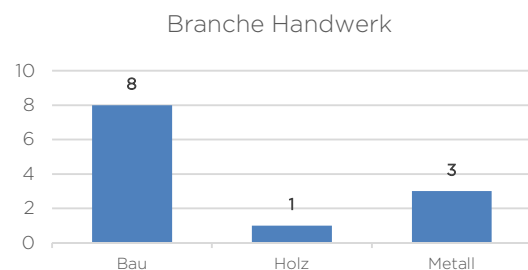
dere die Dienstleistungen und der Handel sind somit die mit Abstand am meisten genannten Hauptkategorien.

Die Gewerbetreibenden im Bereich Industrie sind sehr stark von der Schmuck- und Uhrenindustrie geprägt. Zehn von insgesamt 16 Nennungen - fünf davon in Kombination mit dem Einzelhandel - entfallen auf diese Kategorie. Das entspricht einem Anteil von über 60 %. Nachrangig spielt noch der Bereich „Elektronik, Feinmechanik, Optik, EDV“ eine entscheidende Rolle. Mit vier Nennungen liegt der Anteil hier genau

bei einem Viertel aller Nennungen in der Industrie. Weiterhin gab es jeweils eine Nennung in den Bereichen „Bau / Ausbaugewerbe“, „Steine, Erden, Feinkeramik, Glasgewerbe“ sowie im Bereich „Pharmazie“. Da die Pharmazie keiner vorgegebenen Antwortkategorie entspricht und unter den Bereich „Sonstiges“ fällt, ist dieser Industriezweig in obiger Grafik nicht abgebildet.

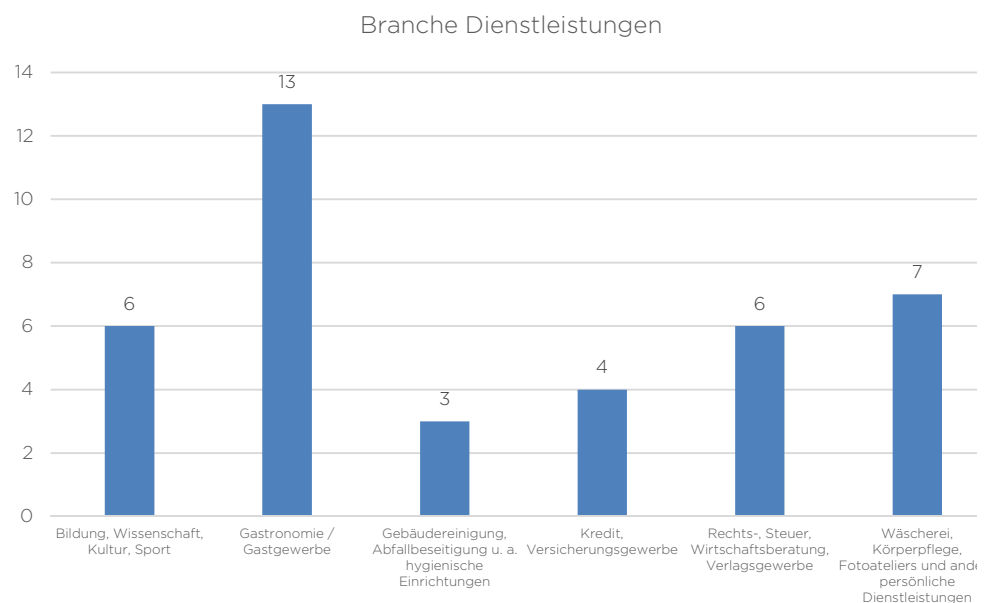


Das Handwerk ist im Sanierungsgebiet nicht sehr stark vertreten. Unter den 12 Nennungen im Handwerk dominiert jedoch eindeutig der Bereich „Bau“ mit 8 Nennungen, das entspricht einem Anteil von zwei Dritteln. Nachrangig folgen die Bereiche „Metall“ (3 Nennungen, davon zweimal in Kombination mit Einzelhandel) und Holz (eine Nennung).



Der vielfältige Bereich der Dienstleistungen wurde mit insgesamt 39 Nennungen am häufigsten angegeben. Jede dritte Nennung davon fiel in den dominierenden Bereich „Gastronomie / Gastgewerbe“. Es folgt mit sieben Nennungen der Bereich „Waschen, Körperpflege, Fotoateliers und

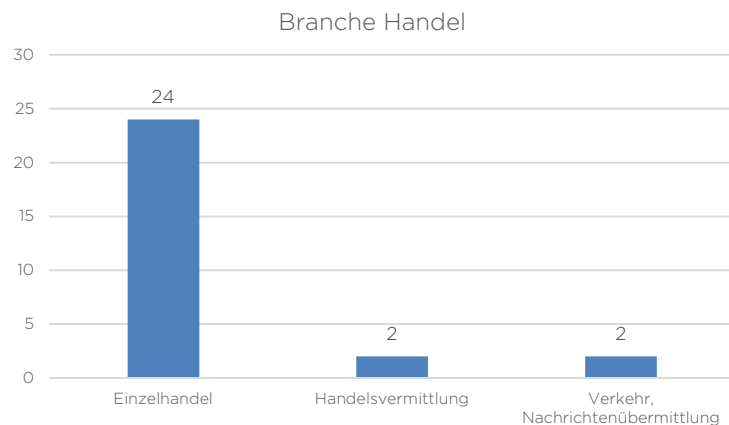
andere persönliche Dienstleistungen“ vor den Bereichen „Bildung, Wissenschaft, Kultur und Sport“ sowie „Rechts-, Steuer-, Wirtschaftsberatung, Verlagsgewerbe“ mit jeweils sechs Nennun-



gen. Viermal wurde der Bereich „Kredit, Versicherungsgewerbe“ und dreimal die Branche „Gebäudereinigung, Abfallbeseitigung u.a. hygienische Einrichtungen“ genannt.

Im Branchenmix ist der Handel mit insgesamt 29 Nennungen hinter den Dienstleistungen (mit 39 Nennungen) eine zentrale Triebfeder des Gewerbes im Sanierungsgebiet. Innerhalb des Handels dominiert ganz eindeutig der Einzelhandel mit 24 Nennungen. Das sind über 80 % der Nennungen im Handel und z.B. doppelt so viele Nennungen wie der gesamte Handwerksbereich (12 Nennungen).

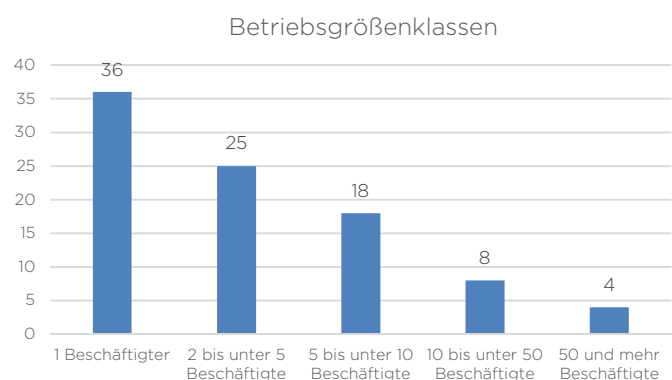
Auch der in dem sehr starken Bereich „Dienstleistungen“ (siehe oben) sehr wichtiger Wirtschaftszweig „Gastronomie / Gastgewerbe“ ist mit 13 Nennungen verglichen mit dem Einzelhandel eher schwach. Weiterhin folgen mit jeweils 2 Nennungen die Bereiche „Handelsvermittlung“ und „Verkehr, Nachrichtenübermittlung“ die - was die Anzahl der Nennungen betrifft - deutlich weniger relevanten Branchen im Bereich Handel.



Frage 4: Wie viele Beschäftigte hat der Gewerbebetrieb derzeit inklusive Betriebsinhaber?

Die offene Frage, wo die 91 Respondenten die exakte Anzahl der Beschäftigten eintragen konnten, wurde aus Gründen des Datenschutzes und um die Verteilung adäquat zusammenzufassen in Betriebsgrößenklassen unterteilt. Die meisten Betriebe sind hier 1-Mann- bzw. 1-Frau-Betriebe: Insgesamt 36 Betriebe haben keine weiteren Beschäftigten. Das entspricht einem Anteil von rund 39 %. 25 Betriebe (rund 27 %) haben zwischen 2 und unter 5 Beschäftigte

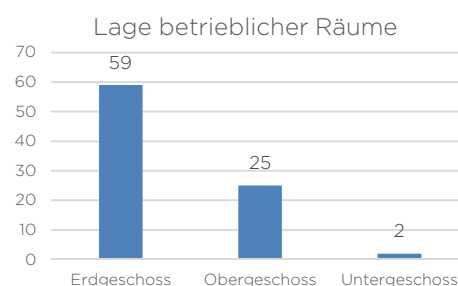
(inklusive Geschäftsführer bzw. Geschäftsinhaber). In 18 Betrieben arbeiten jeweils 5 bis unter 10 Personen, in 8 Betrieben 10 bis unter 50 Beschäftigte und in vier Betrieben arbeiten mindestens 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Unter den insgesamt 91 Respondenten zeigt sich eindeutig, dass kleine Betriebe mit wenigen Beschäftigten häufiger vorkommen und im Umkehrschluss große Betriebe mit vielen Beschäftigten umso seltener sind. Insgesamt wurden in den Fragebögen 1.559 Beschäftigte innerhalb des Sanierungsgebietes angegeben.



Frage 5: Die betrieblich genutzten Räume befinden sich überwiegend im?

Insgesamt 86 Personen haben auf diese Frage geantwortet. Es zeigt sich ganz eindeutig, dass die Lage der betrieblichen Räume meistens im Erdgeschoss ist (59 Nennungen, 68 %).

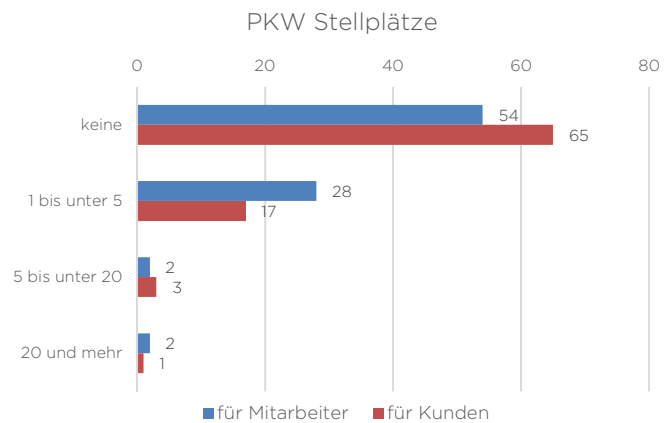
25 Personen gaben an, dass ihr Gewerbe überwiegend in einem Obergeschoss betrieben wird. Das



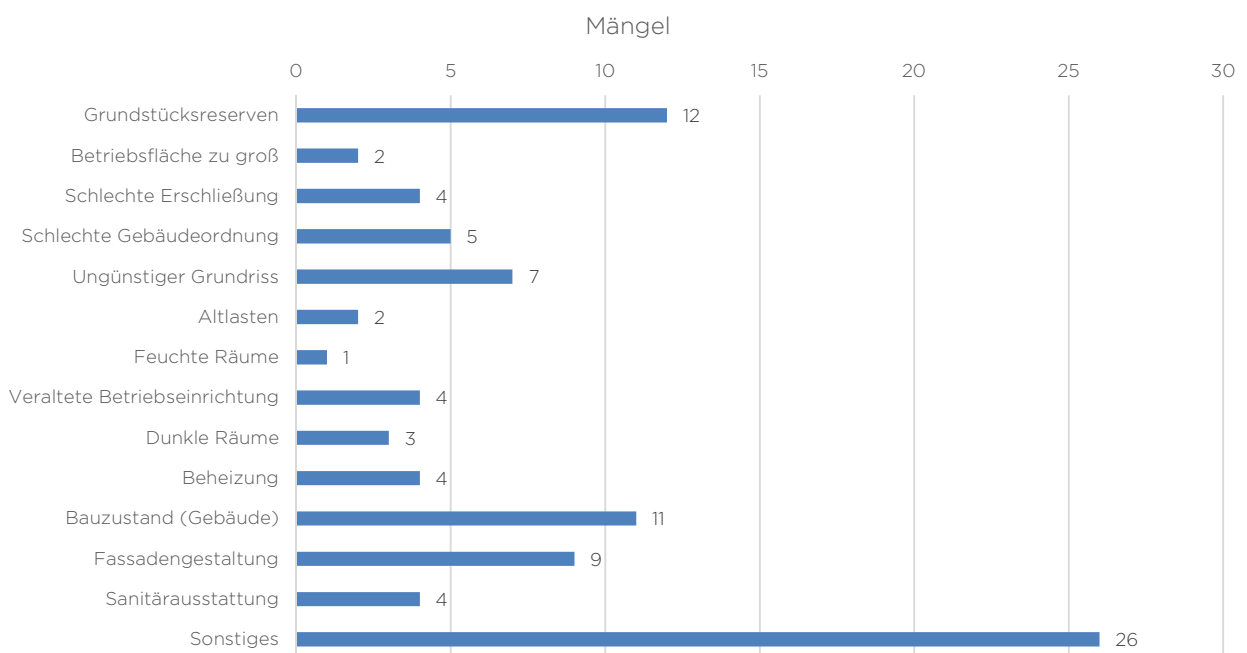
entspricht einem Anteil von 29 %. Nur zwei Betriebe sind überwiegend im Untergeschoss tätig.

Frage 6: Wie viele Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden?

In dieser Frage konnten die Gewerbetreibenden ebenfalls in einer offenen Frage die exakte Anzahl an PKW-Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden sowie die Anzahl an LKW-Stellplätzen angeben. Da insgesamt nur 3 LKW-Stellplätze angegeben wurden, wurde dieser Aspekt nicht ausgewertet. Die PKW-Stellplätze wurden in vier Klassen unterteilt: Weder für Kunden noch für Mitarbeiter hatten 65 bzw. 54 Gewerbetreibende zum Betrieb einen zugehörigen Stellplatz angegeben. Einen bis unter fünf Stellplätze sind bei 28 Betrieben für Mitarbeiter und bei 17 Gewerbetreibenden für Kunden verfügbar. Fünf bis unter 20 Stellplätze gibt es für Mitarbeiter bei zwei, für Kunden bei drei Betrieben, mehr als 20 PKW-Stellplätze haben zwei Betriebe für die Mitarbeiter und ein Betrieb für die Kundschaft. Insgesamt haben 86 Gewerbetreibende auf diese Frage geantwortet.



Frage 7: Welche Mängel des Standorts, Grundstücks oder Gebäudes belasten Ihre Unternehmertätigkeit?

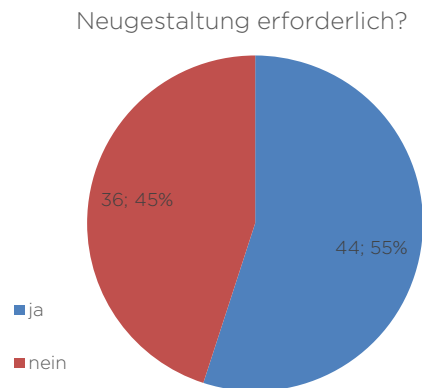


Bei dieser Frage waren Mehrfachantworten erwünscht. Insofern kann die Summe aller angegebenen Merkmale die Anzahl der Respondenten übersteigen. Insgesamt haben 56 Gewerbetreibende hier ein oder mehrere Kreuzchen gemacht. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass der Rest der Population von 91 Personen an dieser Stelle bewusst (oder unbewusst) keine Mängel angegeben hat. Dies entspricht 35 Teilnehmern oder einem Anteil von 38 %. Somit ist das Merkmal „keine Mängel“ am stärksten von allen ausgeprägt. Es folgt mit 26 Nennungen (das sind 28 % der Gesamtpopulation und 46 % der 56 Respondenten auf diese Frage) das Merkmal „Sonstiges“.

ges“. Eine genauere Untersuchung der sonstigen Mängel folgt in der letzten Frage dieses Fragebogens („Raum für Anmerkungen“). Ebenfalls ausgeprägt sind Mängel bei fehlenden Grundstücksreserven (12 Nennungen), dem mangelhaften Bauzustand des Gebäudes (11 Nennungen) sowie der mangelhaften Fassadengestaltung (9 Nennungen). Es folgen Mängel durch eine schlechte Gebäudeordnung (5 Nennungen), schlechte Erschließung, veraltete Betriebseinrichtung und mangelhafte Sanitärausstattungen (jeweils 4 Nennungen). Seltener bemängeln die Befragten dunkle Räume (3 Nennungen), Altlasten und zu große Betriebsflächen (jeweils 2 Nennungen) sowie feuchte Räume (eine Nennung).

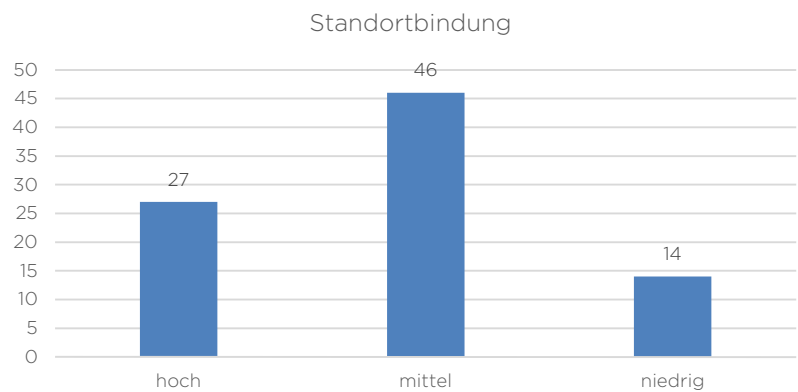
Frage 8: Halten Sie eine Neugestaltung des Gebiets für erforderlich?

Auf diese zentrale Frage für die Ermittlung des Sanierungsbedarfes seitens der Gewerbetreibenden haben insgesamt 80 der 91 auswertbaren Teilnehmer geantwortet. Das Stimmungsbild zum Neugestaltungsbedarf ist zweigeteilt. Eine knappe Mehrheit von 55% (44 Teilnehmer) sieht die Neugestaltung des Gebietes für erforderlich an, 45 % (oder 36 Personen) sehen hier keinen Bedarf. Interessant in dieser Hinsicht ist die mögliche Überschneidungsmenge mit den 35 Personen, welche in der vorigen Frage kein Kreuzchen bei den Mängeln gemacht hat.



Frage 9: Wie hoch ist Ihre Standortbindung bzw. Zufriedenheit?

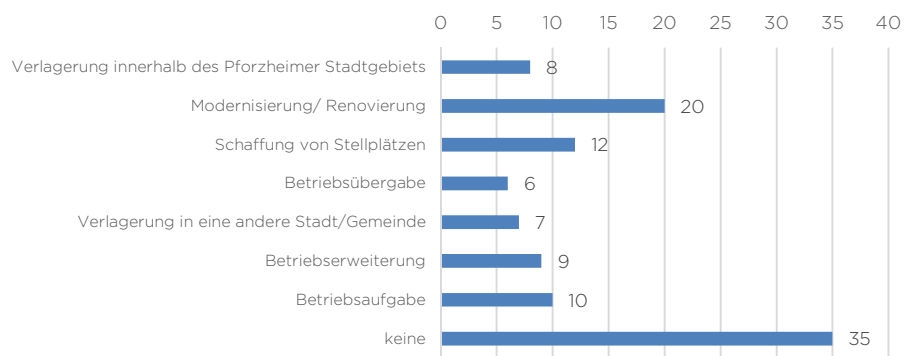
Auf die Frage nach dem Zugehörigkeitsgefühl zu dem Gewerbestandort haben 87 Personen geantwortet. Von diesen Personen schätzen 27 Gewerbetreibende, was einem Anteil von ca. 31 % entspricht, ihre Standortbindung als „hoch“ an. Die absolute Mehrheit von 46 Betrieben (52 %) geben eine mittlere Standortbindung an und mit 14 Gewerbetreibenden betrachtet beinahe jeder sechste die Standortbindung als niedrig.



Frage 10: Welche Veränderungen sind innerhalb des Betriebs in den nächsten 5 bis 8 Jahren geplant?

Zu dieser Frage haben insgesamt 85 Betriebe Auskunft erteilt. Auch bei dieser Frage konnten die Respondenten mehrere Kreuzchen setzen, sodass die Summe der Nennungen nicht mit der Summe der

geplante Veränderungen

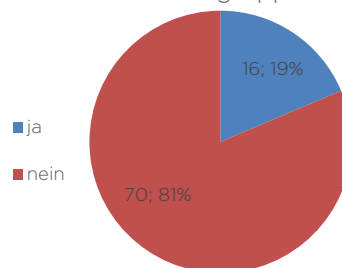


Respondenten übereinstimmen muss. Der größte Teil der Nennungen fällt in die Kategorie „keine [geplanten Veränderungen]“. Insgesamt 35 mal wurde hier angegeben, dass die rund 41 % der Gewerbetreibenden derzeit keine Veränderungen geplant haben. Bei 20 Betrieben steht eine Modernisierung/Renovierung an und 12 Betriebe möchten Stellplätze schaffen. Den 10 Gewerbetreibenden, die planen ihren Betrieb aufzugeben, stehen neun Befragte gegenüber, die Ihren Betrieb erweitern möchten. Insgesamt 15 Betriebe sollen verlagert werden, davon werden acht Betriebe wahrscheinlich innerhalb des Pforzheimer Stadtgebietes umziehen und sieben Gewerbe planen den Stadtkreis zu verlassen. Weitere sechs Betriebe sind vorgesehen an einen Nachfolger übergeben zu werden.

Frage 11: Haben Sie Interesse an der Mitwirkung in einer Arbeitsgruppe zur Aufwertung des Umfeldes im Rahmen einer Sanierungsdurchführung?

Auf diese Frage haben 86 Betriebe geantwortet. 70 Betriebe (81%) haben leider kein Interesse sich in einer Arbeitsgruppe zu obigem Thema zu engagieren. Immerhin ein Fünftel (16 Betriebe oder 19 %) könnte sich vorstellen, sich im Rahmen der oben genannten Arbeitsgruppe einzubringen.

Interesse an Mitwirkung Arbeitsgruppe



Zur letzten Frage im Fragebogen konnten die Gewerbetreibenden in einem offenen Feld Anmerkungen, Anregungen und Bedenken äußern.

Mit 41 Nennungen war die Beteiligung für eine offene Frage sehr hoch. Durch offene Fragen kann sehr gut eingefangen werden, was ‚den Leuten besonders unter den Nägeln brennt‘. Vor allem in Bezug zur häufig angekreuzten Kategorie „Sonstiges“ in Frage 7 ergibt die rege Teilnahme in diesem Feld einen ganz besonderen Sinn. Um die frei geschriebenen Antworten zusammenzufassen, wurden diese nach den wichtigsten Schlagworten kategorisiert. In unten stehender Tabelle ist die Häufigkeit dieser genannten Schlagworte gelistet: Ganz eindeutig zeigt sich der offenbar hohe Bedarf nach (öffentlichen) Stellplätzen für PKW mit 22 Nennungen. Weit dahinter thematisieren die Befragten vor allem den Müll (6 Nennungen), die Verkehrsführung (5 Nennungen) und die Lärmbelastung (2 Nennungen). Die weiteren Einzelnennungen können der Tabelle entnommen werden.

Anmerkungen, Anregungen, Bedenken (Kategorien)	Nennungen
Parkplätze	22
Müll	6
Verkehrsführung	5
Lärmbelastung	2
Erweiterungsflächen	1
Grünplätze	1
Sicherheit	1
Solaranlage	1
Umsatzeinbußen durch Baumaßnahmen	1
Wirtschaftsförderung	1

4.3.15 Fazit

Die insgesamt 91 Gewerbetreibenden welche einen verwertbaren Fragebogen aus dem Sanierungsgebiet zurückschickten, stammen zu einem überwiegenden Teil aus den Bereichen Dienstleistungen und Handel. Insbesondere der Einzelhandel, aber auch die Gastronomie sowie auch die Schmuck- und Uhrenindustrie sind hier stark vertreten. Bei der Größe der Betriebe gilt: Es gibt zahlreiche Klein- und Kleinstunternehmen und wenige große Arbeitgeber für die 1.559 in den Fragebögen erfassten Beschäftigten im Sanierungsgebiet. Entsprechend der Beschäftigtenstruktur verhält es sich auch mit der Verteilung der Mitarbeiter- und Kundenparkplätze. Auch hier gibt es einige wenige Betriebe, die diesen Personen größere Parkplätze für mehrere Fahrzeuge zur Verfügung stellen und viele Kleinstbetriebe, die auf die motorisierte Mitarbeiter bzw. Kundschaft keine Rücksicht nehmen können.

Zum Sanierungsbedarf vor Ort an sich ergeben die Fragebögen ein geteiltes Bild: Eine knappe Mehrheit von 55 % der Respondenten hält eine Neugestaltung des Gebietes für erforderlich, die restlichen 45 % sehen hier kein Bedarf. Interessant wird dieses Verhältnis von Sanierungsbefürwortern und -Skeptikern, wenn man sich die Frage nach den Mängeln vor Ort und die geplanten Veränderungen der Betriebe anschaut. Das Verhältnis von den angegebenen zu den nicht angegebenen Mängeln vor Ort entspricht recht exakt der allgemeinen Einschätzung vom Sanierungsbedarf des Gebietes per se. Möglicherweise herrscht bei diesen beiden Fragen eine recht große Schnittmenge unter den Befragten vor, eventuell zeigt sich in der Kombination dieser Fragen auch ein sehr heterogenes Bild der individuellen Situationen der Gewerbetreibenden vor Ort bezüglich des individuellen und allgemeinen Sanierungsbedarfes. In der erwähnten Frage nach den detaillierten Mängeln besteht die Unzufriedenheit insbesondere mit den fehlenden Grundstücksreserven, dem allgemeinen Bauzustand, der Fassadengestaltung und den mitunter ungünstigen Grundrissen. Berücksichtigt man zudem noch die geplanten Veränderungen in den Betrieben, zeigt sich, dass der Anteil derjenigen, welche keine Veränderungen vorsieht, wiederum der Menge von Sanierungsskeptikern recht gut entspricht. Hier liegen die Interessanten Gesichtspunkte eindeutig auf der Seite derjenigen, die vorhaben Ihren Betrieb in Zukunft zu verändern. An dieser Stelle werden insbesondere Pläne zur Modernisierung / Renovierung und die Schaffung von Stellplätzen angeführt. Für mögliche Vorhaben, die Betriebe innerhalb oder außerhalb des Pforzheimer Stadtgebietes zu verlegen, gar die Betriebe zu schließen oder vielleicht auch zu erweitern und insofern die eher mäßig ausgeprägte Standortbindung zu erhöhen, könnte eine Sanierung des Gebietes positive Impulse setzen, um die lokalen Betriebe vor Ort zu halten und zu fördern. Vor dem Hintergrund der eher geringen Grundstückseigentümerquote ist schließlich die Mitwirkungsbereitschaft für das Engagement in einer entsprechenden Arbeitsgruppe definitiv vorhanden.

4.6 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sind die öffentlichen Aufgabenträger nach den Vorschriften des § 139 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB zu beteiligen. Hierzu erfolgte seitens der Stadtverwaltung Pforzheim eine schriftliche Aufforderung an die öffentlichen Aufgabenträger, im Zeitraum von 28.02.2014 bis 11.04.2014 eine Stellungnahme abzugeben.

Nachfolgend gibt eine tabellarische Übersicht einen Gesamtüberblick über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung im Zuge des Verfahrens. Soweit erforderlich und geboten, wurden darüber hinaus entsprechende Hinweise und Ergänzungen in diesem Bericht eingefügt.

	Stellungnahme, Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
01	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Schreiben vom 13.03.2018 Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Pforzheim, hat keine Einwendungen und Anregungen zu einem evtl. Sanierungsgebiet „Nordstadt“, da keine landeseigenen Grundstücke vorhanden sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
02	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Mail vom 13.03.2018 Die Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentliche Belange keine Einwände.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
03	<p>Eisenbahnbundesamt Schreiben vom 13.03.2018 Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z. B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen</p>	<p>Die Unterführungen Ost und West stellen eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Nord- und Innenstadt her; das gleiche gilt für die Nordstadtbrücke für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV. Diese Flächen werden daher im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben, da Maßnahmen geplant sind.</p> <p>Darüber hinaus gibt es innerhalb der Stadtverwaltung Überlegungen zur Planung einer Querspange Nord-Ost. Hierfür werden Flächen der Gleisanlagen der DB benötigt. Bisher wurde von der DB AG nur der Erwerb des nördlichsten Gleises in Aussicht gestellt; es werden jedoch die Flächen weiterer Gleisanlagen benötigt, die aufgrund der Baumaßnahme Stuttgart 21 derzeit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Perspektivisch sollen daher diese Anlagen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben.</p> <p>Betriebsnotwendige Anlagen der DB</p>

	sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.	werden nicht geändert oder überplant. Es sei angemerkt, dass aktuell kein Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist.
04	Polizeipräsidium Karlsruhe, Führungs- und Einsatzstab Mail vom 19.03.2018 Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken und Anregungen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
05	SWP, Stadtwerke Pforzheim Mail vom 19.03.2018 <u>Strom</u> Viele Hausanschlüsse sind in die Jahre gekommen, sowie die Trassen in der Straße. Hier besteht Bedarf diese auszutauschen. <u>Telekommunikation</u> Eine Mitverlegung von LWL-Leerrohren ist im gesamten Gebiet angedacht. <u>Fernwärme</u> Der Ausbau der Fernwärme zwischen Güterstraße und Hohenzollernstraße hat bereits begonnen und nächste Abschnitte sind in diesem Bereich geplant. Nördlich der Hohenzollernstraße ist keine Fernwärme auf Grund der Höhenlage möglich. <u>Gas/Wasser</u> Es besteht Bedarf an Erneuerung der Versorgungsleitungen sowie der Hausanschlussleitungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
06	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 22.03.2018 Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zurzeit keine eigenen Planungen/Maßnahmen im genannten Sanierungsgebiet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
07	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 03.04.2018 Keine Bedenken oder Anregungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
08	Regionalverband Nordschwarzwald Schreiben vom 09.04.2018 Der Regionalverband unterstützt die im Sanierungsgebiet beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Im Regionalplan ist der Bereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Aus Sicht des Regionalverbands sind keine Maßnahmen beabsichtigt, die für die Sanierung von Bedeutung sein können. Der Regionalverband stimmt der Planung zu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
09	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 13.04.2018 <u>Rechtliche Vorgaben aufgrund von fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Keine <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Keine	<p>Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbe- reich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von großflächigen anthropogenen Ablagerungen und Lösslehm.</p> <p>Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Unteren und Mittleren Muschelkalks an.</p> <p>Die lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggfs. nicht zur Lastabtragung geeignet.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmverfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN EN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><u>Boden und Mineralische Rohstoffe und Grundwasser</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p><u>Bergbau</u></p> <p>Gegen die Planung bestehen aus bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p><u>Geotopschutz</u></p>
-------	---

	<p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
10	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen Schreiben vom 18.04.2018 Das geplante Sanierungsgebiet ist im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 weit als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der südliche Bereich ist darüber hinaus als regionalplanerischer Versorgungskern festgelegt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Schreiben vom 19.04.2018 Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen auch planfestgestellte Flächen der DB Netz AG, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt (betriebsnotwendig) und sind von der Planung auszunehmen.</p> <p>Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH Nach den uns vorliegenden Unterlagen befinden sich im Sanierungsgebiet umfangreiche Kabeltrassen mit fernmeldetechnischen Kabeln/Anlagen der DB Netz AG und der Vodafone GmbH. Wichtiger Hinweis: Am km 25,581 befindet sich ein GSM-R Standort (Kabel, BTS, Funkmast) im Sanierungsgebiet umfangreiche Kabeltrassen...</p> <p>Das Sanierungsgebiet überplant teilweise eine verwerfungsentschiedene und somit käufliche Fläche im Bereich der Gleisharfe. Diese Fläche steht grundsätzlich zum Erwerb (durch die Stadtverwaltung) bereit.</p> <p>Die westliche Hälfte davon wird mindestens bis Ende 2018 als Baustelleneinrichtung für die DB Netz AG genutzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterführungen Ost und West stellen eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Nord- und Innenstadt her; das gleiche gilt für die Nordstadtbrücke für den motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV. Diese Flächen werden im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben, da Maßnahmen geplant sind.</p> <p>Darüber hinaus gibt es innerhalb der Stadtverwaltung Überlegungen zur Planung einer Querspange Nord-Ost. Hierfür werden Flächen der Gleisanlagen der DB benötigt. Bisher wurde von der DB AG nur der Erwerb des nördlichsten Gleises in Aussicht gestellt; es werden jedoch die Flächen weiterer Gleisanlagen benötigt, die aufgrund der Baumaßnahme Stuttgart 21 derzeit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Perspektivisch sollen daher diese Anlagen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben. Der Erwerb der angesprochenen Flächen ist vorgesehen.</p> <p>Betriebsnotwendige Anlagen werden nicht geändert oder überplant.</p>
12	<p>Stadt Pforzheim, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Schreiben vom 19.04.2018 Im Übersichtsplan gekennzeichnetes Sanierungsgebiet befinden sich keine aktuellen Bodenordnungsverfahren. Aus unserer Sicht sind für das anstehende Sanierungsverfahren keine bodenordnerischen Maßnahmen erforder-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>derlich. Falls sich im Laufe des Verfahrens Gegenteili- ges herausstellen sollte, bittet das Amt um möglichst frühzeitige Einbindung.</p>	
13	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, Stand- ort Pforzheim Mail vom 23.04.2018 Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, emp- fiehl im weiteren Entwurfsstadium die Inhalte zum The- ma „städtebauliche Prävention“ unter http://www.polizei- beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau/.</p> <p>Auf dieser Homepage erhalten verschiedene Akteure, wie Architekten und Planer, Bauherren und Investoren, Kommunen, Mieter und Eigentümer und Wohnungsbau- gesellschaften zielgruppenorientierte Informationen. Beleuchtet werden Aspekte wie öffentliche und private Räume, Wohnanlagen, Schulen und Kindertagesstätten, Spielplätze und Kleinsportanlagen, ÖPNV und Gewerbe - ohne dabei konkrete Lösungen aufzeigen zu wollen.</p> <p>Das Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, unterstützt die Stadtverwaltung gerne in der konkreteren Planung und bittet um Beteiligung im weiteren Verfah- ren.</p>	<p>Diese Anregungen werden im weite- ren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der städtebaulichen Kriminalpräven- tion wird in einem Sanierungsgebiet ein hoher Stellenwert beigemessen, weshalb vorgesehen ist, eigene Stadtteilbegehungen durchzuführen.</p> <p>In anderen Sanierungsgebieten war es ebenfalls von hoher Bedeutung, bei den Bürgern, sozialen Akteuren und Teilen der Verwaltung eine Sen- sibilisierung herbeizuführen und konkrete Maßnahmen umzusetzen.</p>
14	<p>Landratsamt Enzkreis, Gesundheitsamt Mail vom 19.04.2018 Es wird angeregt, für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ das Problem Abfallentsorgung und damit verbundene Rattenbekämpfung zu thematisieren. Das Gesundheits- amt erhielt aus diesem Stadtteil regelmäßig Beschwer- den über stinkende überfüllte Mülleimer und Rattenplage. Besonders im Sommer häufen sich die Anrufe. Eine neu geordnete Müllentsorgung würde unseres Erach- tens die hygienischen Verhältnisse entspannen und das Gebiet aufwerten.</p>	<p>In der Nordstadt lässt sich - wie lei- der auch in anderen Stadtteilen - ein „Müllproblem“ feststellen.</p> <p>Dieses Thema muss daher in der Umsetzung der Sanierungsmaß- nahmen auf verschiedenen Ebenen berücksichtigt und angegangen wer- den.</p>
15	<p>Terranets bw GmbH Schreiben vom 15.05.2018 In dem bezeichneten Bereich liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
16	<p>Amt für Umweltschutz Mail vom 23.04.2018 Das geplante Sanierungsgebiet hat sich in der Lärmkar- tierung 2017 als ein stark von Verkehrslärm belastetes Gebiet herausgestellt. Insbesondere die Hohenzollern- straße und Christophallee, aber auch die Rudolfstraße, Ebersteinstraße, Bretterner Straße, Güterstraße (östli- cher Teil) und Anshelmstraße zeichnen sich durch hohe bis sehr hohe Straßenlärmpegel aus. Hinzu kommt ent- lang der Bahnstrecke Stuttgart - Pforzheim - Karlsruhe ein hoher Bahnlärmpegel, der sich in die angrenzenden Gebiete ausbreitet.</p> <p>Das geplante Sanierungsgebiet wird deshalb mit Si- cherheit auch ein prioritäres Maßnahmengebiet in der kommenden Lärmaktionsplanung sein. Hinzu kommt, dass bei der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung auch sog. Ruhige Gebiete auszuweisen sind. Dies sind unter anderem innerstädtische Grün- und Erholungsflä- chen mit hoher Aufenthaltsfunktion, die von der Bevölke- rung unabhängig von der tatsächlichen Lärmbelastung als ruhig empfunden werden. Hier hat die Nordstadt bestimmt Potential und auch Bedarf. Insoweit gehe ich davon aus, dass auch beim Sanie- rungsverfahren Nordstadt die Verkehrs- und damit ver- bunden die Lärmbelastung eine wichtige Rolle spielen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Amt für Umweltschutz wird in den vorgetragenen Themen beteiligt und die Projekte und Maßnahmen werden miteinander abgestimmt.</p>

werden. Eine enge Abstimmung des weiteren Vorgehens ist deshalb unerlässlich.	
---	--

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat ein **Bürger** eine Stellungnahme abgegeben, im Vorfeld - nach der ersten Presseberichtserstattung - ein weiterer Bürger:

	Stellungnahme, Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschläge
01	<p>Schreiben vom 19.04.2018</p> <p>Auch die Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite (Gerade Hausnummern! Auch ein Gebäude, das zur Heinrich-Wieland-Allee gehört!) der Bayernstraße - auch einige an der Bernhardstraße - müssten in ein Sanierungsgebiet aufgenommen werden: Die Bausubstanz dort stammt, bis auf einige Ausnahmen vor allem im Endbereich (wobei wohl auch bei diesen zum größten Teil Sanierungsbedarf bestehen dürfte!), aus gleichen/ähnlichen Zeiträumen wie die gegenüberliegende Bebauung im Sanierungsgebiet - vor allem sei hier auf das „Flachdachhaus“ (Bayernstraße 24) hingewiesen!</p> <p>Weiter ist aus Anwohnersicht nicht nachvollziehbar, warum</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der westlichen Grenze des Sanierungsgebiets ein Bereich zwischen Salier- und Bayernstraße (noch östlich der Bahnlinie!) ausgenommen ist, - dass nicht, auch wenn das natürlich eine erhebliche Ausweitung des Sanierungsgebiets darstellen würde. Der „Nordstadt-Bereich“ westlich der Bahnlinie „um“ Bismarck- und Blumenthalstraße „herum“ Teil des Sanierungsgebiets ist. (siehe hierzu auch die sog. „Hachelhäuser“, z. B. laut TROST erste Bebauung in der Nordstadt überhaupt. Oskar TROST, Nordstadt Pforzheim, Heft 9 der Schriftenreihe „Lebendige Vergangenheit“ - Verlag Berggötz, Pforzheim, 1960) 	<p>Die Festlegung von Geltungsbereichen für eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist in vielen Fällen nicht einfach. Dies liegt meist damit begründet, dass ein „benachteiligter“ Bereich nicht unmittelbar an einen „nicht benachteiligten“ Bereich angrenzt. Die Übergänge sind in der Nordstadt fließend, da es sich um ein sehr urbanes, städtebaulich verdichtetes Quartier handelt.</p> <p>Die Sanierungsstelle hat deshalb im Rahmen von Ortsbegehungen die Gebäude und Straßenbereiche festgelegt, die geeignet erscheinen, in eine Erneuerungsmaßnahme aufgenommen zu werden. Mit einem Untersuchungsgebiet von 53 ha wurde bewusst ein großes Gebiet ausgewählt, wohlwissend, dass der endgültige Zuschnitt des Fördergebiets (auch aus finanziellen Gründen) kleiner ausfallen muss.</p> <p>Jedoch besteht der Wunsch, von den Eigentümern, Bewohnern und Gewerbebetrieben so viele Informationen wie möglich zu erhalten, um den endgültigen Zuschnitt fachlich und sachlich möglichst optimal zu gestalten (Wo besteht konkreter Sanierungsbedarf, wo ist die Mitwirkungsbereitschaft am höchsten, wo gibt es städtebauliche, bauliche, soziale oder anderweitige Probleme, etc.).</p>
02	<p>Schreiben vom 09.03.2018</p> <p>Der Gehweg ist mit Betonplatten 20 cm x 20 cm belegt, die in großen Teilen gebrochen und lose sind. Teilweise wurden defekte Flächen mit Bitumen geflickt, sodass Stolpergefahr besteht und ein sauberes Schneeschippen dort auch nicht möglich ist. Des Weiteren ist der Gehweg zur Einfahrt 7 cm eingesackt.</p> <p>Wir sehen hier dringenden Sanierungsbedarf und bitten Sie, dies in die Voruntersuchungen aufzunehmen.</p>	<p>Die Technischen Dienste haben den Hinweis zum Gehwegbereich vor dem genannten Anwesen zuständigkeitshalber an das Grünflächen- und Tiefbauamt weitergeleitet.</p> <p>Zum gleichen Vorgang ist gleichzeitig ein Schreiben der Baugenossenschaft Huchenfeld eingegangen.</p> <p>Die Technischen Dienste wurden beauftragt, die gebrochenen bzw. lockeren Platten aufzunehmen und die Löcher mit Asphaltbeton zu flicken. Dies ist eine gängige Praxis um diese alten Plattenbeläge zu reparieren und die Gehwegfläche wieder in einen verkehrssicheren Zustand zu versetzen. Der Gehweg ist an der Zufahrt nicht abgesackt, sondern es handelt sich hier um eine konstruktive Kante zwischen öffentlichem und privatem Bereich.</p>

6. Bestandsaufnahme

Die kreisfreie Stadt Pforzheim liegt in der Region Nordschwarzwald im Nordwesten Baden-Württembergs, umgeben von den Gemeinden des Enzkreises. Pforzheim ist Oberzentrum der Region Nordschwarzwald und bildet ein wichtiges politisches, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum zwischen den Ballungsräumen Karlsruhe und Stuttgart.

Die Region Nordschwarzwald zählt insgesamt rund 600.000 Einwohner, der außer dem Stadtkreis Pforzheim die drei Landkreise Enzkreis, Calw und Freudenstadt angehören.



Als hochwertiger Lebensraum für rund 125.000 Einwohner verfügt Pforzheim über eine vielseitige Schullandschaft bis hin zu einer renommierten Hochschule, vielfältige Freizeit- und Sportangebote, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und ein ausgeprägtes kulturelles Leben. Naturräumlich gesehen befindet sich Pforzheim an der Nahtstelle von Schwarzwald, Kraichgau und Stromberg. Aufgrund dieser Lage wird Pforzheim auch als „Tor zum Schwarzwald“ bezeichnet.

Neben der Schmuck- und Uhrenindustrie liegen die wirtschaftlichen Schwerpunkte Pforzheims heute insbesondere in den Bereichen (Edel-)Metallverarbeitung, Maschinenbau, Präzisionstechnik, wissens- und informationsorientierte Dienstleistungen, Drucktechnik und Großversandhandel.

Die Hochschule Pforzheim ist mit rund 6.000 Studierenden eine der größten Hochschulen („Hochschule für Angewandte Wissenschaften“) des Landes Baden-Württemberg. Die Hochschule Pforzheim bietet 29 Bachelor- und 17 Masterstudiengänge in den Fakultäten für Gestaltung, Technik sowie Wirtschaft und Recht.

Seit mehreren Jahrzehnten werden in Pforzheim Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Seit 2000 liegt der räumliche Schwerpunkt in den sogenannten Tallagen (Innenstadt, Oststadt, Au, Weststadt). In diesem Zusammenhang ist es nun folgerichtig, einen weiteren benachteiligten Stadtteil anzugehen.

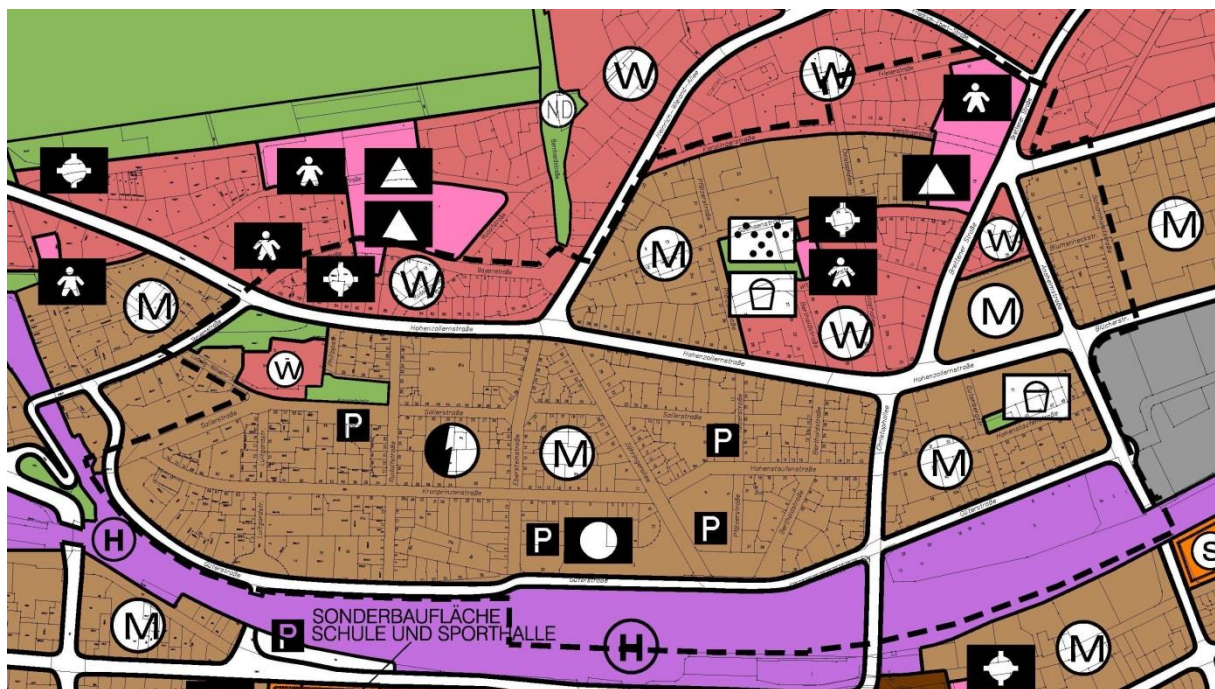
Der Geltungsbereich der vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen liegt in unmittelbarer Innenstadtnähe, vom Hauptbahnhof im Süden bis zur Nordstadtschule im Norden und umfasst 53 Hektar Fläche.

6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands für die Stadt Pforzheim und die Gemeinden Birkenfeld, Ispringen und Niefern-Öschelbronn vom 30.07.2004 enthält für den Untersuchungsbereich folgende Darstellungen:

- Überwiegend gemischte Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Bahnanlagen (im Süden)
- Frei- und Grünflächen

Änderungen diesbezüglich sind derzeit nicht erforderlich.



	WOHNBAUFLÄCHEN		ÖFFENTLICHE VERWALTUNG		NATURDENKMAL (geplant)
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN		SCHULE		ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
	GEMEINBEDARF		KIRCHE / GEMEINDEZENTRUM		UMSPANNANLAGE
	GRÜNFLÄCHEN		KINDERGARTEN		
	BAHNANLAGEN / BAHNHOF		PARKANLAGE		
			SPIELPLATZ		

6.2 Bebauungsplanung

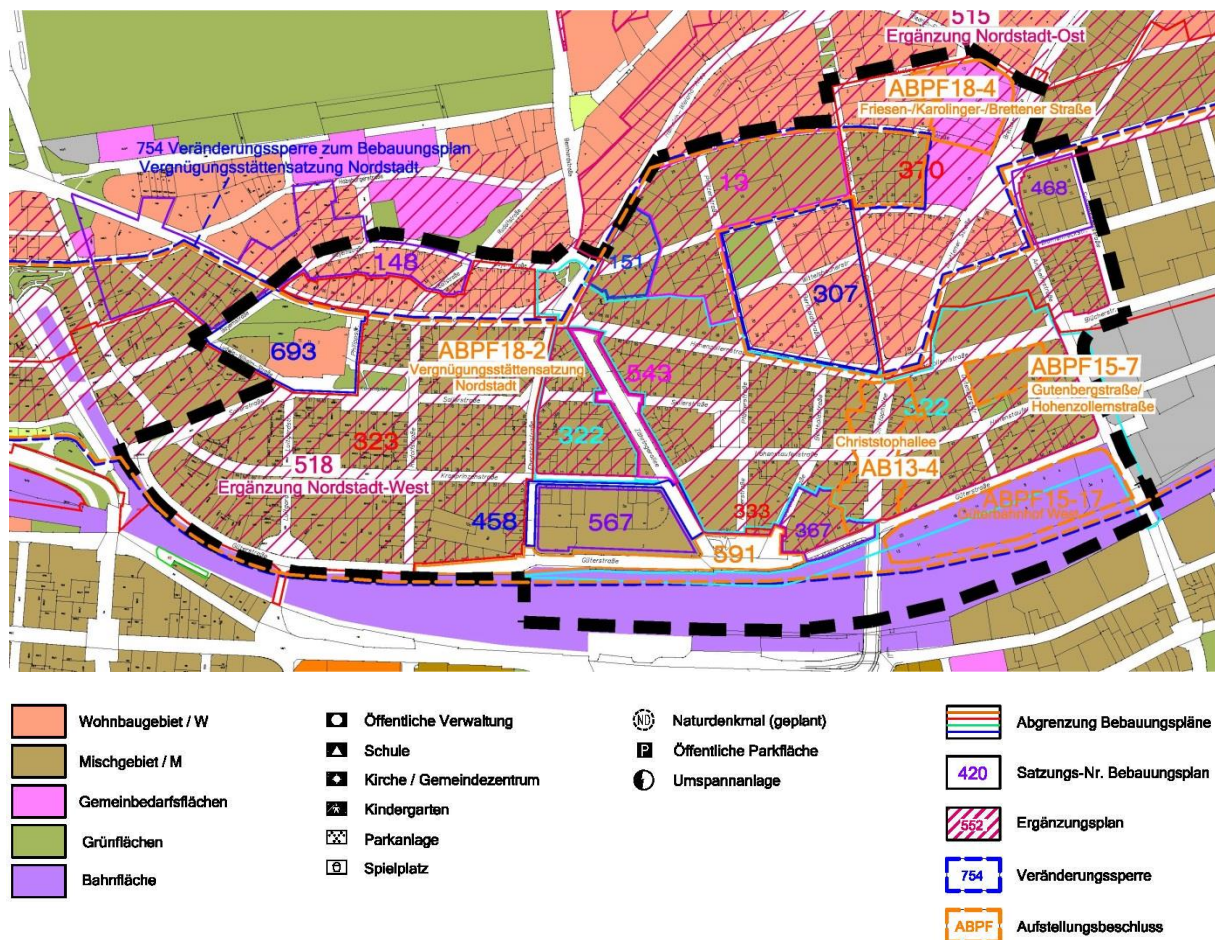
Das Untersuchungsgebiet ist flächendeckend mit Bebauungsplänen überplant. Es überwiegen gemischte Bauflächen, einige Blöcke sind als Wohnbauflächen bzw. Gemeinbedarfsflächen (Nordstadtschule und Familienzentrum) gekennzeichnet. Im Süden sind die Bahnflächen als solche dargestellt.

Die Bebauungspläne legen eine drei- bis viergeschossige Bebauung fest mit einer überwiegenen Grundflächenzahl von 0,4 in geschlossener Bauweise. Tatsächlich weisen die teilweise gründerzeitlichen Quartiere eine höhere Überbauung auf, was im Straßenraum zwar zum urbanen, städtischen Charakter beiträgt, aber in den Innenhöfen zu einer aus heutiger Sicht unerwünschten Dichte führt.

Die Vergnügungsstättenkonzeption ist aktuell auch in der Nordstadt ein wichtiges Thema, weshalb ein diesbezüglicher Bebauungsplan sich in der Aufstellung befindet (siehe 5.8).

Sollten sich im Bereich des ehem. Güterbahnhofs (südlich der Güterstraße) in Zukunft eine Entwicklung ergeben, wird nach jetziger Einschätzung ebenfalls ein Bebauungsplan erforderlich sein. Die jetzigen Eigentümer sind derzeit bestrebt, das Areal entweder komplett zu veräußern oder gemeinsam mit einem Projektpartner zu entwickeln.

Weitere Bebauungsplanänderungen bzw. Neuaufstellungen sind derzeit nicht in Sicht.



6.3 Stadterneuerung Nordstadt 1982-1996

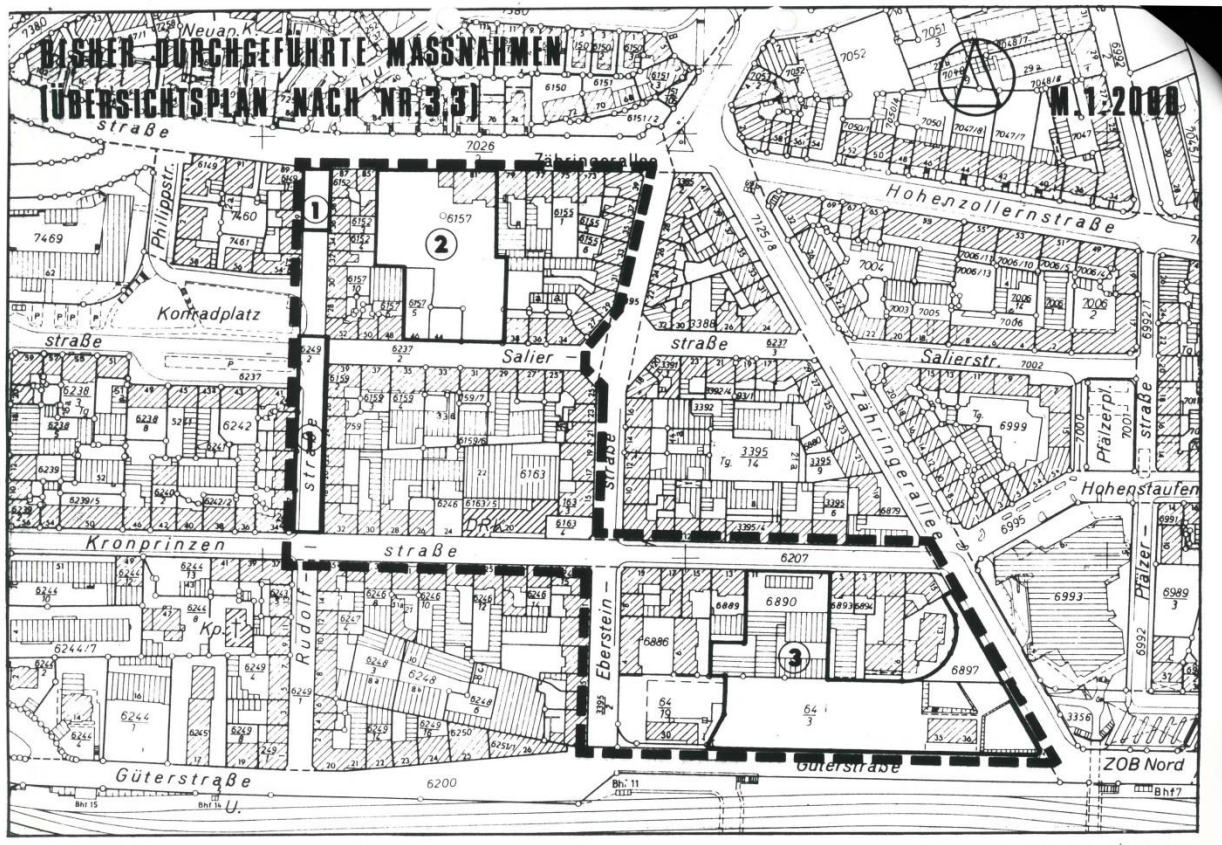
Auf Grundlage einer Strukturuntersuchung der gesamten Nordstadt wurde für einen Teilbereich ab 1982 Maßnahmen der Quartiersentwicklung durchgeführt. Mit Bewilligungsbescheid vom 03.08.1982 startete ein Wohnumfeld-Programm (WUP), welches am 01.03.1990 in das PES-Programm (Programm Einfache Stadterneuerung) überführt wurde.

Die Gesamtmaßnahme schließt mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 6.319.665 DM (Bescheid vom 05.12.1996), der bewilligte Zuschuss betrug 4.213.110 DM.

Es wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Umgestaltung Rudolfstraße
- Umgestaltung Kronprinzenstraße zw. Ebersteinstraße und Zähringerallee
- Parkierungsanlagen (u. a. Tiefgarage Landratsamt)
- Beseitigung baulicher Anlagen / Substanzverlust (Hohenzollernstraße 81, Salierstraße 44)
- Umbau des westlichen Gehweges der Zähringerallee

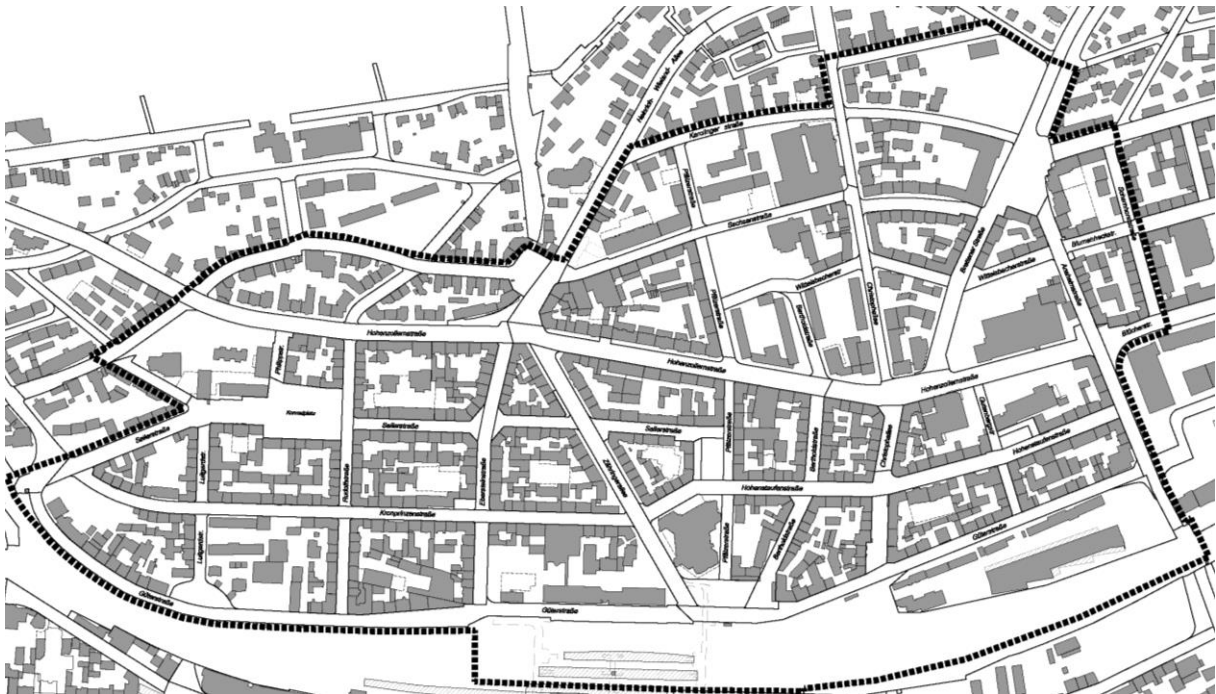
Änderungen an den o. g. Maßnahmen sind nicht vorgesehen.



6.4 Bau- und Nutzungsstruktur

Die städtebaulich-räumliche Struktur der Nordstadt entspricht in weiten Teilen noch der gründerzeitlichen Stadtanlage. Er ist geprägt durch die klassische Blockrandbebauung, teilweise mit Vorgärten zum öffentlichen Raum. Die Innenhöfe sind ebenfalls stark überbaut, wobei in einigen Höfen bereits eine Umwandlung stattgefunden hat: Alte Bausubstanz wurde abgerissen und ist einer modernen Wohnbebauung gewichen. Diese Einzelfälle sind allerdings nicht die Regel, sodass man feststellen muss, dass in vielen Blockinnenbereichen die Nutzungen und Gebäude in ungeordneter Form gewachsen sind; sie weisen auch noch die ursprünglichen Grundstückszuschnitte auf, die heutigen Ansprüchen nicht genügen.

Da diese Innenhofbauten Bestandschutz genießen, kann im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahmen durch Gespräche mit den Eigentümern und gemeinsam entwickelten Konzepte eine Weiterentwicklung stattfinden. Ein Sanierungsgebiet mit den vielfältigen Fördermöglichkeiten gibt der Kommune auch Anreize zur Hand, um die Eigentümer und Nutzer von einem Abriss und /oder Neubau beziehungsweise einer Umnutzung zu überzeugen. Die Sanierungsstelle sieht in den Innenhöfen ein außerordentlich hohes Potential im Untersuchungsgebiet.



Die minder oder ungenutzten Hinterhofgebäude böten beispielsweise für Kreativschaffende attraktive Arbeits- und (Lebens-)Welten. Hier bestehen Flächenpotentiale, die gemeinsam mit den Eigentümern gehoben werden können. In dem Nutzungsmix zwischen Alt- und Neubau, im Spannungsfeld von Hinter- und Vordergebäude, Dienstleistungs- und Wohnnutzung kann der Kreativszene ein fruchtbares Umfeld bereitet werden.

Der geschlossene Blockrand entlang der Straßenräume ist nur an wenigen Stellen mit Lücken versehen, die oftmals als Parkierungsfläche genutzt werden. Im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme ist darauf hinzuwirken, an diesen Stellen auf eine Baulückenschließung hinzuwirken und Wohnungsbau (mit einer Tiefgarage) zu realisieren.

Die Umfrage hat ergeben, dass die Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet durchaus prädestiniert sind, Wohnraum für Familien zu bieten. Allerdings müssten bzgl. der Raumzahl eventuell Grundrisse verändert werden, um nicht nur kleinere Familien bedienen zu können.

In den stark frequentierten Straßenräumen, z. B. entlang der Hohenzollernstraße, hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten ein erfreulich variantenreicher Mix an Einzelhandelsgeschäften entwickelt. Neben der Nahversorgung sind zahlreiche Restaurants und Cafés entstanden, die zum besonderen Flair der Nordstadt beitragen. Die Bevölkerung ist gemäß Befragung mit dem Angebot sehr zufrieden.

6.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen überwiegend in privatem Eigentum. Es sind meist kleinparzellierte Grundstücke mit dem Hauptgebäude an der Straße. Firmengrundstücke weisen überwiegend ein großes oder sehr großes Grundstück auf, da neben den eigentlichen Büro- und/oder Gewerberäumen auch Flächen für die Parkplätze vorgehalten werden.

Der Geltungsbereich umfasst auch Grundstücke der Pforzheimer Wohnungsbaugesellschaften bzw. -Genossenschaften.

Durch die Lage des Landratsamts im Untersuchungsgebiet ergibt sich, dass einzelne Grundstücke dem Landkreis zuzuordnen sind. Die Bahnanlagen im Süden des Untersuchungsgebiets gehören der DB AG.

In städtischem Eigentum befinden sich die Straßen, Plätze und öffentlichen Freiflächen sowie die Grundstücke für die Nordstadtschule und die KiTa Friesenstraße.

6.6 Strukturdaten...Bevölkerung auf einen Blick

1. Grunddaten zur Bevölkerungsstruktur am 31.12.

Merkmal	Gebiet		
	Sanierungsgebiet Nordstadt	Stadtteil Nordstadt	Stadt Pforzheim
	2017	2017	2017
Einwohner insgesamt	9.717	26.060	125.779
Zahl der 0 -u. 18jährigen	1.912	4.725	21.965
Anteil der 0 - u. 18jährigen an der Gesamtbevölkerung	19,7%	18,1%	17,5%
Zahl der 18-27jährigen	1.683	3.514	16.517
Anteil der 18-27jährigen an der Gesamtbevölkerung	17,3%	13,5%	13,1%
Zahl der über 65jährigen	1.268	4.450	23.949
Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung	13,0%	17,1%	19,0%

Zahl der Ausländer	4.443	8.318	32.646
Anteil der Ausländer an der Gesamtbevölkerung	45,7%	31,9%	26,0%
Zahl der 0-u.18jährigen Ausländer	727	1.237	4.948
Anteil der 0-u.18jährigen Ausländer an der 0-u.18jährigen Bevölkerung	38,0%	26,2%	22,5%

2. Arbeit und Einkommen (SGB III, SGB II, SGB XII)

Merkmal	Gebiet		
	Sanierungsgebiet Nordstadt	Stadtteil Nordstadt	Stadt Pforzheim
	2017	2017	2017
Arbeitslosenanteil SGB III insgesamt ¹⁾	2,2%	1,9%	1,7%
Arbeitslosenanteil SGB II insgesamt ¹⁾	4,8%	3,3%	3,3%
Arbeitslosenanteil SGB III + II insgesamt ¹⁾	7,0%	5,2%	5,0%
Arbeitslosenanteil SGB III u.25 J. ²⁾	1,2%	1,1%	1,8%
Arbeitslosenanteil SGB II u.25 J. ²⁾	0,8%	0,8%	2,4%
Arbeitslosenanteil SGB III + II u.25 J. ²⁾	2,0%	1,9%	4,2%
Sozialhilfe-Quote (Grundsicherung SGB XII) ³⁾	1,9%	1,5%	1,5%
SGB II - Bedarfsgemeinschaften	726	1.202	5.711
Pers. im SGB II	1.759	2.703	12.407
Anteil an der Bev. u. 65 J.	19,6%	12,6%	12,3%
Pers. im SGB II u. 15 J.	522	877	3.926
Anteil an der Bev. u. 15 J.	32,9%	22,3%	21,7%

1) Bezogen auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-u. 65 J.)

2) Bezogen auf die Bevölkerung im Alter von 15-u. 25 J.

3) Bezogen auf die Gesamtbevölkerung

3. Familienstrukturen am 31.12.

Merkmal	Gebiet		
	Sanierungsgebiet Nordstadt	Stadtteil Nordstadt	Stadt Pforzheim
	2017	2017	2017
Haushalte mit Kindern (u. 18 J.) ¹⁾	1.041	2.664	12.639
Anteil der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten ¹⁾	21,2%	20,6%	20,2%
Anteil der Haushalte mit 3 und mehr Kindern an allen Haushalten mit Kindern ¹⁾	21,0%	17,2%	15,5%
Anteil der Alleinerziehenden an allen Haushalten mit Kindern ¹⁾	27,2%	21,2%	23,3%

1) Nach Haushalte-Generierung (KOSIS-Verbund)

4. Hilfen zur Erziehung (im Laufe des Jahres)

Merkmal	Gebiet		
	Sanierungsgebiet Nordstadt	Stadtteil Nordstadt	Stadt Pforzheim
	2017	2017	2017
Hilfen zur Erziehung	149	245	1.351
Anteil der Hilfen zur Erziehung an der Bevölkerung bis 21 J.	6,1%	4,1%	4,8%

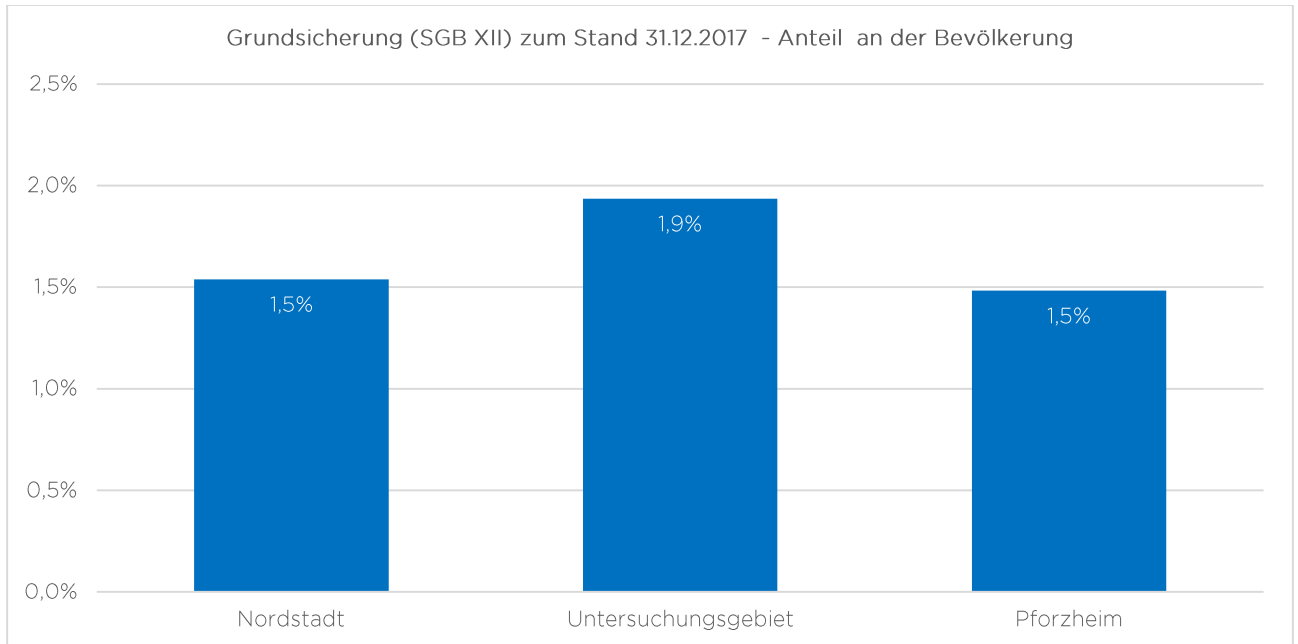
5. Wohnen

Merkmal	Gebiet		
	Sanierungsgebiet Nordstadt	Stadtteil Nordstadt	Stadt Pforzheim
	2017	2017	2017
Bevölkerungszu-/abnahme gegenüber 2008 (am 31.12.) abs.	+1.040	+2.449	+9.445
Bevölkerungszu-/abnahme gegenüber 2008 (am 31.12.) in %	+12,0%	+10,4%	+8,1%
Zuzüge im Laufe eines Jahres ¹⁾	2.099	4.197	10.132
Anteil der Zuzüge an der Bevölkerung	21,6%	16,1%	8,1%

1) Zuzüge im Sanierungsgebiet und in den Stadtteilen einschließlich innerstädtischer Zuzüge

6.7 Sozialdaten

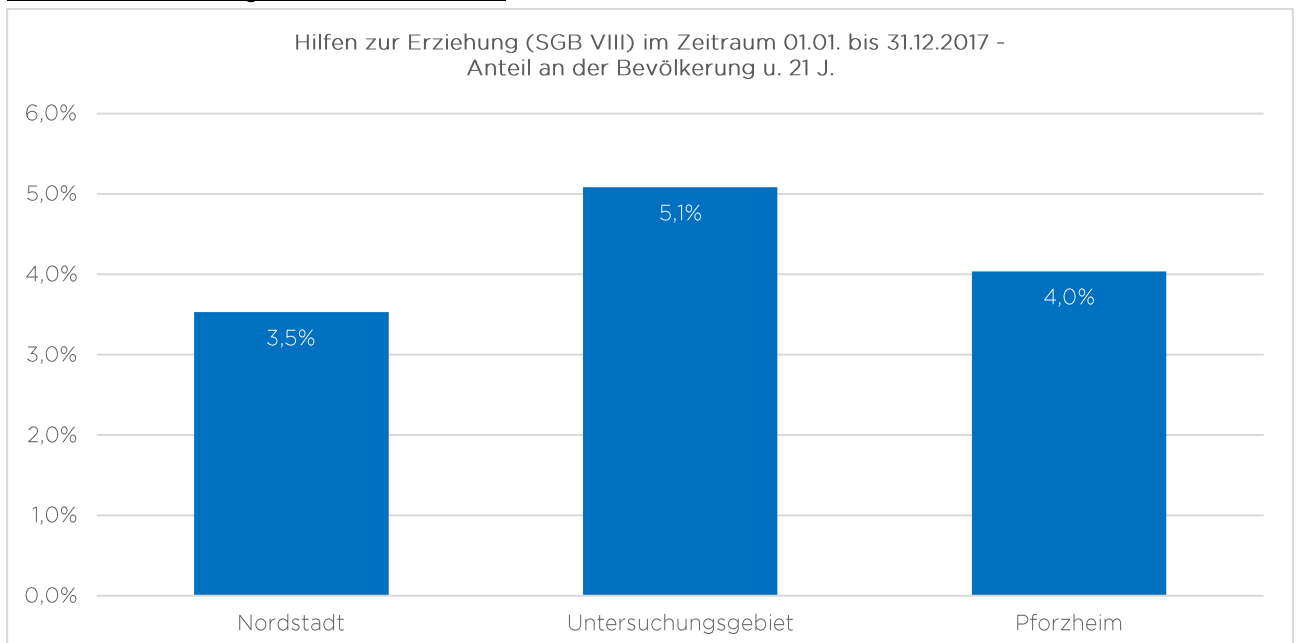
Grundsicherung SGB XIII



Quelle: Stadt Pforzheim, Jugend- und Sozialamt

Betrachtet man den Anteil der Bezieher von Grundsicherung an der Bevölkerung, so fällt auf, dass der Anteil mit 1,9 % im Untersuchungsgebiet etwas über dem Durchschnitt für die Nordstadt (1,5 %) und für die Gesamtstadt (1,5 %) liegt.

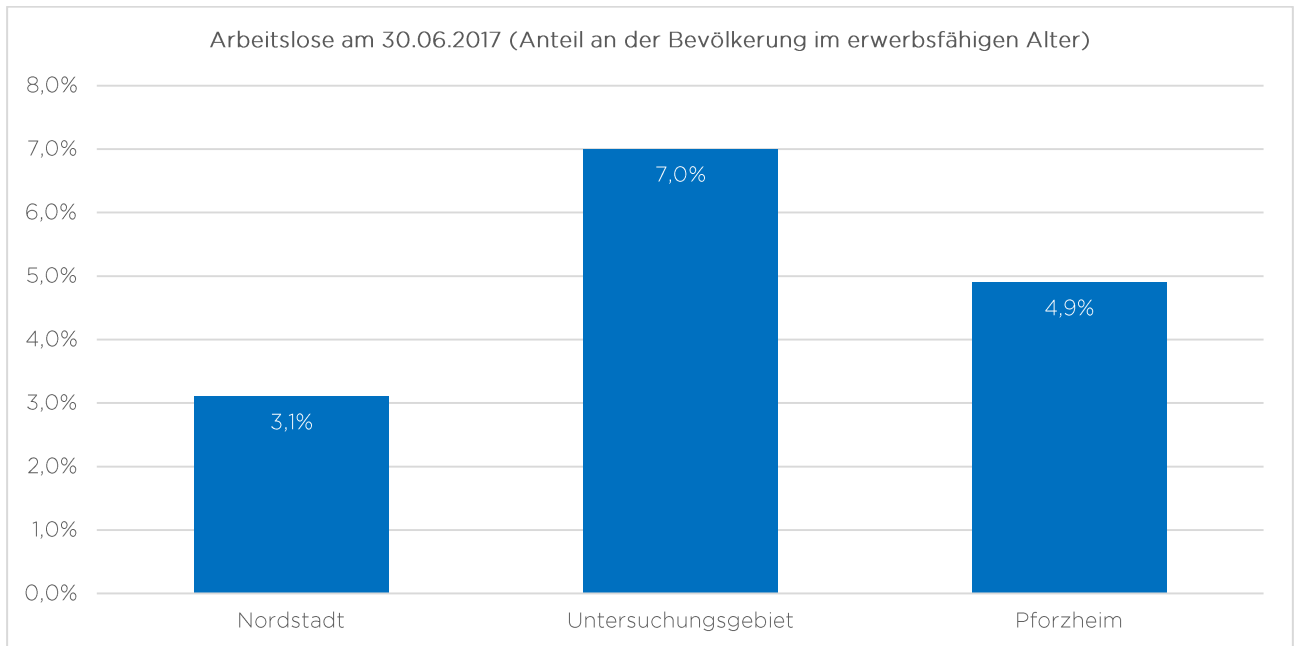
Hilfen zur Erziehung nach dem SGB VIII



Quelle: Stadt Pforzheim, Jugend- und Sozialamt

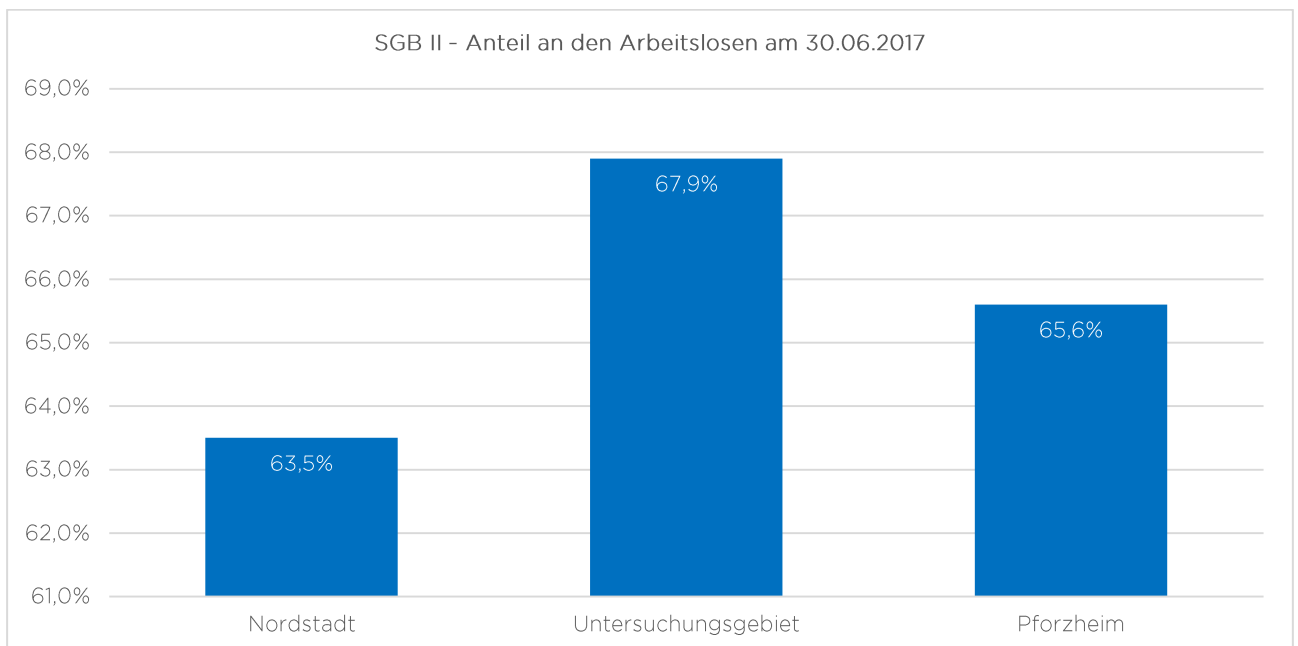
Auch bei den Hilfen zur Erziehung nach dem SGB VIII liegt der Anteil an der Bevölkerung unter 21 Jahre mit 5,1 % über den Durchschnittswerten. Hier liegt die gesamte Nordstadt mit 3,5 % sogar unter dem Durchschnittswert für die Gesamtstadt von 4,0 %.

Arbeitslose



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

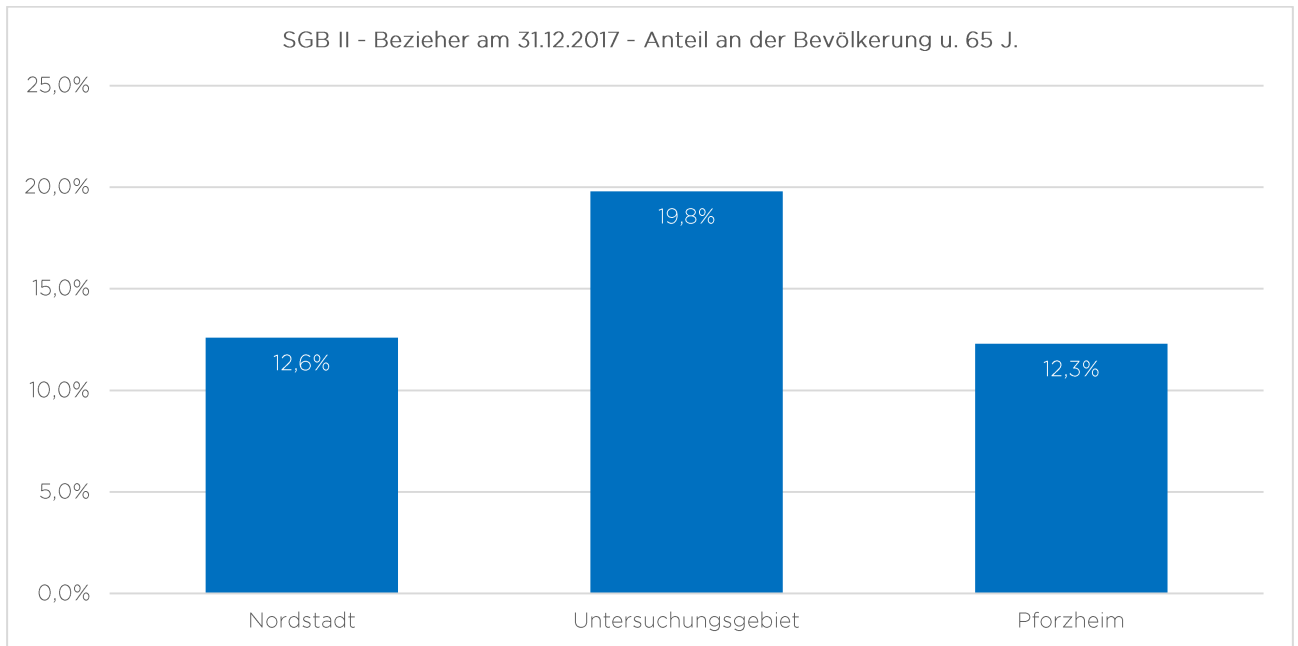
Der Arbeitslosenanteil an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 - u. 65 J.) liegt mit 3,1 % recht deutlich unter dem Wert von 4,9 % für die Gesamtstadt. Im Untersuchungsgebiet liegt allerdings eine andere Situation vor. Der Wert von 7,0 % liegt sehr deutlich über der Gesamtstadt und noch deutlicher über dem Wert für den ganzen Stadtteil Nordstadt.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

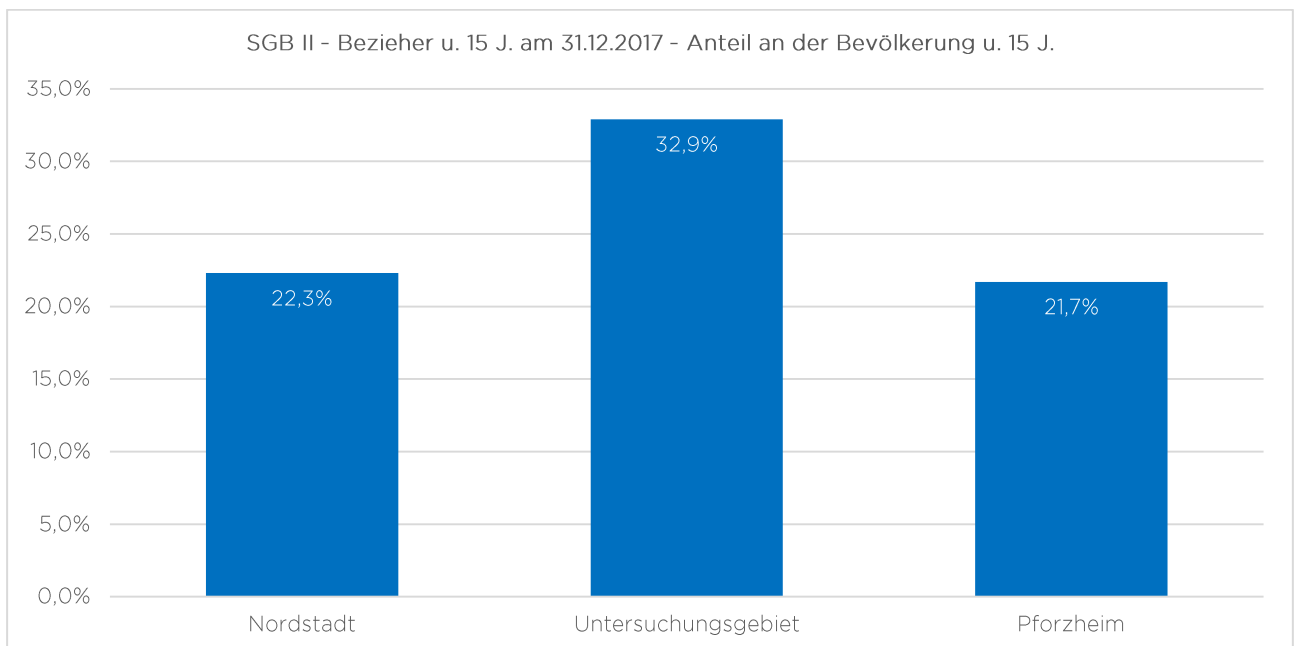
Betrachtet man die Situation bei der Langzeit - Arbeitslosigkeit (SGB II oder auch als Hartz IV bezeichnet), so findet man eine ähnliche Situation wie bei der Gesamtbetrachtung des Themas Arbeitslosigkeit vor. Beträgt der Anteil an allen Arbeitslosen in der Nordstadt 63,5 % und in ganz Pforzheim 65,6 %, so liegt er im Untersuchungsgebiet mit 67,9 % über beiden Vergleichswerten.

SGB II - Bezieher



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

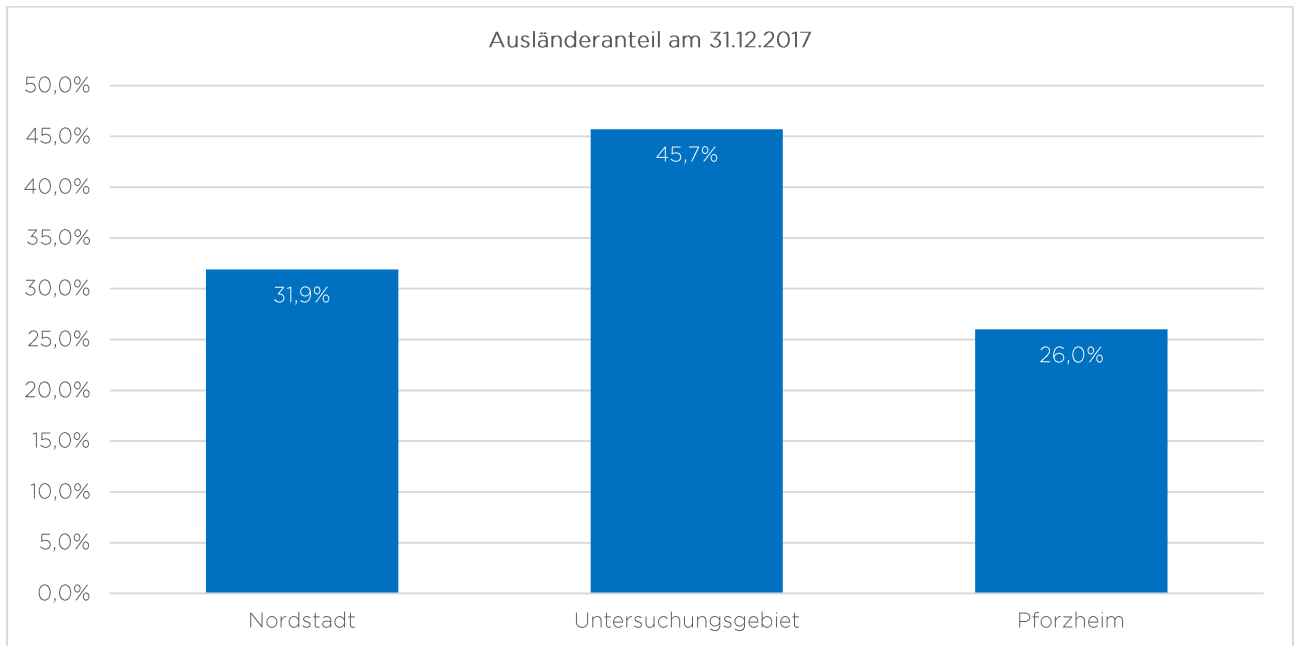
Die Aussagen bei der Langzeit - Arbeitslosigkeit werden untermauert durch die Auswertung der pseudonimisierten Einzeldaten von der Bundesagentur für Arbeit. Bezogen auf die Bevölkerung im Alter unter 65 Jahre beträgt der Anteil von Leistungsbeziehern in ganz Pforzheim 12,3 % und im gesamten Stadtteil Nordstadt 12,6 %. Im Untersuchungsgebiet liegt der Anteil von SGB II mit 19,8 % deutlich über den Referenzwerten.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Anteile der von SGB II betroffenen Kinder an der unter 15-Jährigen Bevölkerung sind deutlich höher als die Gesamtwerte. In der Stadt insgesamt sind 21,7 % und im Stadtteil Nordstadt 22,3 % der Kinder abhängig von Leistungen aus dem SGB II. Der Anteil im Untersuchungsgebiet ist mit 32,9 % um die Hälfte höher als die Referenzwerte.

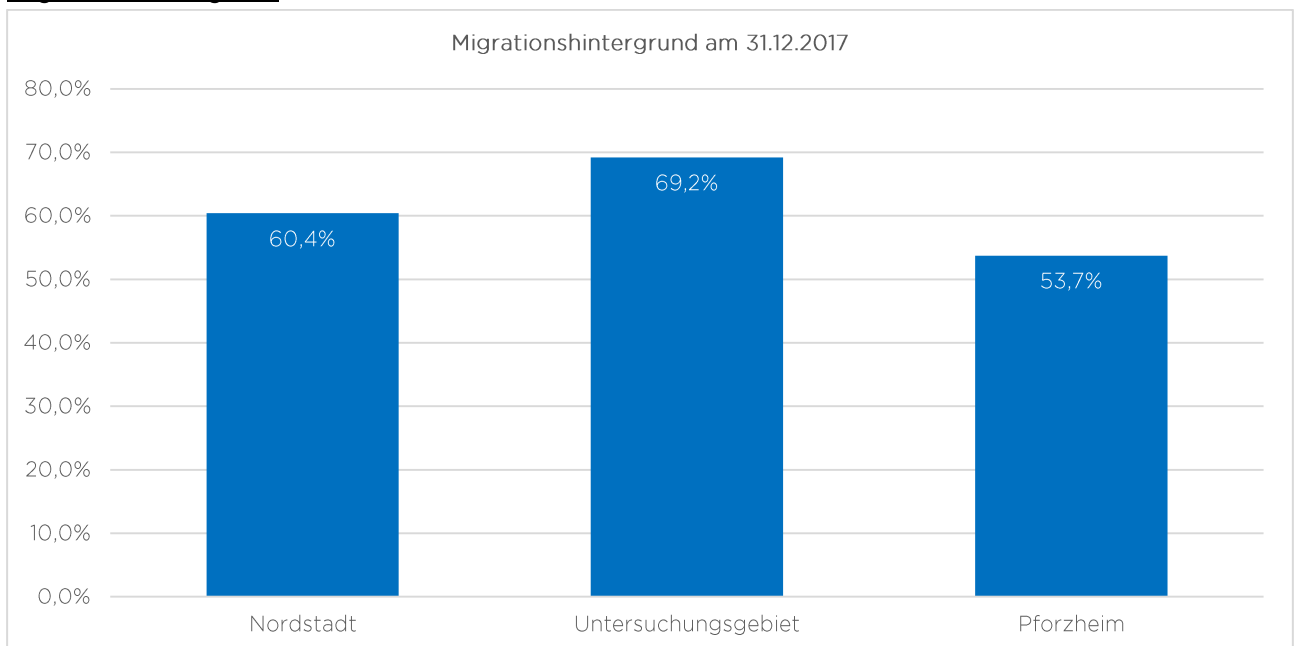
Ausländeranteil



Quelle: Stadt Pforzheim, Melderegister

Auch der Anteil der Nichtdeutschen ist im Untersuchungsgebiet im Vergleich zum Stadtteil Nordstadt (31,9 %) und zur Gesamtstadt (26,0 %) mit 45,7 % deutlich überhöht.

Migrationshintergrund



Quelle: Stadt Pforzheim, Melderegister

Gleiches wie beim Ausländeranteil gilt für den Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund. Nur sind die Anteile deutlich höher. Im Untersuchungsgebiet haben von den dort Lebenden 69,2 % einen Migrationshintergrund, im Stadtteil Nordstadt sind es 60,4 % und in der Gesamtstadt 53,7 %. Die Sozialdaten bestätigen die bisherigen Vermutungen der Stadtverwaltung, dass es sich im Untersuchungsgebiet um prekäre soziale Lagen handelt. Die Sozialraumindikatoren (Grundsicherung, Hilfen zur Erziehung, Arbeitslosigkeit, SGB II - Bezug, Nichtdeutschenanteil und Migrationshintergrund) liegen mehr oder weniger deutlich über den Durchschnittswerten. Neben baulicher Sanierung ist auch eine Stärkung der Sozialstruktur im Quartier wünschenswert.

Die Kommunale Statistikstelle hat im Jahr 2017 ein verwaltungsinternes Papier für ein Wohnraumkonzept aus sozio-demografischer Sicht erstellt.

Anhand von demografischen und sozialen Indikatoren wurden Anhaltspunkte gefunden, die Aussagen erlauben, welche Art von Bebauung für Teilräume in der Stadt Pforzheim geeignet wäre. Hierzu wurden Auswertungen zur Altersstruktur der Bevölkerung, zu spezifischen Bevölkerungsgruppen, zur Haushaltsstruktur, zu den Wohnverhältnissen und zur Sozialstruktur durchgeführt. Räumliche Bezugsbasis stellen die 123 statistischen Bezirke dar. Dies ermöglicht sehr kleinräumige Aussagen zur Wohnraumthematik.

Für die statistischen Bezirke, die im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets liegen werden folgende Empfehlungen gegeben:

Aufgrund der Nationalitäten- und Sozialstruktur sowie beengten Wohnverhältnissen sollte auf sozialen Wohnungsbau eher verzichtet werden. Wenn er dennoch im Einzelfall erfolgen sollte, müsste er aber von „normalem“ Wohnungsbau flankiert werden. Außerdem wären wegen kleiner vorherrschender Haushaltsgrößen größere und familiengerechte Wohneinheiten konzeptionell wünschenswert.

6.8 Gebäude und Wohnungen

Pforzheim als guten Wohnstandort zu positionieren, ist ein wichtiges Ziel des Masterplans, des städtebaulich-räumlichen Leitbildes und des Initiativprogramms Wohnen, das derzeit erarbeitet wird.

Gerade bei der zukünftigen Entwicklung der Nordstadt wird die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum forciert, um die gewünschte Durchmischung und Belebung der Quartiere zu erreichen.

Die Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets stammen zu großen Teilen aus der gründerzeitlichen Entstehungszeit des Stadtteils, der überwiegende Rest wurde in der Nachkriegszeit gebaut. Die Nordstadt stellt für bestimmte Bevölkerungsgruppen ein nachgefragter Stadtteil dar, da er - für Pforzheim eher selten - viele historische Gebäude und Straßenzüge aufweist. Die gründerzeitlichen Gebäude verfügen über Wohnungen, die durch ihren Zuschnitt, Größe und Raumhöhe nachgefragt sind.

Die Gebäude wurden bei Ortsbesichtigungen 2012 durch die Mitarbeiterinnen der Sanierungsstelle von außen begutachtet. Bewertungen der Gebäudeinnenräume konnten nicht durchgeführt werden, sodass z.B. der Zustand der Haustechnik und der sanitären Anlagen nicht beurteilt werden konnte. 2018 wurden die Bewertungen aktualisiert.

Erfahrungsgemäß kann man jedoch in sehr vielen Fällen vom äußeren Zustand eines Gebäudes auf den inneren schließen, sodass die vorliegenden Untersuchungen eine erste reelle Einschätzung geben.



Grundsätzlich wurden die Mängelkategorien wie folgt eingeordnet:

- Umbauphase Gebäude, die sich in der Modernisierungsphase befinden
- Keine Mängel/Neubau Gebäude, die vor wenigen Jahren neu errichtet oder generalsaniert wurden
- Leichte Mängel:
Wärmeschutz ... in die Jahre gekommene Fassade, fehlender bzw. unvollständiger Wärmeschutz ...
- Mittlerer Handlungsbedarf s.o. + veraltete Fensterelemente, Hauseingangstür ...
- Großer Handlungsbedarf: s.o. + veraltete Fenster + Mängel am Dach, Fallrohr, Eingangsbereich, ungepflegter Gesamteindruck

Die Bestandsaufnahme erfolgte 2012 und wurde im Januar bzw. August 2018 aktualisiert; zum Stichtag September befinden sich einige Objekte in der Modernisierungsphase; diese sind jedoch im Plan nicht als solche abgebildet

Gebäudezustand	Anzahl Gebäude	Prozentual
Schwere Mängel	64	9 %
Mittlere Mängel	350	48 %
Leichte Mängel	255	35 %
Keine Mängel	58	8 %
Insgesamt	727	100

Die Befragung der Gebäudeeigentümer ist in Kapitel 4 ausführlich dargestellt. An dieser Stelle sind die wichtigsten Aussagen kurz benannt:

- Über die Hälfte der Objekte wurde in den letzten Jahren nicht grundlegend saniert. Es besteht also Sanierungsstau im Untersuchungsgebiet.
- Etwa die Hälfte der Befragten gibt an, dass keine Sanierungsmaßnahme in den nächsten Jahren ansteht, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die Hälfte der Eigentümer in den nächsten Jahren Sanierungsbedarf sehen. Etwa ein Viertel aller Befragten gab sogar an, dass mindestens zwei Maßnahmen anstehen.
- Immerhin 14 % der Befragten halten eine Gebäudeaufstockung für möglich. Weitere 15 % können nicht einschätzen, ob eine Aufstockung möglich ist. Damit bietet sich im Untersuchungsgebiet ein gewisses Nachverdichtungspotential.
- Immerhin 7 % der Befragten gab an, dass sich im Gebäude ein leerstehendes Objekt befindet.
- Nur etwa ein Viertel der Befragten signalisiert, nicht an der Entwicklung des Sanierungsgebiets mitwirken zu wollen. Über die Hälfte der Respondenten möchte sich an Sanierungsmaßnahmen beteiligen.

6.9 Nahversorgung / Lokale Ökonomie

Die Einzelhandelstruktur ist als gut zu bezeichnen. Dies bestätigt auch die Umfrage in Rahmen der Befragung der Bewohner und Eigentümer, es bestehen keine weitergehenden Wünsche. Diesen guten Besatz zu sichern und fortzuentwickeln ist eine wichtige Aufgabe der Stadterneuerung.

Die Haupteinkaufszone liegt entlang der Hohenzollernstraße. Es bestehen durchaus noch Potenziale zur Fortentwicklung, da der öffentliche Raum durchaus Mängel aufweist und nicht alle Erdgeschossflächen dem Einzelhandel dienen. Als Hauptverkehrsstraße muss die Hohenzollernstraße einerseits den Durchgangsverkehr aufnehmen, andererseits dient sie auch als Andienungsfläche für den dortigen Einzelhandel. Darüber hinaus müssen an geeigneter Stelle auch Parkierungsflächen für die Kunden vorgehalten werden. Auch könnten in den angrenzenden Erdgeschossen die Flächen besser genutzt werden.

Neben den Einzelhandelsgeschäften besteht ein sehr großes Angebot an Cafés und Restaurants, was diesen Stadtteil und speziell dieses Untersuchungsgebiet in den Abend- und Nachtstunden zu einem attraktiven Treff werden lässt. Dies führt jedoch auch zu Ruhestörungen und zu ständig zugeparkten Straßenräumen.

Im Rahmen der Befragung der Gewerbebetriebe wurden insgesamt 622 Betriebe angeschrieben. Dies zeigt bereits die große Bandbreite an Branchen, wobei der kleine Einmann-Betrieb ebenso vertreten ist wie der Klingel-Versand mit rd. 800 Arbeitsplätzen.

Ein derartiger Nutzungsmix von Einzelhandel/Gastronomie/Betriebe ist ein großes Potential für eine mögliche Sanierungsmaßnahme.

Die Befragung der Gewerbetreibenden ist in Kapitel 4 ausführlich dargestellt, siehe auch den betreffenden Übersichtsplan im Anhang.

6.10 Wohnumfeld und Ökologie

Die dichte Bebauung im Untersuchungsgebiet geht einher mit einem hohen Versiegelungsgrad und mit einem sehr geringen Grün- und Freiflächenanteil.

Einzig große öffentliche Grünfläche im Gebiet ist der „Klingelpark“, benannt nach dem angrenzenden Firmengrundstück der Fa. Klingel. Darüber hinaus bestehen noch mehrere Grün- und Kinderspielflächen am Konradplatz und an der Ecke Hohenstauferstraße/Gutenbergstraße. Zwischen der Nordstadtschule und der Kindertagesstätte an der Friesenstraße existiert ein Ballspielplatz. Diese Flächen befinden sich in einem gepflegten Zustand.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Frei- und Grünflächen im Untersuchungsgebiet als zu niedrig einzustufen ist, was auch im Spiel- und Freiflächenkonzept (siehe Punkt 5.1) bestätigt wird.

Durch die gründerzeitliche Anlage des Stadtquartiers hat sich jedoch auch eine große Anzahl von größeren und kleineren Plätzen im Straßenraum erhalten. Diese besonderen Qualitäten im Untersuchungsgebiet gilt es zu sichern und durch attraktive Nutzungen in den angrenzenden Erdgeschosszonen zu ergänzen (Außenbewirtschaftung).

Es wird eine Aufgabe der Stadterneuerung sein, die bestehenden Frei- und Grünflächen zu qualifizieren und zu vernetzen.

Innerhalb der Blockrandbebauung befinden sich weitere wohnungsnahe Frei- und Grünflächen, die teilweise auch Spielflächen und Treffmöglichkeiten aufweisen. Diese stehen der Öffentlichkeit jedoch nicht zur Verfügung.

Aufgrund des Mangels an Treffmöglichkeiten für Jugendliche, der unter anderem während den Stadtteilspaziergängen artikuliert wurde, sind erste Vorbereitungen für Unterstände getroffen worden. Im Klingelpark und auf dem Gelände der Nordstadtschule sollen 2019 Unterstände für Jugendliche errichtet werden. Diese werden unter Anleitung des Grünflächen- und Tiefbauamts, der Mobile Jugendarbeit und einer Fachfirma - zumindest teilweise - durch Jugendliche errichtet.

6.11 Mobilität und Verkehr

Mobilität und Verkehr sind in Pforzheim stärker als in anderen Städten vom Auto geprägt. 52 % MIV-Anteil an allen Wegen im Binnenverkehr und 58 % MIV-Anteil an allen Wegen im Gesamtverkehr (Binnenverkehr zuzüglich Quell- und Zielverkehr) sind im Vergleich zu ähnlich großen Städten recht hohe Werte (MIV = motorisierter Individualverkehr). „Das großzügig ausgebaute Hauptverkehrsstraßennetz in der Innenstadt und in zentrumsnahen Bereichen dürfte hierbei eine ebenso entscheidende Rolle spielen wie die unattraktive Ausstattung des Angebots für Radfahrer und Fußgänger sowie das gute Parkraumangebot“ (Verkehrsentwicklungsplan - VEP - 2010). Eine extreme Besonderheit ist der mit 1 bis 2 % verschwindend geringe Radverkehrsanteil; der ÖPNV-Anteil von 17 % liegt in der Größenordnung vergleichbarer Städte.

Im Radverkehrskonzept der Stadt Pforzheim werden deshalb auch für die Nordstadt Maßnahmen vorgeschlagen (siehe Kapitel 5.3)

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Hauptverkehrsstraßen in zwei Teile getrennt. Die Heinrich-Wieland-Allee, Hohenzollernstraße und Christophallee bilden in diesem Bereich die Bundesstraße B 294 und führen sehr viel Durchgangsverkehr. Dem entsprechend hoch sind die Lärmwerte und sonstigen Belastungen, die durch ein hohes Verkehrsaufkommen einhergehen, insbesondere die starke Trennwirkung der Quartiere. Die Klagen der Bevölkerung sind diesbezüglich eindeutig.

Einige Gebäude sind daher im Lärmaktionsplan gekennzeichnet und können von einem Schallschutzförderprogramm der Stadt Pforzheim profitieren.

Nach den verkehrsplanerischen Zielen der Stadt Pforzheim sollen künftig 50 % (statt 42 % heute) aller Wege im Mobilitätsverbund aus zu Fuß, Fahrrad und ÖPNV zurückgelegt werden (VEP 2010, Nahverkehrsplan 2011). Neben einer Erhöhung des extrem niedrigen Radverkehrsanteils soll das durch einen höheren Anteil des ÖPNV am Gesamtverkehr erreicht werden. Gemäß VEP 2010 erfordert das einen „Qualitätssprung im Angebot und in der Fahrgastbedienung“ (Stadtbahn / Metrobus). Es wird davon ausgegangen, dass dadurch ca. 4% der innenstadtbezogenen Autofahrten auf den ÖPNV verlagert werden können.

Die ÖPNV-Anbindung des Untersuchungsgebiets kann als sehr gut eingestuft werden, was die Befragung der Bewohner und Eigentümer auch so bestätigt.

Bushaltestellen befinden sich in der Hohenzollernstraße, Christophallee und Brettener Straße. Die außerordentlich gute Lage zum Hauptbahnhof sorgt für einen guten Anschluss an den regionalen Nah- und überregionalen Fernverkehr Richtung Karlsruhe/Stuttgart sowie ins Nagold- und Enztal. Darüber hinaus besteht eine fußläufige Verbindung zum Zentralen Omnibusbahnhof mit Buslinien in die Stadtteile und den angrenzenden Gemeinden.

6.11.1 Parkraum

Bewohner, Eigentümern als auch die Gewerbetreibenden beklagen unisono einen Mangel an Parkierungsflächen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde auch eine Stellplatzbilanz für das Quartier erstellt. Hierfür wurden die öffentlichen und privaten Stellplätze getrennt ermittelt, sodass für jeden Blockbereich eine gesonderte Bilanz erstellt werden konnte.

Auf das gesamte Untersuchungsgebiet bezogen erfolgte folgendes Ergebnis:

Auf ca. 4.051 Haushalte kommen ca. 3.905 private Stellplätze/Garagen, dies entspricht einen Anteil von 96 %; dieser Wert ist auf den ersten Blick außergewöhnlich gut. Jedoch muss dabei berücksichtigt werden, dass im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen die ca. 622 Gewerbebetriebe mit ihren Bedarfen - aus Kapazitätsgründen - hierbei nicht erhoben und berücksichtigt werden konnten. Die o. g. privaten Stellplätze sind teilweise nur für die Betriebe reserviert.

Öffentliche Stellplätze stehen ca. 1.552 zur Verfügung, dies entspricht ca. 38 % (bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten), was in einem stark urbanen Gebiet auch ein guter Wert darstellt.

Der beklagte Parkplatzdruck besteht aus jetziger Sicht vor allem durch die Mitarbeiter der dort arbeitenden Betriebe und die Kunden der ansässigen Einzelhandelsbetriebe; in den Nachtstunden und am Wochenende kommen die Besucher der Restaurants, Cafés und Kneipen hinzu. Es wurde berichtet, dass die Tiefgaragen hierbei eher selten genutzt werden.

Es würde sich daher lohnen in einem separaten Parkraum- und Bewirtschaftungskonzept dem konkreten Bedarfe zu unterschiedlichen Tagen und Uhrzeiten weiter nachzugehen.

6.12 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet ist gut ausgebaut.

Neben einem Familienzentrum bestehen auch Angebote für die Jugendlichen durch die Tätigkeit der Mobilen Jugendarbeit und durch einen betreuten Jugendraum.

Um den Bedarfen der Nordstadt gerecht zu werden, hat die Stadt Pforzheim in der Vergangenheit beispielsweise in die grundlegende Modernisierung der Nordstadtschule investiert. In Kürze wird eine Dreifeldsporthalle errichtet, ebenso wird eine Sanierung und Erweiterung der KiTa Friesenstraße vorbereitet.

6.12.1 Kindertagesstätte Friesenstraße

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine fünfgruppige Kindertagesstätte mit je 20 Kindern in der Friesenstraße 12. Das Gebäude bildet den nördlichen Abschluss des Gesamtcampus Nordstadtschule.

In der KiTa arbeiten 13 pädagogische Kräfte mit Ausbildungen als Erzieherin, Frühpädagogin, Sprachfachkraft und Integrationsfachkraft.

Es bestehen aktuell Planungen, die bestehende Einrichtung zu erweitern. Durch die Erweiterung entsteht in der gemeinsamen Nutzung von Neubau und Bestandsgebäude eine zehngruppige Einrichtung, wobei drei Kleinkindgruppen (0-3 Jahre) enthalten sind. Die Erweiterungen sehen auch einen Speiseraum, Aufwärmküche und Personalräume vor.

Die Grundstücksfläche der Erweiterung ist für das notwendige Bauvolumen begrenzt. Das Gebäude rückt daher deutlich an die Friesenstraße heran, damit im Süden noch eine nutzbare Außenfläche entstehen kann. Der neue Zugang erfolgt in der Fuge von Bestandsgebäude und Neubau durch einen Zwischenbau.

6.12.2 Nordstadtschule

Die Nordstadtschule ist die zentrale schulische Einrichtung im Untersuchungsgebiet. Sie ist eine öffentliche Gemeinschaftsschule mit Primarstufe (Ganztagesangebot in der Primarstufe 1 und 2 sowie im Sekundarweig).

Im Herbst 2017 wurden etwa 800 Schülerinnen und Schüler in 32 Klassen von 70 Lehrkräften unterrichtet. Schulträger ist die Stadt Pforzheim.

Eine Schulkindbetreuung wird von freien Trägern durchgeführt. Vorgehalten werden die Betreuung mit gruppenpädagogischen Angeboten sowie musischen, kulturellen und sportlichen Projekten, in den Modulen 2 und 3 außerdem mit Mittagessenversorgung und Hausaufgabenbetreuung. An ca. 10 der rd. 14 Ferienwochen erfolgt eine Ferienbetreuung. Im Konzept der Schulkindbe-

treuung gehen die bisherige Kernzeitenbetreuung im Rahmen der Verlässlichen Grundschule und die seitherige Hortbetreuung in den Kindertagesstätten auf.

Bewegte Schule: Das Konzept stützt die motorische und die kognitive Entwicklung durch Bewegung sowohl im körperlichen als auch im geistigen Bereich. Der Schulvormittag wird durch Bewegung so gestaltet, dass sich Lernen und Bewegung abwechseln und ergänzen, Fähigkeiten der Schüler/Schülerinnen werden auf spielerische Weise gefördert, das Spielen draußen und die freizeitsportliche Betätigung sollen angeregt werden.

Förderung von Kindern mit besonderem Förderbedarf / LRS-Stützpunktschule:

Besonders aus- und fortgebildete Lehrkräfte fördern Kinder mit Lese-Rechtschreibschwäche und/oder Dyskalkulie in Kleingruppen.

Gewaltprävention: Durch Bildung schulbezogener Teams/Netzwerke - aus Lehrerinnen und Lehrern, Schulsozialarbeitern und Polizei erfolgen sowohl Präventivmaßnahmen als auch Intervention bei Regelverstößen.

Kooperation mit Außenklassen: Nach § 15 Abs. 6 Schulgesetz (SchG) können Sonderschulklassen an allgemeine Schulen verlegt werden (Außenklassen). Die Außenklassen sind jeweils einer Partnerklasse zugeordnet, wobei die Verantwortung der Lehrkräfte für die jeweiligen Klassen ihrer Schulart erhalten bleibt. Es findet vernetzter Unterricht der Klassen statt. Im Zeitrahmen passen sich die Außenklassen an die Gegebenheiten der allgemeinen Schulen an; eine Teilnahme der Kinder und Jugendlichen aus den Außenklassen an den Nachmittagsangeboten der Stammschulen bleibt grundsätzlich möglich.

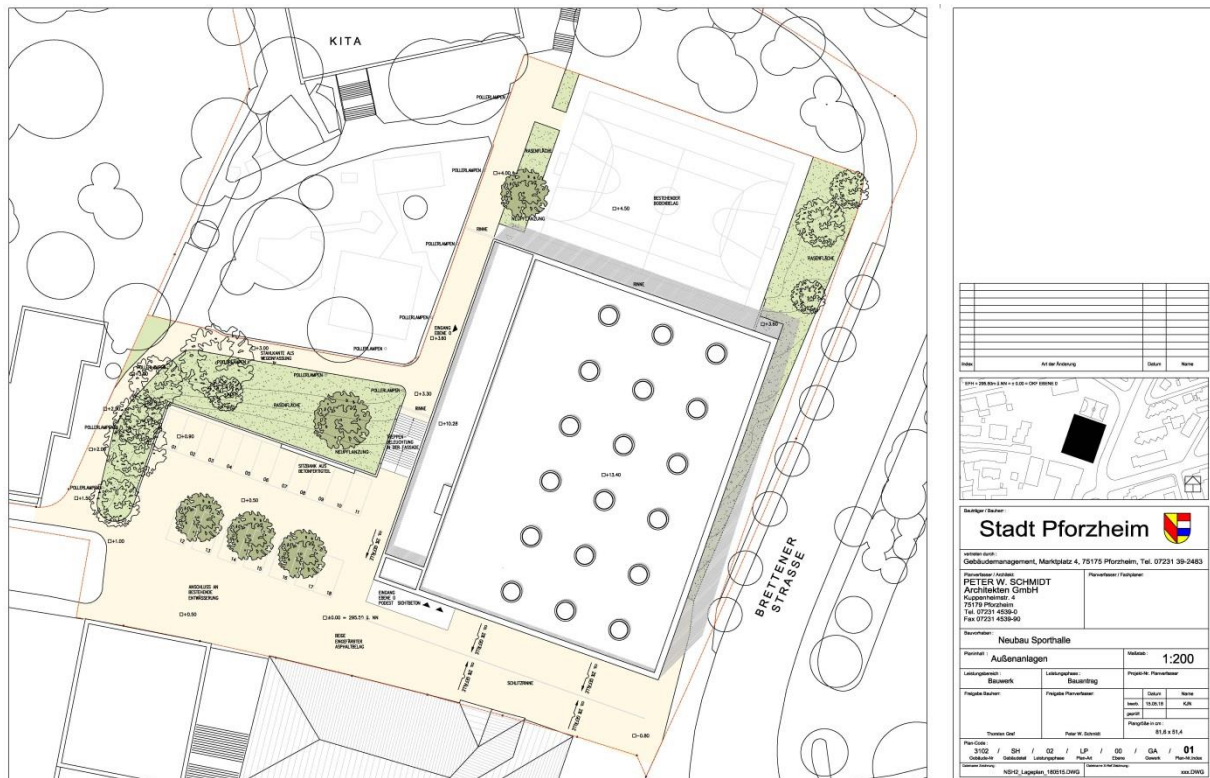
Projekte mit außerschulischen Partnern: Es handelt sich um Projekte, die einerseits geeignet sind, die Schüler bei der Entwicklung ihrer gestalterischen und kreativen Fähigkeiten über die Eröffnung neuer Lernwege zu fördern und andererseits zur Persönlichkeitsstabilisierung sowie zur Verbesserung der Zukunftschancen beizutragen. Anzuführen sind hier Projekte in Kooperation mit Vereinen, sozialen Einrichtungen der Stadt, Wirtschaft und Handwerk oder auch Jugendbegleiter.

Übergang Schule/Beruf: Schülerinnen und Schüler werden darin unterstützt, zum Abschluss der Schule eine verbindliche berufliche Perspektive zu entwickeln und den Übergang in die Ausbildungs- und Berufswelt zu regeln. Es bestehen zu folgenden Themen Angebote:

- Berufsorientierung,
- Bewerbungstraining,
- Unterstützung von Praktika,
- Begleitung in der Bewerbungsphase,
- Motivationshilfen,
- Beratung und Hilfe bei Formalien und
- Organisation des Übergangs

6.12.3 Neubau einer Dreifeld-Sporthalle

Im Norden der generalsanierten Nordstadtschule soll in Kürze eine Dreifeld-Sporthalle vom Architekturbüro Peter W. Schmidt (Pforzheim) errichtet werden. Die Halle soll sowohl dem Schul- als auch dem Vereinssport dienen.



Die Hallenbelegung durch den Schulsport erfolgt werktags bis 17:00 Uhr. Abends wird die Halle durch Mitglieder des Para Sport Club e. V. (Mitglied im Badischen Behindertensportverband und Deutschen Rollstuhl-Sportverband e.V.) bis voraussichtlich 22:00 Uhr genutzt.

Neben diesen Nutzungen an den Werktagen sollen Sportveranstaltungen (z. B. Tischtennis, Badmintonturniere, Volleyballturniere, Vereinsmeisterschaften, Schulsportveranstaltungen) an Wochenenden möglich sein.

6.12.4 Familienzentrum Nord

Das Familienzentrum Nord, unter der Trägerschaft der Pforzheimer Stadtmission, ist eines von sechs Familienzentren der Stadt Pforzheim.

Pforzheimer Familienzentren sind Treffpunkt für Kinder, Jugendliche, Männer, Frauen und Senioren aller Nationen und Kulturen. Dort bekommen die Bewohnerinnen und Bewohner hilfreiche Informationen über den Stadtteil und haben die Möglichkeit, an unterschiedlichen Angeboten des Familienzentrums teilzunehmen (zum Beispiel: Hausaufgabenhilfe, Sprachkurs, Beratung für Eltern, Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche).

Im Jahr 2009 wurde der Stadtmission von der Stadt Pforzheim die Trägerschaft für diese Arbeit anvertraut. Das Familienzentrum Nord in der Sachsenstraße 30 ist in den Räumen der Stadtmission e. V. untergebracht.

Die Nordstadt ist ein sozialer Brennpunktstadtteil mit einem hohen Anteil von Migranten. Neben Kursangeboten zur Integration von Migranten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, Krabbelgruppen, Offenen Treffs, Unterstützungsangeboten für Eltern im Bereich der Frühen Hilfen, offenen Freizeitangeboten für Kinder, Ferienprogrammen und vielem mehr, gibt es eine individuelle Lernförderung für Grundschul Kinder.

Zu den Kernaufgaben des Familienzentrums zählen:

1. Die Beratung und Begleitung von Familien

Das Familienzentrum leistet als Anlaufstelle im Sozialraum eine Erstberatung für Belange des alltäglichen Lebens. Sie wirken als Clearingstelle und verweisen Familien an geeignete Institutionen. Der Kerngedanke ist, dass das Familienzentrum einen Beitrag dazu leistet, dass in Familien auftretende Probleme nicht zu Krisen führen.

2. Frühe Hilfen (für Familien mit Kindern unter drei Jahren)

Durchführen von Krabbelgruppen und Elternbildungsangeboten „Komm, wir fragen einfach!“, Babybegrüßungspaket, Vermittlung der EFB (Entwicklungspsychologische Beratung), Elterncafé.

3. Elternbildungsangebote (für Familien mit Kindern über drei Jahren)

Das Familienzentrum führt regelmäßig niederschwellige Angebote der Elternbildung durch. Hierbei wird z. B. ein ADHS-Elterntraining angeboten. ADHS steht für „Aufmerksamkeitsdefizit-/Hyperaktivitätsstörung“.

4. Förderung und Unterstützung von Grundschulkindern

Grundschul Kinder aus dem Einzugsbereich erhalten eine individuelle Lernförderung und Begleitung durchs Schuljahr. Die Eltern dieser Kinder werden entsprechend beraten und gestärkt, damit auch im häuslichen Umfeld eine Förderung erfolgen kann. In diesem Aufgabenfeld wird die Zusammenarbeit mit weiteren Bildungsträgern, unterstützenden Systemen und Einzelpersonen einbezogen.

Derzeit hat das Familienzentrum Nord 68 Kinder auf ihrer Warteliste für das Angebot „Leben und Lernen“. Nahezu alle Kinder, die an der individuellen Lernförderung teilnehmen, kommen aus zugewanderten Familien.

5. Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder von 6-12 Jahren

Das Familienzentrum bietet Betreuungsangebote für Kinder an. In diesen Angeboten findet auch eine Förderung der Kinder statt. Diese Förderung richtet sich nicht nur auf den sozialen Bereich, sondern erfolgt in einer ganzheitlichen Richtung und dient der eigenständigen Persönlichkeitsentwicklung der Kinder. Dazu gehört z. B. eine Trommelspielgruppe „Glückstrommler“, ein Bewegungsangebot für übergewichtige Kindern und Kindern mit motorischen Beeinträchtigungen.

6. Sprach- und Integrationsangebote in den Einrichtungen

Sprachangebote für Kinder mit Migrationshintergrund sind ein wichtiger Baustein der Familienzentrumsarbeit. Das Familienzentrum berät nicht nur ausländische Mütter und Väter, sondern vermittelt sich auch zu entsprechenden Stellen. Zur Förderung der Nutzung der deutschen Sprache werden niederschwellige Angebote durchgeführt. Die Angebote dienen als Ergänzung zu den in Pforzheim stattfindenden Sprach- und Integrationskursen.

Das Familienzentrum Nord führt das Sprachangebot „Ankommen in Pforzheim“ durch und ein Bewegungsangebot für Frauen.

7. Weiterentwicklung des Sozialraums

Das Familienzentrum strebt eine Kooperation mit allen Einrichtungen, Vereinen und Institutionen im Sozialraum an. Anlassbezogen kooperiert sie mit weiteren Partnern. Die Familienzentren wirken als Motor der Vernetzung und sind Partner von Behörden und sozialen Einrichtungen. Das Familienzentrum ist im Sozialraum aktiv gestalterisch tätig und moderiert die Sozialraumkonferenz.

8. Qualitätsentwicklung

9. Gewinnung von Drittmitteln

10. Am Bedarf des Sozialraums orientierte Projekte

Am Familienzentrum Nord sind weitere Angebote zu finden, wie Familienorientierte Hilfe, Kindertagespflege in anderen geeigneten Räumen und Soziale Gruppenarbeit.

6.12.5 Mobile Jugendarbeit

Die Mobile Jugendarbeit Nord des Stadtjugendringes ist in der Hohenzollernstraße 66 untergebracht.

Die Mobile Jugendarbeit, als Interessenvertretung der Jugendlichen, setzt sich in verschiedenen Gremien für die Belange der Jugendlichen ein. Primär geht es der Mobilen Jugendarbeit / Streetwork darum, die Lebensqualität der betroffenen Jugendlichen hinsichtlich individueller und struktureller Bedingungen zu verbessern. Die Ziele umfassen die Bereiche individuelle Hilfen, Cliquen- und Gruppenarbeit und Gemeinwesen orientierte Arbeit. Durch regelmäßige Zielüberprüfung wird gewährleistet, dass gesetzte Ziele erreicht werden, sowie bei Bedarf auf aktuelle Entwicklungen eingegangen werden kann. Dabei ergeben sich Aufgaben in folgenden Bereichen:

Die Beratung von Jugendlichen soll ihnen ermöglichen, der eigenen Lebenssituation bewusst zu werden, Wünsche und Ziele herauszufinden, um festzustellen, welche persönlichen Ressourcen vorhanden sind. Durch die Beratung soll den Jugendlichen geholfen werden, ihren Alltag zu bewältigen und sie zur Selbständigkeit befähigen. Folgende Handlungsfelder sind berührt: Übergang Schule-Beruf, Familiäre Probleme, Fragen der Lebensplanung, Lernhilfen, Delinquenz, Suchtprobleme und rechtliche Fragen.

Die Gruppen- und Cliquenarbeit spielt in der Mobilen Jugendarbeit eine zentrale Rolle. Die Cliquen stellen für die einzelnen Jugendlichen eine bedeutende Bezugsgruppe dar. Hier haben sie die Chance ihre Probleme zu bereden, soziales Verhalten einzuüben und sich ein Unterstützungssystem aufzubauen. Außerdem werden verschiedene Verhaltensweisen sanktioniert, der Jugendliche erlebt die Clique und die Gruppe als Experimentierraum. Für die Mobile Jugendarbeit/Streetwork gilt es, die Cliquen zu stabilisieren, ihnen Hilfestellung und Lebensorientierung zu vermitteln.

6.12.6 Jugendtreff

Der Jugendtreff Nordstadt bietet pädagogisch betreute Kinder- und Jugendarbeit an. Dazu gehören ein breites Spektrum an Freizeitaktivitäten sowie Turniere, Sportgruppen und Wochenendfreizeiten.

Der Jugendtreff Nordstadt gehört zur Stadtjugendring Betriebs GmbH Pforzheim und ist in den Erdgeschossräumen der Brettener Straße 20 untergebracht.

6.12.7 Vereinsstrukturen

Die Nordstadt-Bürgerschaft wird durch den Bürgerverein Nordstadt e.V. vertreten, der sich für eine Verbesserung der Lebensqualität in der Nordstadt einsetzt, d.h. Verbesserung der Wohnqualität in der Nordstadt, für weniger Durchgangsverkehr, für saubere Spielplätze, für das Wartberg-Freibad, für das Familienzentrum Nord, für den Nordstadttreff, für Kinder, junge Familien und Senioren. Mit dem "Anti-Graffiti-Mobil" in Zusammenarbeit mit Maler-Innung, Polizei und Täter-Opfer-Ausgleich werden Graffiti-Schmierereien im gesamten Stadtgebiet entfernt. Die Lesepaten betreuen Schüler der Nordstadtschule und der Schanzschule. Der Bürgerverein gibt halbjährlich den "Nordstadt-Veranstaltungskalender" heraus, eine Zusammenstellung der Termine und Angebote der hier tätigen Vereine und Institutionen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden auch Gespräche mit anderen engagierten Bürgern geführt, die sich enBN (engagierte Bürger Nordstadt) nennen; sie wollen sich in der 2. Jahreshälfte zu einem Verein zusammenschließen.

6.12.8 Fazit Soziale Infrastruktur

Es bleibt festzuhalten, dass mit den oben genannten Einrichtungen eine gute Ausgangssituation zur Bewältigung der Aufgaben besteht. Zielsetzung des Programms „Soziale Stadt“ ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

Insgesamt muss die Sozialstruktur in der Nordstadt jedoch grundlegend gestärkt werden.



6.13 Straßenzustand und technische Infrastruktur

Der Zustand der Straßen ist überwiegend als gut bis befriedigend zu bewerten, sodass aktuell nicht mit großen Umgestaltungsmaßnahmen zu rechnen ist.

Das Hauptaugenmerk liegt vor allem auf den Gehwegbereichen, die in großen Teilen in eher schlechtem Zustand sind, sowie auf Begrünungsmaßnahmen und der Schaffung von Baumquartieren. Darüber hinaus ist im Laufe der Jahre und Jahrzehnte ein Material- und Stilmix entstanden, der behoben werden sollte.

Derzeit sind jedoch drei Maßnahmen ersichtlich:

6.13.1 Sanierung und Aufwertung des Pfälzer Platzes



Die Hochbeete der Bäume haben Betoneinfassung, die erneuert werden müssen. In diesem Zusammenhang müssen auch die Barrierefreiheit verbessert und neue Sitzgelegenheiten geschaffen werden. Das Grünflächen und Tiefbauamt hat hierzu Kosten in Höhe von € 335.000 ermittelt.

6.13.2 Sanierung der Nordstadtbrücke

Mit 113 Metern Länge und 18,53 Metern Breite ist die 1951 erbaute Nordstadtbrücke die größte Brücke Pforzheims. Die Mängelliste beinhaltet: Betonabplatzungen und Korrosion an Bewehrung, Lagern, Lampenmasten und am Berührungsschutz; Übergangskonstruktionen und Asphalt weisen Verformungen auf, es gibt Schäden an den Beschichtungen. Die Nordstadtbrücke sowie die Nordstadtrampenbrücke stellen eine wichtige Straßenverbindung zur Nordstadt dar, das Grünflächen- und Tiefbauamt hat Kosten von € 3,35 Mio. ermittelt.

Die Planungen für die Sanierung sollen im kommenden Jahr aufgenommen werden, damit im Jahr 2021 saniert werden kann. Es ist vorgesehen, dass ein Antrag auf Landesförderung gestellt wird.



6.13.3 Unterführungen

Die Unterführungen östlich und westlich des Hauptbahnhofs sind wichtige Wegeverbindungen zwischen der Nordstadt und der Innenstadt. In den vergangenen Jahren wurden immer wieder Maßnahmen unternommen, um diese attraktiver zu machen (neue Bodenbeläge, Anbringung von großformatigen Bildern etc.). Sie bleiben jedoch für viele Bevölkerungsgruppen Angsträume, die deshalb gemieden werden. An diesen Orten ist leider auch viel Vandalismus zu verzeichnen.



Im Rahmen einer Stadterneuerungsmaßnahme sollten deshalb weitere Projekte für eine Aufwertung ergriffen werden. Dies könnte die Weiterführung der bisherigen Maßnahmen sein (hellere Beläge), vielleicht auch ein neues Lichtkonzept.

6.13.4 Technische Infrastruktur

Die Stadtwerke Pforzheim haben im Rahmen der Behördenbeteiligung Informationen zur technischen Infrastruktur gegeben, die im Folgenden wiedergegeben sind:

Strom

Viele Hausanschlüsse sind in die Jahre gekommen, sowie die Trassen in der Straße. Hier besteht Bedarf diese auszutauschen.

Telekommunikation

Eine Mitverlegung von LWL-Leerrohren ist im gesamten Gebiet angedacht.

Fernwärme

Der Ausbau der Fernwärme zwischen Güterstraße und Hohenzollernstraße hat bereits begonnen und nächste Abschnitte sind in diesem Bereich geplant. Nördlich der Hohenzollernstraße ist keine Fernwärme auf Grund der Höhenlage möglich.

Gas/Wasser

Es besteht Bedarf an Erneuerung der Versorgungsleitungen sowie der Hausanschlussleitungen.

6.14 Geologie

In seiner Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen gab das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg (LGRB) folgende Hinweise:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von großflächigen anthropogenen Ablagerungen und Lösslehm.

Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Unteren und Mittleren Muschelkalks an.

Die lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggfs. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmverfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN EN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6.14.1 Boden, mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Geotopschutz

Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

6.15 Historie des Untersuchungsgebiets

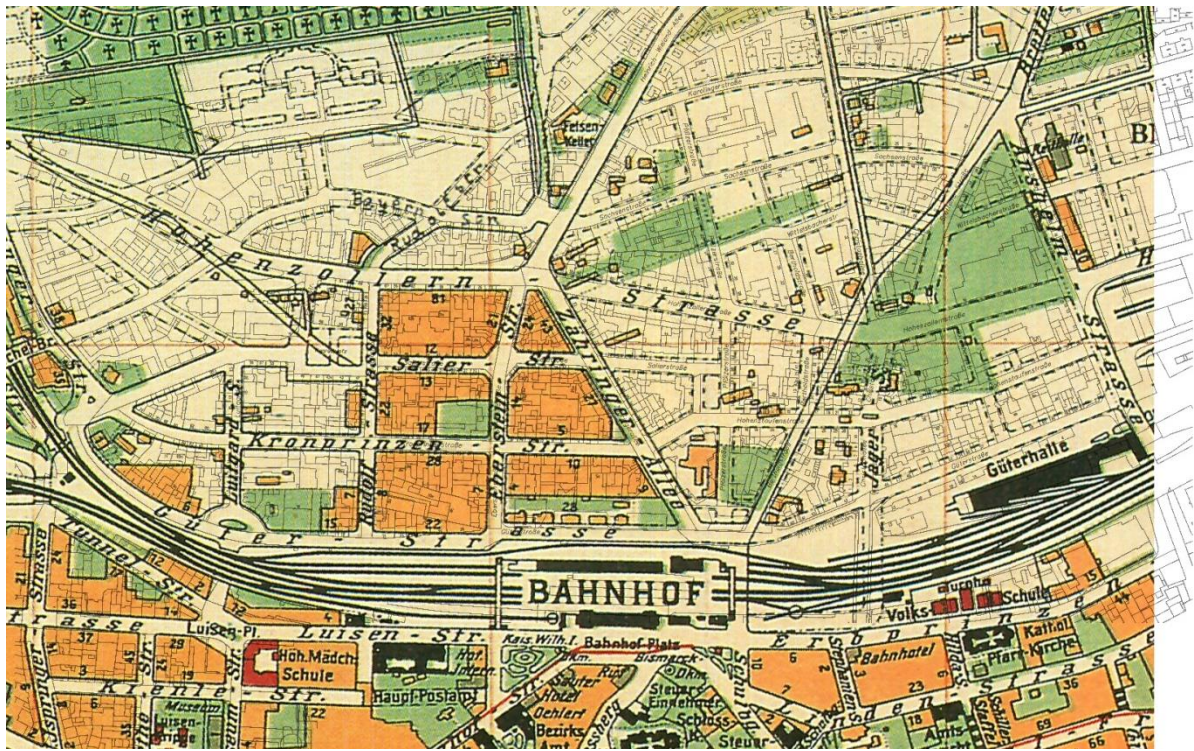
Vom alten Stadtkern durch die Gleisanlagen des Hauptbahnhofs getrennt, bildet die Nordstadt mit ihrem urban verdichteten unteren Teil und den offen besiedelten Hängen am Hachel, Wolfsberg und Wartberg den bevölkerungsreichsten Stadtteil Pforzheims. Bevor das sprunghafte Stadtwachstum vor rund 120 Jahren die Bahngleise übersprang, war das gesamte Gebiet durch Gärten, Obstwiesen und Weinberge geprägt.

Die stadtnahen Wohnviertel der Nordstadt wurden ab 1871 nördlich der Bahnanlagen projektiert, zehn Jahre nach der Anlegung des Bahnhofs und der Güterstraße. Zeittypische Merkmale dieses gründerzeitlichen Stadterweiterungsgebiets sind das schematische Straßenraster mit Blockstruktur und die Straßenbenennung nach deutschen Fürsten und Generälen. Die geschlossene Bebauung mit Stadthäusern setzte im größeren Stil erst um 1900 ein und zog sich bis 1939 hin. Bauherren waren oft Handwerker oder Architekten, die den Hausbau als lukrative Kapitalanlage sahen. Eingestreut in die dichte Wohnbebauung finden sich einige Bijouteriefabriken, meist in den Innenhöfen.

Die Nachbarschaft von Wohn- und Arbeitsstätten war ein Charakteristikum der Goldstadt des frühen 20. Jahrhunderts. Geschlossene Partien der Nordstadt entgingen der flächenhaften Kriegszerstörung und bilden heute ein städtebaulich reizvolles historisches Wohnquartier mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden und Baugruppen.

Die Blücherstraße, Christophallee, Hachelallee, Heinrich-Wieland-Allee und Hohenzollernstraße wurden gemäß dem Stadtweiterungsplan von 1906 nachträglich in das Raster system eingefügt und erhielten Alleecharakter, ihr Straßenbegleitgrün fiel inzwischen teilweise dem Autoverkehr zum Opfer. Manche der Straßenzüge sind durch den Autoverkehr teilweise weit über das erträgliche Maß hinaus belastet.

Wie in anderen deutschen Städten folgte der Wiederaufbau einem neuen Leitbild. Entsprechend der Charta von Athen (1933) war es die aufgelockerte Stadt, die angestrebt wurde. Der Wiederaufbau war auch geprägt durch die Vision der autogerechten Stadt. Bald bestimmten nicht mehr Fußgänger und Straßenbahnen das Stadtbild, sondern das Auto.



Stadtplan 1912, Ausschnitt Nordstadt

6.16 Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine große Anzahl denkmalgeschützter und erhaltenswerter Bausubstanz. Diese geben dem Quartier das besondere Flair und lassen erahnen, wie Pforzheim vor der flächendeckenden Zerstörung im zweiten Weltkrieg in großen Teilen ausgesehen hat. Diese Gebäude zu erhalten und mittels Sanierungsförderung bzw. steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten eine Perspektive zu geben, ist von hoher Bedeutung.

Gemäß aktueller Denkmalliste sind folgende Gebäude bzw. Gebäudeensembles eingetragen:

Bayernstraße 37 / Hohenzollernstraße 102, Flst.Nr. 7266/1, 7266
 Stadtwohnhausgruppe mit straßenseitiger Einfriedung

Bertholdstraße 9, Flst.Nr. 6990
 Stadtgeschäftswohnhaus, ehemaliges Wohnhaus Hering

Bertholdstraße 11 / Hohenstaufenstraße 20, Flst.Nr. 6990/1, 6990/2
 Stadtwohn Doppelhaus mit Gastwirtschaft „Hohenstaufen“

Brettener Straße 11, Wittelsbacherstraße 19, Flst.Nr. 7034/1
 Ehem. Gasthof Stadt Bretten
 Stadtwohnhausblock mit Gastwirtschaft

Brettener Straße 19, Flst.Nr. 7080
 Nordstadtschule

Christophallee 19, Flst.Nr. 7016/2
 Stadtwohnhaus



Bertholdstraße 11 / Hohenstaufenstraße 20

Christophallee 20, Flst.Nr. 7017/1
Stadtwohnhaus mit Gastwirtschaft „Markgraf Christoph“

Christophallee 21 / Hohenzollernstraße 25/27, Flst.Nr. 7016/6, 7016/7, 7016
Dreiteilige Stadtwohnhausgruppe

Ebersteinstraße 18/20, Flst.Nr. 3391/2, 3391/1
Stadtwohndoppelhaus

Ebersteinstraße 22 / Salierstraße 30/32, Flst.Nr. 3385/9, 3385/10, 3385/8
Dreiteilige Stadtwohnhausgruppe

Ebersteinstraße 24, 26/28, Flst.Nr. 3385/1, 3385/7, 3385/6
Dreiteilige Gruppe von Stadtwohnhäusern

Ebersteinstraße 31, Flst.Nr. 6156
Stadtwohngeschäftshaus mit Hofflügel

Ebersteinstraße 33/35, 37/39, Flst.Nr. 6155/6, 6155/5, 6155/4, 6155/3
Gruppe von 4 Stadtwohnhäusern

Güterbahnhof 5, Flst.Nr. 64
Ehem. Güterabfertigungshalle

Güterstraße 9, 9a, Flst.Nr. 6203, 6203/4
Stadtwohngeschäftshaus mit Hofflügel

Heinrich-Wieland-Allee 2/4, Hohenzollernstraße 56/58
Flst.Nr. 7053/3, 7053/2, 7053/5, 7053/4, vierteilige Stadtwohnhausgruppe

Hohenstaufenstraße 1, Flst.Nr. 6996
Stadtwohnhaus

Hohenstaufenstraße 5a, 5b / Pfälzerstraße 15 / Salierstraße 7-11, Flst.Nr. 6999
Dreiflügelige Wohnanlage mit Innenhof

Hohenzollernstraße 29, Flst.Nr. 7016/1
Stadtwohnhaus

Hohenzollernstraße 34, Flst.Nr. 7074/4
Stadtwohngeschäftshaus

Hohenzollernstraße 36, Flst.Nr. 7073/3
Stadtwohnhaus mit Vorgarten



Hohenzollernstraße 36

Hohenzollernstraße 40/42, Flst.Nr. 7047/6, 7047/7
Stadtwohndoppelhaus mit straßenseitiger Einfriedung

Hohenzollernstraße 44, 46/48, Flst.Nr. 7047/8, 7050, 7050/3
Dreiseitige Stadtwohnhausgruppe mit straßenseitigen Einfriedungen

Hohenzollernstraße 49, 51, 53, 55 /
Flst.Nr. 7006/4, 7006/5, 7006/10, 7006/11

Pfälzerstraße 19, Flst.Nr. 7006/3
Fünfteilige Gruppe von Stadtwohnhäusern

Hohenzollernstraße 65, 67, 69, Flst.Nr. 7004/10, 7004/9, 7004/8
Dreiteilige Gruppe von Stadtwohnhäusern

Hohenzollernstraße 73, 75/77, Flst.Nr. 6155/2, 6155/1, 6155
Gruppe von 3 Stadtwohnhäusern

Hohenzollernstraße 74 - 78, Flst.Nr. 6149/11, 6149/10, 6149/9
Dreiteiliges Stadtwohnhaus mit vorgelagerten Hangmauern

Hohenzollernstraße 79, Flst.Nr. 6154
Stadtwohnhaus mit gewerblich genutztem Hofflügel

Hohenzollernstraße 80 - 84, Flst.Nr. 7241, 7244, 7245
Dreiteiliges Stadtwohngebäude mit vorgelagerten Hangmauern

Hohenzollernstraße 81 - 83, Flst.Nr. 6157
Ehem. Metallwarenfabrik Wilhelm Wolff, zweiteiliges Wohn- und Bürogebäude

Hohenzollernstraße 85 - 87, Flst.Nr. 6152/1, 6152
Zweiteilige Stadtwohngeschäftshausgruppe

Hohenzollernstraße 86, Flst.Nr. 7256
Stadtwohngeschäftshaus mit Seitenflügel und straßenseitiger Einfriedung

Hohenzollernstraße 89 / Rudolfstraße 31, Flst.Nr. 6149/7, 6149/4
Zweiteilige Stadtwohnhausgruppe
Hohenzollernstraße 90 - 94, Flst.Nr. 7260, 7261, 7262
Dreiteiliges Stadtwohnhaus mit Hofflügeln sowie straßenseitigen Einfriedungen

Hohenzollernstraße 91 / Philippstraße 4,
Flst.Nr. 6149/3, 6149
Zweiteilige Stadtwohnhausgruppe

Hohenzollernstraße 96 - 100, Flst.Nr. 7263,
7264, 7265
Dreiteiliges Stadtwohnhaus mit straßenseitigen Einfriedungen

Kronprinzenstraße 27, Flst.Nr. 6246/11
Stadtwohngeschäftshaus mit Hofflügel

Rudolfstraße 27, Flst.Nr. 6153/7
Stadtwohnhaus

Rudolfstraße 29, Flst.Nr. 6149/8
Stadtwohnhaus

Rudolfstraße 32, 34, 36, 38, Flst.Nr. 6152/5,
6152/4, 6152/3, 6152/2
Stadtwohnhausreihe

Salierstraße 4 - 8, Flst.Nr. 7006
Wohnblock



Rudolphstraße 34

Salierstraße 18, Flst.Nr. 7005
Stadtwohnhaus

Salierstraße 20, Flst.Nr. 7003
Stadtwohnhaus

Salierstraße 54, Flst.Nr. 6153/8
Stadtwohnhaus

Salierstraße 58, Flst.Nr. 7459
Stadtwohnhaus

Zähringerallee 8/10, 12/14, Flst.Nr. 6996/1,
6996/2, 6996/5, 6996/6
Gruppe von 2 Stadtwohndoppelhäusern mit
straßenseitigen Einfriedungen

Zähringerallee 16 - 20, Flst.Nr. 6997, 6997/1,
6997/2
Dreiteiliges Stadtwohnhaus mit straßenseitiger
Einfriedung

Zähringerallee 24, Flst.Nr. 7004
Stadtwohnhaus mit straßenseitiger Einfriedung

Zähringerallee 26, Flst.Nr. 7004/1
Stadtwohnhaus

Zähringerallee 25, Flst.Nr. 3395/10
Stadtwohnhaus

Zähringerallee 27 / 29, Flst.Nr. 3393/1, 3392/1
Stadtwohndoppelhaus mit Hofwerkstatt und straßenseitigen Einfriedungen

Zähringerallee 32, Flst.Nr. 7004/7
Stadtwohnhaus mit straßenseitiger Einfriedung

Zähringerallee 33, 35, 37/39, 41, Flst.Nr. 3387/1, 3385/3, 3385/5, 3385/4, 3385/2
Gruppe von 5 Stadtwohnhäusern mit „Gasthof zum Zähringer Löwen“ (Nr. 41) und straßenseitigen Einfriedungen



Zähringerallee 29, Ecke Salierstraße

7. Ergebnisse

7.1 Defizite und Bedarfe im Überblick

Handlungsfeld	Defizite und Bedarfe	Ziele und Maßnahmen
<p>Bebauungs- und Nutzungsstruktur</p>	<p>Stark verdichtete Bebauungsstrukturen insbesondere in den Innenhöfen</p> <p>Ungeordnete Blockinnenhöfe</p> <p>Gebäude und Gebäudegruppen mit Leerständen und Sanierungsbedarf</p> <p>Mindergenutztes Areal des ehem. Güterbahnhofs</p> <p>Brachen und Baulücken</p>	<p>Weiterentwicklung des urbanen Charakters, dabei jedoch auch Auflockerung und Öffnung der Baustrukturen prüfen</p> <p>Qualifizierung der Blockinnenhöfe durch Prüfung von Neuordnungsmaßnahmen (u.a. Potenzialräume für Wohnentwicklung) und des Wohnumfeldes durch Aufwertung und Begrünung der innenliegenden Freibereiche</p> <p>Leerstände beheben durch adäquate Nach- und Umnutzung; Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Gebäudegruppen</p> <p>Entwicklung eines nachhaltigen Nutzungsmixes aus Wohnen, Frei- und Grünflächen, Gewerbe und Kultur / Kreativwirtschaft</p> <p>Aktivierung der Brachen und Baulücken für den Wohnungsbau und Tiefgaragen; ergänzende öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss</p>

Wohnen und Wohnumfeld	Sanierungsbedürftige Gebäude	Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude; Stärkung des innerstädtischen Wohnens
	Wohnen durch Verkehrslärm gestört	Reduzierung der Verkehrsbelastung, Einbringung eines lärmoptimierten Asphalts, Reduzierung Geschwindigkeit etc., Nutzung des Schallschutzförderprogramms
	Mangelnde und unattraktive Freiflächen	Aufwertung und Qualifizierung des Wohnumfeldes, insb. der Frei- und Grünflächen; Vernetzung bestehender Freiräume
	Müll	Begrünung der Blockinnenbereiche Schaffung neuer Freiflächen und Orte der Begegnung
	Taubenplage	Aktionen (Dreck-weg-Aktion), Bewusstseinsbildung; Öffentlichkeitsarbeit Errichtung Taubenhaus; Bewusstseinsbildung, Öffentlichkeitsarbeit

Öffentlicher Raum	Öffentlicher Raum teils mit hohen Defiziten	Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raums zur Verbesserung der Grün- und Freiflächenausstattung und zur Adressbildung
	Solitäre Freiflächen	Bessere Vernetzung der Plätze und Freiflächen
	Barrierewirkung der Straßenräume	Schaffung neuer Querungsmöglichkeiten
	Fehlende Aufenthaltsqualität für Familien, Jugendliche und Erwachsene	Wiedergewinnung des öffentlichen Raums als Lebens- und als Spielraum; Schaffung von Orten der Begegnung
	Freiflächen minderer Qualität	Qualifizierung vorhandener Freiflächen

	Unterführungen als Angsträume	Verbesserung des Sicherheitsgefühl, sichere Vernetzung der Nordstadt mit der Innenstadt
Mobilität und Verkehr	<p>Trennende Straßenräume mit hoher verkehrlicher Belastung</p> <p>Durchgangsverkehre durch das Quartier; Schleichverkehre</p> <p>Fehlende Parkierungsflächen</p> <p>Fehlende bzw. unattraktive Fußwegebeziehungen</p> <p>Fehlende Radwege in Nord-Süd-Richtung, Fahrradstraßen</p>	<p>Verbesserung der Querungsmöglichkeiten; Verkehrsberuhigung</p> <p>Änderung der Verkehrsführung; Unterbindung des Durchgangsverkehrs in Bereichen, die überwiegend Wohnfunktion ausüben. Bevorrechtigung von Fuß- und Radverkehr</p> <p>Erstellung eines Parkraumkonzepts</p> <p>Stärkung der Fußwegeverbindung zwischen Hauptbahnhof und den Quartieren in der Nordstadt; Verbesserung der Querungsmöglichkeiten, attraktive Wegeverbindungen</p> <p>Ergänzung des Radwegenetzes</p>
Soziales	<p>Die Sozialraumindikatoren für das Gebiet (Grundsicherung, Hilfen zur Erziehung, Arbeitslosigkeit, SGB II - Bezug) liegen deutlich über denen des gesamten Stadtteils wie auch des städtischen Durchschnitts. Exemplarisch hierfür steht eine SGB II-Quote von über 15%, in einigen Teilen sogar von über 20% bei einer Quote von 12,7% in der Nordstadt und 12,3% für Pforzheim.</p> <p>Ähnliches gilt für den Anteil der unter 15-jährigen mit SGB II-Leistungen, der im Gebiet durchgehend bei 25% - 35%, in Teilen sogar liegt (bei Vergleichswerten von 23,1% für die Nordstadt und 21,7% für Pforzheim).</p>	<p>Angebote erweitern;</p> <p>Umfassende Stärkung der Sozialstruktur für alle betroffenen Bevölkerungsgruppen;</p> <p>Aufwertung und Ausbau der sozialen Infrastruktur</p>
Einzelhandel	Fehlende Parkplatzflächen	Erstellung eines Parkraumkonzepts

7.2 Impulse

Entscheidend für die Initiierung und Umsetzung von Stadterneuerungskonzepten ist ein ganzheitlicher Ansatz und damit das Bemühen, alle wesentlichen Lebenszusammenhänge in den Quartieren mit ihren Abhängigkeiten und Wechselwirkungen zu beachten und einzubeziehen.

Im Rahmen eines Sanierungsgebiets „Nordstadt II“ sind vielfältige Projekte und Maßnahmen anzugehen. In Zusammenfassung der bisherigen Gesprächsrunden können folgende Impulshandlungsfelder benannt werden.

Soziale Impulse

Aktivierung und Förderung der Potentiale im Quartier; Erhalt stabiler Bevölkerungsstrukturen; Erhalt und Schaffung bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnangebote; Stärkung der Selbstverantwortung; Ausweitung und Verbesserung der Angebotspalette für bedürftige Bevölkerungsgruppen etc.

Ökonomische Impulse

Sicherung und ggfs. Ausbau der Einzelhandelslandschaft; Beschäftigung und Qualifizierung, Stabilisierung und Gründung lokaler Unternehmen etc.

Kulturelle Impulse

Weiterentwicklung der Quartiersidentität, Stadtteilsteste unterstützen, Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens im Gebiet, Einrichtung von Orten der Begegnung etc.

Ökologische Impulse

Verbesserung der Energiebilanz des Stadtteils, Verkehrsreduzierung, Lärmschutz, Entsiegelung, Begrünung, Klimafolgenanpassung etc.

Baulich-städtebauliche Impulse

Bewohnerorientierte Modernisierung, Abbruchmaßnahmen in den Hinterhöfen, Berücksichtigung des demografischen Wandels, Aktivierung von Flächen für den Wohnungsbau; Neuordnung von Brachen etc.

Partizipatorische Impulse

Stärkung der Vernetzungsstrukturen vor Ort, Runde Tische, Selbst-/Nachbarschaftshilfe etc.

Politisch-administrative Impulse

Gebietsorientierter Einsatz verschiedener Fachpolitiken; Bündelung investiver und nichtinvestiver Maßnahmen; Einrichtung eines Verfügungsfonds; Einrichtung eines Quartiersmanagements

8. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet „Nordstadt II“ Handlungsbedarf besteht, um das Quartier an heutige Anforderungen anzupassen, Defizite zu beheben, sozialen Problemlagen entgegenzuwirken und Potentiale zu stärken.

Dieser Handlungsbedarf betrifft sowohl die vorgefundene bauliche und städtebauliche Situation, jedoch vornehmlich Maßnahmen im nicht-investiven Bereich, insbesondere zur Verbesserung des Zusammenlebens im Stadtteil. Es ist daher ein Entwicklungskonzept notwendig, welches auf mehreren Ebenen ansetzt und Handeln in unterschiedlichen Bereichen miteinander verknüpft.

Das nachfolgende Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Festlegung zu verstehen. Vielmehr dient es als Grundlage für die angestrebte und wünschenswerte Entwicklung des Untersuchungsgebiets und ist auf Fortschreibung angelegt. In Pforzheim erfolgt dies im jährlichen Turnus.

Aufgabenbereich	geplante Maßnahmen	Zeitpunkt, Zeitdauer	gewünschte Hilfe bzw. voraussichtliche Kosten
Wohnen und Wohnumfeld	Verbesserung der öffentlichen und privaten Bausubstanz durch Modernisierung des Gebäudebestandes	laufend	KfW-Programme; Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen bzw. Bescheinigungen gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG. Im Rahmen privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird auf das Engagement der Eigentümer Wert gelegt.
	Erhalt preiswerten Wohnraums durch Mietpreisbindung	laufend	
	Stärkung des innerstädtischen Wohnens: Nachverdichtung, hochwertiger Wohnraum mit Ausblick in den Dachgeschoss, neue Wohnformen	laufend	
	Bestandsicherung durch sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung; Verbleiben der Wohn-	laufend	

bevölkerung im Stadtteil		
Sozial durchmischte Nachbarschaften - Zuzug sozial stärkerer Bevölkerungsgruppen bzw. Stabilisierung der Sozialstruktur	mittel- fristig	
Aufstellen von Mülleimern und Hundetoiletten bzw. dog-stations		
Innenhöfe: Qualifizierung der Blockinnenhöfe durch Prüfung von Neuordnungsmaßnahmen (u.a. Potenzialräume für Wohnentwicklung) und des Wohnumfeldes durch Aufwertung und Begrünung der innenliegenden Freibereiche		Maßnahme aus: Städtebaulich-räumliches Leitbild (M 54)
Quartier Güterstraße / Kronprinzenstraße / Rudolfstraße: Qualifizierung der Blockinnenräume durch Prüfung von Neuordnungsmaßnahmen (Arondierungsmaßnahmen, Schließung von Baulücken) unter Berücksichtigung der Aufwertung der Eingangssituation zur Nordstadt		Maßnahme aus: Städtebaulich-räumliches Leitbild (M 55)
Förderung erneuerbarer Energien	laufend	
Förderung alten- und behindertengerechter Wohnungen	laufend	
Aufwertung des öffentlichen Raums; Schaffung hochwertiger Frei- und Grünflächen	laufend	
Demographische Durchmischung: Wohnraum für Familien, Studierende, Ateliers	laufend	
Abriss unzeitgemäßer Bausubstanz und Wiedernutzung der frei werdenden Flächen	mittel- fristig	
Nutzungsmischung: Wohnen, Arbeiten und Genießen an einem Ort	laufend	
Urban Gardening, Beispiel: Zähringer Platz	laufend	
Gemeinsame Putzaktion im Stadtteil	laufend	
Bekämpfung der Taubenplage; Errichtung eines Taubenhauses	kurzfristig	

	Städtebauliche Kriminalprävention: Rundgänge, Projekte, Gespräche; Stärkung des subjektiven Sicherheitsgefühls	laufend	
	Entwicklung von sozial orientierten Modernisierungsprogrammen in Zusammenarbeit mit Baugesellschaften		
	Stärkung des Images von Pforzheim als Wohnstandort	mittelfristig	Initiativprogramm Wohnen PF wird erstellt
Öffentlicher Raum/ Verkehr	Schaffung von Quartiersräumen als Treff-/Identifikationspunkt; Orte der Begegnung	kurzfristig	2 Unterstände für Jugendliche sind im Klingelpark und bei der Nordstadtschule in Planung; Realisierung 2019
	Sicheres und stadtteilverbindendes Wegenetz für Radfahrer und Fußgänger	laufend	
	Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiflächen	mittelfristig	
	Neuordnung der Parkierung: Freihalten von Rettungsflächen	mittelfristig	
	Müllproblem angehen: Illegale Müllentsorgung unterbinden	mittelfristig	
	Wohnstandorte in der Nordstadt durch weniger Verkehrsemissionen stärken	Mittelfristig	
	Schaffung von flexiblen und multifunktional nutzbaren Quartiersräumen	langfristig	
	Prüfung der Einrichtung von Spielstraßen /Fahrradstraßen	kurzfristig	
	Barrierefreiheit im öffentlichen Raum verbessern; z. B. Absenkung Bordstein	mittelfristig	
	Aufwertung der Spielelandschaft Klingelpark	mittelfristig	
	Attraktive Fußgängerachsen in NS- und OW-Richtung	mittelfristig	
	Verbesserung der Bahnofsunterführungen	mittelfristig	
	Lärmminderungsplanung bzw. Lärmaktionsplanung	sofort	
	Bilanz der Versiegelung weiter reduzieren	langfristig	
	Grün in der Stadt sichtbar machen	laufend	
Verlagerung des ruhenden Verkehrs (unterirdisch)	laufend		

	Innovatives Design im öffentlichen Raum	laufend	
	Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Mitwirkung der Polizei aus kriminalpräventiver Sicht	mittelfristig	
	Sozio-kulturelle Themenveranstaltungen	mittelfristig	
	Reduzierung des Verkehrslärmes, z. B. durch Einbringung eines lärmoptimierten Asphalts		
	Sauberkeit verbessern	laufend	
	Querungsmöglichkeit der Hohenzollernstraße verbessern: Fußgängerampel, Tempo 30 km/h, Verengung, stationäre Blitzer o.ä.		
	Brückenkopf Nordstadt: Verbesserung der Wegeverbindung zwischen Zähringerplatz und Güterbahnhof		Maßnahme aus: Strukturkonzept Hauptbahnhof, Städtebaulich-räumliches Leitbild (M 45)
	Striktere Durchsetzung der Verkehrsregeln in gepflasterten Bereichen, „Abbrems Hügel“ installieren		
	Trinkwasserspender aufstellen, z. B. an Bolzplätzen		
	Öffentliche Toiletten		
	Mehr Sitzgelegenheiten		
	Bessere Beleuchtung		
	Vorhandene Tiefgaragen attraktiver machen und bewerben		
Soziale und kulturelle Infrastruktur	Verbesserung der Ausstattung des Quartiers mit Spielflächen und Bolzplätzen für Kinder und Jugendliche	mittelfristig	
	Sozial durchmischte Nachbarschaften - Zuzug sozial stärkerer Bevölkerungsgruppen		
	Integration von jugendlichen Migranten in Freizeit und Sport	laufend	
	Integration von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund aller Altersgruppen, u. a. durch Sprach- / Alphabetisierungs- und Integrationskursen, Bürgerinitiativen etc.; auch mit Flüchtlingen		Offene Angebote schaffen; Vereine

	Einbeziehung von Multiplikatoren /Vertretern ausländischer und deutscher Bevölkerung vor Ort, Mediation; auch mit Flüchtlingen		
	Förderung der Erziehungskompetenzen - Elternbildungsangebote		Familienzentrum
	Familienförderung und Erweiterung der Betreuungsangebote		Größere Räume für Jugendangebote
	Unterstände für Jugendliche im Klingelpark und auf dem Gelände der Nordstadtschule		Mögliche Standorte sind gefunden; Realisierung in 2019
	Öffentliche Bühne errichten, z. B. für Kleinkunst		
	Informationsangebote für Senioren	langfristig	
	Verbesserung der Ausstattung des Quartiers mit Spielflächen und Bolzplätzen für Kinder und Jugendliche	mittelfristig	
	Gender Mainstreaming	laufend	
	Aufgreifen von Selbsthilfepotenziale		
	Präventive Angebote im Bereich Drogen, Alkohol und Gewalt		
	Beschäftigungsangebote für junge Menschen ohne Ausbildungsplatz und Förderung des Übergangs Schule - Ausbildung - Beruf		
	Qualifizierungsmaßnahmen für arbeitslose Menschen		
	Kostenlose bzw. kostengünstige Essensangebote für Schulkinder		
	Qualifizierungsmaßnahmen für Frauen und Jugendliche, Mädchenangebote (z. B. Kunst- und Beteiligungsprojekte)		
	Kunstprojekte, Straßenkunst initiieren		
	Öffentliche Infotafel / Schwarzes Brett für Informationen aus dem Stadtteil		
Handel / Gewerbe / Dienstleistungen	Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels	laufend	
	Güterbahnhof: Entwicklung der heute mindergenutzten Flächen mit Schwerpunkt Wohnen, Arbeiten, Kultur, Kunst unter Berücksichtigung der besonderen Stadteingangssituation		Maßnahme aus: Strukturkonzept Hauptbahnhof, Städtebaulich-räumliches Leitbild (M 46)

	Quartier Hohenzollernstraße / Hohenstaufenstraße / Anshelmstraße: Verlagerung Einzelhandelsstrukturen in östlich angrenzendes Gewerbegebiet und Qualifizierung des Blocks für Wohnen und Arbeiten		Städtebaulich-räumliches Leitbild (M 48)
	Tendenziell kleinteilige Nutzungen, „shops“ als Einkaufserlebnis	kurz- und mittelfristig	
	Verbesserung der Parkplatzsituation für Kunden und Lieferanten	langfristig	
	Wohnortnahes Angebot an Arbeitsplätzen sichern und erweitern		
	Freiwerdende gewerbliche Flächen zugänglich neuen Nutzungen zuführen		
	Stadtteilverträgliche Reduzierung der Konflikte mit der Wohnnutzung		
	Schaffen von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen	kurz- und mittelfristig	
	Anreize für Praktika		
Identifikation, zusammen leben, aktive Bürger/innen	Aktivierung der Bürger zur Mitarbeit an der Projektarbeit	laufend	
	Schaffung identitätsstiftender Räume und Nutzungen	laufend	
	Orte der Begegnung schaffen, z. B. Kreativräume zur Eigenverwaltung der Nutzer -Clubarbeit, Stadtteilzentrum, Jugendhaus		
	Stärkung der Quartiersidentitäten durch Qualifizierung der städtebaulichen Lagen, der Aufwertung des öffentlichen Raums und der Weiterentwicklung der Angebote (Szeneangebote)	laufend	Maßnahme aus: Städtebaulich-räumliches Leitbild (M 53)
	Öffentlichkeitsarbeit: Internetauftritt, Logo Marke Nordstadt, Veranstaltungen, Führungen, Dokumentation	laufend	
	Förderung des Netzwerks öffentlicher, sozialer, kultureller und kirchlicher Initiativen mit dem Ziel selbständig tragender Nachbarschaftsstrukturen ohne ständige externe Betreuung		

	Treffpunkte für intergenerativen und interkulturellen Austausch; extra Räume schaffen		
	Förderung der interkulturellen Lebensqualität		
	Aufbau einer Stadtteilzeitung, auch digital		
	Regelmäßige Veranstaltungen wie zum Beispiel Stadtteilsterben		
	Regelmäßige Veranstaltungen, wie z. B. Nordstadt-Kulturfest, mehr Räume, Sozialraumkonferenz einbeziehen		
	Bürgerschaftlich getragene Projekte; z. B. Baumpatenschaften	mittel- bis langfristig	
Klima und Umwelt	Erhalt und Erweiterung der vorhandenen Frei- und Grünflächen		
	Energetische Verbesserung öffentlicher und privater Bausubstanz durch Modernisierung des Gebäudebestandes	langfristig	KfW-Programme; Zuschüsse für private Modernisierungsmaßnahmen bzw. Bescheinigungen gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG
	Reduzierung gewerblicher Emissionen		
	Durchlüftung der Baublöcke (Entkernung, Begrünung)		
	Förderung von Fassadenbegrünungen und Entsiegelungen von Flächen		
	Besserer Umgang mit Ressourcen (Müll, illegale Müllentsorgung); Bildungsprojekte		
	Förderung regenerativer Energien, z. B. Solaranlagen		

9. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorliegenden Untersuchungen und des Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Auf diesen Grundlagen wird von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Einnahmenansätzen ausgegangen:

"Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)"

A U S G A B E N						
1	2	3*	4	5		6
	Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten	bisher angefallene und noch anfallende Kosten bis Beginn Programmjahr	Kosten im Programmjahr 2019*	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahmen 2027		Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	10,0	10,0	0,0	0,0		
II. Weitere Vorbereitung der Sanierung	412,0	0,0	89,0	323,0		
III. Grunderwerb	500,0	0,0	0,0	500,0		
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	4.756,0	0,0	552,0	4.204,0		Annahme: Nordstadtbrücke und Pfälzer Platz Umsetzung in 2019
V. Baumaßnahmen	3.040,0	0,0	730,0	2.310,0		Annahme: KiTa Friesenstraße Umsetzung in 2019
VI. Sonstige Maßnahmen	70,0	0,0	0,0	70,0		
VII. Vergütung	160,0	0,0	20,0	140,0		
Summe der Ausgaben (I. bis VII.)	8.948,0	10,0	1.391,0	7.547,0		

* entfällt bei Neumaßnahmen

"Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)"

E I N N A H M E N						
1	2	3*	4	5		6
	Geschätzte Gesamteinnahmen	bisher angefallene und noch zu erwartende Einnahmen bis Programmjahr	Einnahmen im Programmjahr 2019	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahmen 2019		Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse	0,0	0,0	0,0	0,0		
II. Darlehensrückflüsse	0,0	0,0	0,0	0,0		
III. Sonstige Einnahmen a) abgelöste Ausgleichsbeträge b) weitere sonstige Einnahmen	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summe Einnahmen (I. - III.)	0,0	0,0	0,0	0,0		

Saldo Ausgaben-Einnahmen	8.948,0	10,0	1.391,0	7.547,0		
Benötigter Förderrahmen	8.948,0	Summe Spalte 3* 4+5 des Saldos	1.401,0	7.547,0		

Bei Aufstockungsanträgen:

Übersteigt der Saldo Spalte 2 den anerkannten Förderrahmen, sind die im anerkannten Förderrahmen nicht abgedeckten Einzelmaßnahmen mit ihren Kosten und deren beabsichtigter Finanzierung (Priorität, Finanzquelle und Zeitplan) gesondert darzustellen.

* entfällt bei Neumaßnahmen

10. Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

Nachfolgend werden Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung des Projekts „Nordstadt II“ gegeben - zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets und zur Wahl des Sanierungsverfahrens.

10.1 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An diese werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die vorbereitenden Untersuchungen weisen das Vorhandensein baulicher, städtebaulicher und struktureller Missstände nach. Die Handlungsfelder der einzelnen Projektbausteine sind klar umrissen, wobei ein Schwerpunkt auf den privaten Flächen liegt. Angrenzende Quartiere müssen in die Gesamtbetrachtung einbezogen werden, da auch dort Umgestaltungen und Umstrukturierungen wünschenswert sind.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von 53 Hektar auf. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung hin zu einer Verkleinerung des Untersuchungsbereichs wurde diskutiert. Insgesamt lag das Bestreben vor, das Projektgebiet so klein wie möglich zu wählen und eine klare, saubere Grenzziehung herauszuarbeiten.

Für eine Verkleinerung kommen beispielsweise die beiden Baublöcke östlich der Anshelmstraße in Frage. Sie gehören aufgrund der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nicht zum Schwerpunktbereich der Nordstadt.

Die Nordstadtschule wurde in den letzten Jahren mit hohem Aufwand grundlegend modernisiert und instandgesetzt. Als einer der letzten Bausteine wird noch eine Dreifach-Sporthalle errichtet.

Weitere zusätzliche Bedarfe sind derzeit nicht ersichtlich, abgesehen von kleineren Projekten z.B. Unterstand für Jugendliche o.ä.. Da die Verwaltung anvisiert, das neue Sanierungsgebiet im Förderprogramm „Soziale Stadt“ zu platzieren, ist es dennoch sinnvoll, die sozialen Einrichtungen im Quartier im Geltungsbereich zu belassen. Durch die Akquise von Förderprogrammen mit sozialen Angeboten soll der in Teilen prekären sozialen Struktur begegnet werden.

Die Stadt Pforzheim hat in der Vergangenheit gute Erfolge mit größeren Sanierungsgebieten gehabt. Diese sind unterteilt in einen Kernbereich, in dem investiv über das Sanierungsförderprogramm gefördert wird und einen angrenzenden Bereich, in dem die Problemlagen nicht so schwerwiegend lagen. Diese Randbereiche werden im Rahmen der Gesamtmaßnahme mitbearbeitet, z.B. durch Beratungen und Informationen. Darüber hinaus erhalten die Eigentümer auch hier die Möglichkeit, steuerliche Abschreibungen gemäß § 7h EStG geltend zu machen.

Ergänzend zum Sanierungsförderprogramm sollen weitere integrierbare Förderprogramme z. B. BIWAQ oder JustiQ akquiriert werden, die dem gesamten Förderbereich zugutekommen. Gerade hier ist ein großer Geltungsbereich von Vorteil, da bei sozialen Programmen die Mitwirkenden (überwiegend) in diesen Gebieten wohnen sollen. Bei zu kleinen Sanierungsgebieten war es in der Vergangenheit, z. B. dem Sanierungsgebiet Oststadt, manchmal nicht möglich, Projekte mit Teilnehmern zu füllen.

Die Sanierungsstelle schlägt daher vor, analog zum erfolgreichen Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ den Gesamtgeltungsbereich bei rund 51 Hektar zu begrenzen. Dies entspricht in etwa dem Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen. Der eigentliche Kernbereich der investiven Förderung wird jedoch auf rund 28 Hektar begrenzt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hat sich herauskristallisiert, dass sich der Bereich mit den häufigsten städtebaulichen, baulichen und sonstigen Missständen zwischen Hohenzollernstraße und Güterstraße sowie zwischen Christophallee und Rudolphstraße befindet (Gebäude, Innenhöfe, Straßenräume, Verkehrssituation etc.). Diese Blöcke bilden quasi den Kern eines zukünftigen Sanierungsgebiets.

Eine wichtige Strategie der Umsetzung wird es sein, die öffentlichen Räume (Plätze, Wege, Frei- und Grünflächen) in der Nordstadt zu qualifizieren und miteinander zu vernetzen. Von besonderer Bedeutung sind die größeren bestehenden Freiflächen, z. B. Konradplatz, Pfälzerplatz, Klingelpark, Zähringerplatz, die zentrale Platzfläche Hohenzollernstraße/Heinrich-Wieland-Allee sowie die Freifläche an der Güterstraße/Ecke Anshelmstraße. In diesem stark verdichteten Stadtteil hat die Stadtverwaltung vor allem auf diesen Flächen Gestaltungsspielräume, die zusammen mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickelt werden sollen. Es wird ein Mehrwert für den gesamten Stadtteil erwartet, nicht nur für die unmittelbaren Anwohner. Somit müssen auch diese im Geltungsbereich verbleiben.

Die südliche Grenze bildet der Hauptbahnhof. Geplant sind die Attraktivierung der Bahnstufengänge und der Erwerb von Gleisflächen, die unmittelbar an die Güterstraße angrenzen. Diese Gleisflächen sind erforderlich, um in Zukunft die „Querspange Nordost“ zu verwirklichen. Die Deutsche Bahn gab bereits den Hinweis, dass derzeit Flächen erworben werden können. Sollte sich die Realisierung der Querspange verzögern bzw. Restflächen übrig bleiben, sollen diese zeitnah als Frei- und Grünflächen aktiviert und der Bevölkerung als Naherholungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

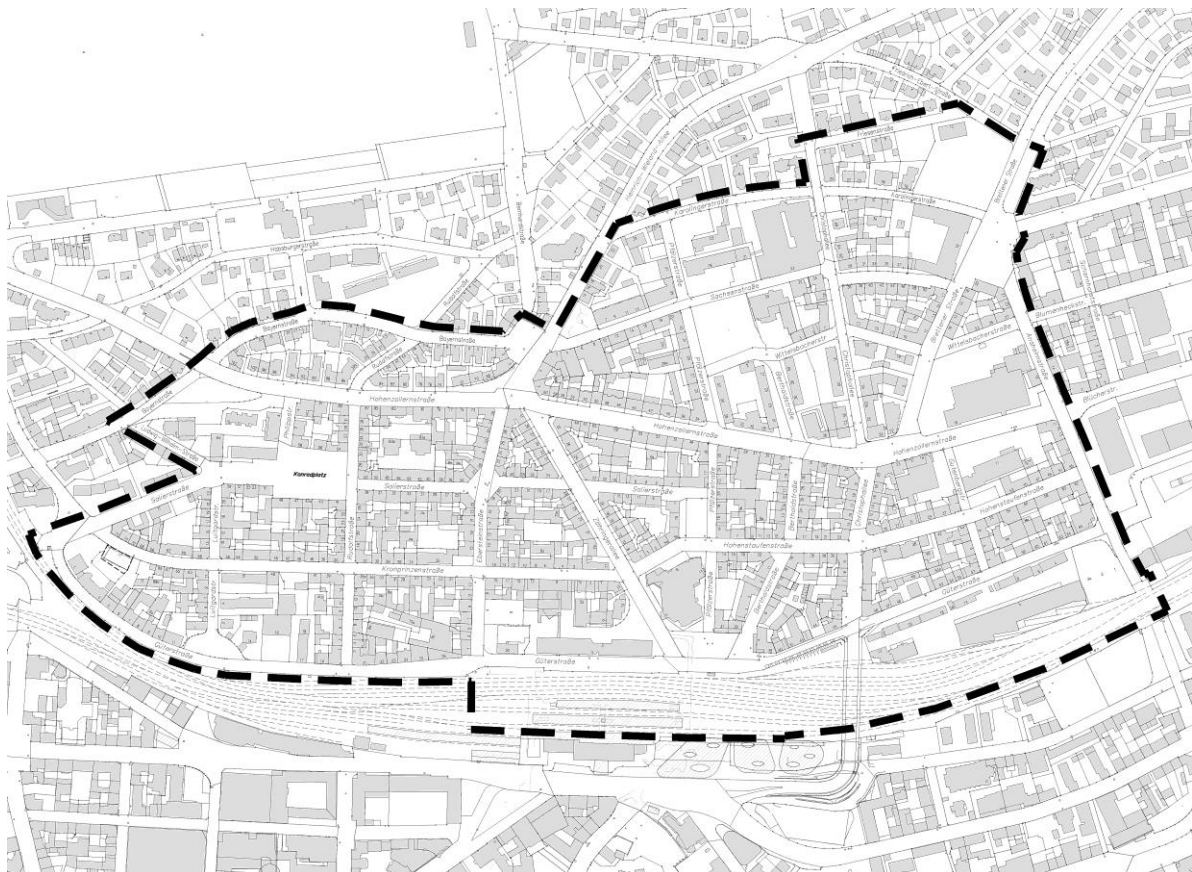
Eine weitere wichtige Strategie wird es sein, die bestehende soziale Infrastruktur zu erhalten und auszubauen. In Quartieren mit hohen sozialen Problempunkten sind die Anlaufstellen für die Betroffenen von Bedeutung. An erster Stelle sei hier das Familienzentrum Nord in der Sachsenstraße

ße als größte soziale Einrichtung genannt. Bauliche Investitionen, die evtl. in den nächsten Jahren anstehen, sollten daher auch im Rahmen eines Sanierungsförderprogramms Berücksichtigung finden.

Die Hauptverkehrsstraßen in der Nordstadt prägen in besonderem Maße das „Gesicht“ der Nordstadt. Aufgrund der Bedeutung der Hohenzollernstraße und Christophallee als Bundesstraße und der Menge des Durchgangsverkehrs sind an den Verkehrsflächen an sich nur wenige Gestaltungsspielräume vorhanden. Umso wichtiger sind die angrenzenden Hausgruppen, die aufgrund der dort vorherrschenden Emissionen besondere Förderung erhalten sollen. Diesbezüglich wurde im Geltungsbereich Wert darauf gelegt, dass auch die Gebäude beidseitig entlang der Christophallee und Hohenzollernstraße in den Förderbereich aufgenommen werden.

Die Kindertagesstätte Friesenstraße liegt ganz im Norden des Geltungsbereichs. Geplant sind die Sanierung des Bestandsgebäudes und die bauliche Erweiterung auf insgesamt 10 Gruppen. Die Planungen sind im Entwurfsstadium. Eine Förderung im Rahmen der Stadterneuerung ist vorgesehen.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird daher folgender Geltungsbereich vorgeschlagen:



10.2 Durchführungsfrist

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von 10 Jahren, zuzüglich der Restlaufzeit des letzten Durchführungsjahres, beschlossen werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

10.3 Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit einer förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen im „klassischen Verfahren“ sind dadurch gekennzeichnet, dass eine Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet. Sie sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das
- allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- keine Preiskontrolle.

Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Begründung für das vereinfachte Verfahren

Die Umsetzung der Ziele, wie sie z. B. im Integrierten Entwicklungskonzept genannt sind, verfolgt die Strategie der behutsamen Stadterneuerung. Größere Umstrukturierungen sind derzeit von städtischer Seite nicht geplant. Die städtischen Projekte belaufen sich auf derzeit mehrere kleinere Maßnahmen im öffentlichen Raum, um beispielsweise die vorhandenen Plätze zu qualifizieren und miteinander zu vernetzen. Teilweise müssen auch Gehwegbereiche erneuert werden. Zur Behebung der baulichen Mängel müssen die privaten Eigentümer selbst viel Engagement und Finanzmittel beisteuern. Im Rahmen des Programms erhalten sie einen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude, ergänzt durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz; beim Abbruch von nicht mehr benötigten Hinterhofgebäuden werden - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats - die Kosten vollständig übernommen.

Die Sanierungsstelle geht daher davon aus, dass daher das vereinfachte Sanierungsverfahren Zugrunde gelegt werden kann. Die Entwicklung der Grundstückspreise in Pforzheim sind nicht so dynamisch wie in anderen Kommunen in Baden-Württemberg.

Im Jahr 2015 wurde im Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ auf Wunsch des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine umfassende Einschätzung möglicher sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durchgeführt. Zugrunde gelegt wurde die Qualitätsfaktorenanalyse, wobei zum Vergleich die Multifaktorenanalyse herangezogen wurde. Als Ergebnis wäre mit durchschnittlichen Bodenwerterhöhungen von 1 % zu rechnen, die jedoch in keinem Verhältnis zu den anfallenden Verwaltungskosten stünden.

Aufgrund der anstehenden Maßnahmen im Gebiet „Nordstadt II“ wird daher davon ausgegangen, dass es sich ähnlich verhält wie im Gebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“.

Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Anlass und Ziel des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. 1 BauGB ist nicht - wie bei § 14 BauGB - die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt. Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren. Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z.B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Auch wenn der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf ihn verzichtet werden. Sollte sich im Laufe der Sanierungsdurchführung herausstellen, dass bei Anwendung der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB „zu viel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt - neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände - die *Möglichkeit* einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

11. Sozialplan nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Stadt Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Absatz 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Absatz 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen. Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Da das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), sollte aus heutiger Sicht intensiv geprüft werden, ob im künftigen Sanierungsgebiet davon Gebrauch gemacht wird. Die Freiwilligkeit sollte selbstverständlich an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden. Die Gesamtmaßnahme müsste jedoch auch zeitnah realisiert werden.

Die Maßnahmen zur Steigerung der Attraktivität des Außenbereichs sowie des Wohnumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind. Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebenge-

bäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden. Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Baugesetzbuch evtl. verzichtet werden kann und diese Maßnahmen auf freiwilliger Basis durchgeführt werden (städtebauliche Verträge Stadt/Eigentümer), dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen bzw. Arbeitsräume im Rahmen von Modernisierungs- oder Neuordnungsmaßnahmen (Abbruch von Gebäuden und Neubau) räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Beschaffung von Ersatzwohnraum, Umzugshilfen, Ausgleichszahlungen bei Umzug usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahme nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Eine frühzeitige Beteiligung der Betroffenen sowie die zeitnahe Vorsorge können diese Probleme jedoch mildern. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

Derzeit geht die Stadtverwaltung nicht davon aus, dass ein Sozialplan erforderlich wäre.

12. Weiteres Vorgehen

Die Stadtverwaltung Pforzheim strebt aufgrund der sozialen Problemlagen im Quartier an, in das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen zu werden.

Dieses Programm hat zum Ziel, eine nachhaltige Aufwärtsbewegung in „Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich hierbei um Quartiere, in denen sich soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme verschärfen, die aufgrund ihrer Komplexität mit den herkömmlichen Instrumenten und Verfahren der Stadtentwicklung nicht zu lösen sind. Dies ist in der Nordstadt vorhanden.

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist die „Soziale Stadt“ in § 171e BauGB explizit aufgenommen und verankert worden. Nach dem Gesetzeswortlaut liegt ein besonderer Entwicklungsbedarf insbesondere dann vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf. Das Entwicklungskonzept soll insbesondere Maßnahmen enthalten, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen.

Die vorbereitenden Untersuchungen müssen vor diesem Hintergrund alle Bereiche des Quartierslebens mit seinen komplexen Zusammenhängen erfassen und analysieren, um wirkungsvolle, gebietsbezogene und integrierte Konzepte entwickeln zu können. Dies wurde mit dem vorliegenden Ergebnisbericht bewerkstelligt.

Nach erfolgreicher Aufnahme in ein Sanierungsförderprogramm werden folgende Maßnahmen eingeleitet:

- Auftakt- und Informationsveranstaltung
- Einrichtung eines Quartiersmanagements
- Gespräche mit dem Bürgerverein, Sozialraumkonferenz über ständige Beteiligung an der Umsetzung (z. B. Quartiersrat)
- Teilnahme an Stadtteilstesten
- Initiieren von Hoffesten

Die Städtebauförderung bildet ein entscheidender Faktor zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Nach Vorliegen eines Bewilligungsbescheids ist vorgesehen, die förmliche Festlegung durch den Gemeinderat herbeizuführen und eine städtische Förderrichtlinie auf Basis der Städtebauförderungsrichtlinie zum Beschluss zu führen.

Impressum

Stadt Pforzheim
Planungsamt
Sanierungsstelle
Östliche Karl-Friedrich-Straße 4-6
75175 Pforzheim

Tel. 07231 39-2285

E-Mail: sanierungsstelle@stadt-pforzheim.de

Dieser Bericht wurde durch die städtische Sanierungsstelle erstellt.

Bildernachweis: Die Fotos wurden von Mitarbeitern der Stadtverwaltung gefertigt.

Grafik: Die Pläne wurden von Mitarbeitern der Stadtverwaltung gefertigt.

Besuchen Sie auch unseren Internetauftritt

zum Sanierungsgebiet www.pforzheim.de/stadterneuerung

zum Quartiersmanagement www.pforzheim.de/quartier

und zum Sanierungsmanagement www.sanierung-weststadt.de

Planteil