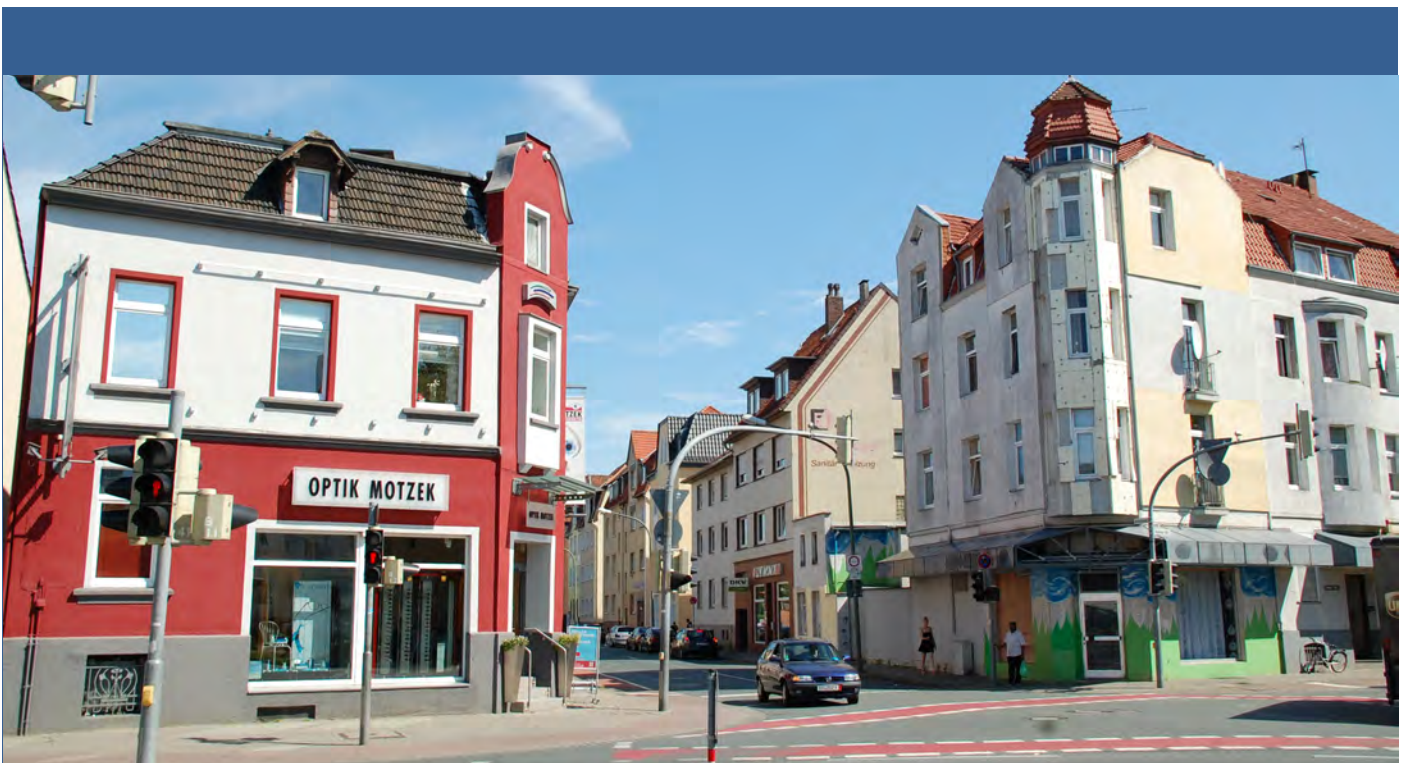


Vorbereitende Untersuchungen

Osnabrück, Schinkel

Januar 2017



Vorbereitende Untersuchungen

Osnabrück, Schinkel

Stadt Osnabrück

Januar 2017

Auftraggeber

Stadt Osnabrück
Dominikanerkloster
Hasemauer 1
49076 Osnabrück
Tel.: 0541 - 323-2317
Bearbeitung: Frau Helma Pötter

Auftragnehmer

**Deutsche Stadt- und Grundstücks-
entwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG**
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 - 32901-0
Bearbeitung: Herr Klaus von Ohlen
Herr Torben Pöplow

In Zusammenarbeit mit

plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung
Schlachte 1 / Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
Tel.: 0421 - 506248
Bearbeitung: Frau Heike Wohltmann
Herr Dr. Gerd Reesas
Frau Svenja Voll

und

FORUM Huebner, Karsten & Partner
Schlachte 1 / Erste Schlachtpforte
28195 Bremen
Tel.: 0421 - 696777-16
Bearbeitung: Herr Felix Matthes

Hinweis:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für beide Geschlechter.

Alle Fotos: plan-werkStadt / FORUM

Inhaltsverzeichnis

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

1. Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	6
2. Der Stadtteil Schinkel	8
3. Nachweis der städtebaulichen und sozialen Missstände gem. § 136 BauGB für das Untersuchungsgebiet Schinkel	10
3.1 Städtebauliche Missstände	10
3.2 Soziale Missstände	15
4. Sanierungsziele	24
5. Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt	26
6. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	27
6.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	27
6.2 Bürger- und Akteursbeteiligung	27
7. Erneuerungskonzept	29
8. Kosten und Finanzierung	35
9. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	37
10. Verfahren nach besonderem Städtebaurecht	39
11. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	41

ANHANG

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Karte Abgrenzung der Untersuchungsgebietes	9
Abbildung 2: Karte Städtebauliche Misstände	14
Abbildung 3: Karte des Stadtteil Schinkels mit seinen Statistischen Bezirken	15
Abbildung 4: Karte Aging Index und Altersgruppenanteile	16
Abbildung 5: Karte Anteil Migranten	17
Abbildung 6: Karte Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund nach Statistischen Bezirken	18
Abbildung 7: Alleinerziehende in Relation zu Haushalten mit Kindern	19
Abbildung 8: Status Langzeitarbeitslose 2015	20
Abbildung 9: Dynamik Langzeitarbeitslose 2014/2015	20
Abbildung 10: Status Kinderarmut 2015	21
Abbildung 11: Status Altersarmut 2015	21
Abbildung 12: Kinderarmut	22
Abbildung 13: Karte Erneuerungskonzept	34
Abbildung 14: Karte Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes	38

1. Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel differenziert die bundesdeutschen Städte und Gemeinden zunehmend. Zwar prosperiert durchaus eine Vielzahl von Stadtteilen, immer mehr Quartiere verzeichnen jedoch eine vermehrte Konzentration von städtebaulichen, (wohnungs-) wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Problemen.

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sollen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier sorgen und die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration vor allem durch die Stärkung lebendiger Nachbarschaften und des sozialen Zusammenhalts verbessern. Ziel ist es, die Kommunen bei der schwierigen Aufgabe zu unterstützen, einer drohenden „Abwärtsspirale“ in diesen Quartieren entgegenzuwirken, eine Stabilisierung und Aufwertung zu erreichen und die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern.

Die Probleme benachteiligter Stadt- und Ortsteile sind oft sehr komplex und können nur in einem umfassenden Handlungsansatz gelöst werden. Deshalb werden der Arbeit in den Programmgebieten der Sozialen Stadt so genannte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) zu Grunde gelegt, Ressourcen im Quartier abgestimmt und gebündelt sowie fachübergreifende Kooperationen gebildet und gelebt. Wichtige Partner sind daher andere Ressorts, sowie auch Unternehmen (insb. aus der Wohnungswirtschaft), (Bürger-) Stiftungen, soziale Träger, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und viele mehr. Die Erarbeitung eines ISEK ist daher seit 2012 Voraussetzung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Die bestehenden und sich abzeichnenden Probleme und Defizite, aber auch mögliche Potenziale werden in den unterschiedlichen thematischen und räumlichen Bereichen herausgearbeitet und entsprechende Zielformulierungen für bestimmte räumliche Schwerpunktbereiche vorgeschlagen. Ein zentrales Element des Programmansatzes ist außerdem die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bewohnerschaft in die Planung und Umsetzung im Quartier. Dieses Vorgehen erhöht die Akzeptanz und

Qualität der Projekte und fördert die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Ein aktives Quartiersmanagement koordiniert die Maßnahmen, unterstützt die Prozesse und fördert die Netzwerkarbeit vor Ort.

Mit dem vorliegenden ISEK und der Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Untersuchungsgebiet Schinkel kommt die Stadt Osnabrück diesen Aufgaben nach und ordnet das Untersuchungsgebiet in die gesamtstädtische Entwicklung ein, aus der hervorgeht, dass der Stadtteil Schinkel und insbesondere das abgegrenzte Untersuchungsgebiet ein Schwerpunkt der zukünftigen Stadtteilentwicklung werden sollte. Dafür wurde eine Bestandsanalyse u.a. hinsichtlich des Gebäudezustands, der Sozial- und Nutzungsstruktur, eine Bestimmung und Lokalisierung des Konfliktpotenzials und der städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Abschließend werden konkrete Vorschläge zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen inkl. eines Kostenrahmens unterbreitet. Der gesamte Prozess erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Bürgern und Akteuren und hat die groben Ziele einer zukünftigen Entwicklung im Untersuchungsgebiet herausgearbeitet.

Rechtliche Grundlagen

1996 hat die Ministerkonferenz der ARGEBAU in Potsdam die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ beschlossen. Dies hat die Bundesregierung 1999 zum Anlass genommen, das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ zu initiieren. Drohender sozialer Polarisierung sollte entgegengewirkt und Lebensbedingungen in den Quartieren verbessert werden. Das Programm verfolgte somit frühzeitig den quartiersbezogenen, integrierten Handlungsansatz - eine Strategie, die heute uneingeschränkt als richtiger Lösungsansatz für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt.

Nach einer Phase nur noch begrenzter Mittelbereitstellung steht das Programm „Soziale Stadt“ aktuell - bedingt durch die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels - vor einer Renaissance. Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird. Demnach können die Fördermittel im Einzelnen eingesetzt werden für die:

- Verbesserungen des Wohnumfelds durch Sanierung / Modernisierung des bestehenden Wohnraums oder Rückbau von leerstehendem Wohnraum und Gestaltung von Freiflächen
- Vernetzung vorhandener Dienstleistungsangebote
- Schaffung und Anpassung sozialer Infrastruktur
- Stärkung von Zusammenarbeit und Miteinander im Quartier
- Angebote für Begegnung und Kommunikation
- Erweiterung des räumlichen und inhaltlichen Angebotsspektrums im Bereich Bildung
- Schaffung informeller Bildungsmöglichkeiten
- Stärkung der lokalen Ökonomie für die Quartiersbereiche Bildung, Wirtschaft und Arbeit

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Stadt Osnabrück die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 08.12.2015 eingeleitet und ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden.

Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Die Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bildet der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung angeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

2. Der Stadtteil Schinkel

Der erstmalig 1332 urkundlich erwähnte heutige Osnabrücker Stadtteil Schinkel liegt im Osten der Stadt, nordöstlich der Innenstadt, direkt angrenzend an die Nordseite des Hauptbahnhofs. Neben der Innenstadt ist Schinkel umgeben von den Stadtteilen Gartlage, Widukindland, Schinkel-Ost und Fledder.

Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war der ehemals eigenständige Ort, der verwaltungstechnisch zum Amt Iburg gehörte, durch Bauernschaften und einzelne Gehöfte geprägt. Mit der Industrialisierung dynamisierte sich die Entwicklung erheblich, unterstützt durch große Industriebetriebe (u.a. Eisenbahnbetriebsstätte „Kamerun“, Stahlwerk Osnabrück, Eisengießerei Ortman), die sich im Osten der Stadt Osnabrück - nahe der Grenze zu Schinkel - ansiedelten. Für die hier beschäftigten, neu zugezogenen Arbeitskräfte gab es im Stadtgebiet Osnabrück nicht ausreichend Wohnraum, sie zogen in das nahe gelegene Schinkel - das sich zu einem Arbeiterwohnquartier entwickelte. Durch den Bau gemeinsamer technischer Infrastruktur entstand eine enge Zusammenarbeit der beiden Kommunen, so dass es 1914 zur Eingemeindung Schinkels nach Osnabrück kam.

Während des Zweiten Weltkrieges wurde Schinkel zu 65% zerstört. Zwei der seinerzeit errichteten Bunker prägen noch heute das Ortsbild des Stadtteils.

Hochbunker Buersche Straße



Jugendzentrum Ostbunker Oststraße

In den 1960er und 1970er Jahren zogen viele Gastarbeiter nach Schinkel, um in der wieder aufgebauten nahe gelegenen Industrie zu arbeiten. Für

sie wurde viel Wohnraum errichtet, der die heutige Siedlungsstruktur maßgeblich prägt: Es dominieren geschlossene Blockrandbebauungen in Form von (in der Regel dreigeschossigen) Mehrfamilienhäusern. Daneben gibt es diverse Reihen- und Doppelhausbebauungen. Auch wenn die Bebauungsdichte hoch und manche Straßenzüge dicht bebaut sind, gibt es viele grüne Kleinode - u.a. im rückwärtigen Bereich der Gebäude. Viele davon dienten einst zur Selbstversorgung und blieben deshalb lange Zeit frei von einer Bebauung in „zweiter Reihe“.

Die gemeinsame Arbeit leistete nicht nur in den Betrieben, sondern auch am Wohnort einen wichtigen Beitrag zum gelingenden Miteinander und zur Integration von Einheimischen und Zugezogenen. Diese „Spange“ von Integration durch Beschäftigung gibt es aufgrund umfangreicher Arbeitsplatzverluste und wirtschaftsstruktureller Umbrüche heute im Schinkel nicht mehr. Damit steht der Stadtteil vor großen Herausforderungen, denn seine baulich-räumliche Struktur und das soziale Miteinander basierten jahrzehntelang auf anderen Ausgangsbedingungen. Durch deren Wegbrechen muss sich der Stadtteil neu aufstellen und auf die veränderten Herausforderungen Antworten finden.

Der Stadtteil bietet diverse Potenziale - sei es die zentrale Lage, die gute verkehrliche Anbindung, die kleinteilige Bebauungs- und Siedlungsstruktur, das differenzierte Wohnangebot, die gute Ausstattung mit (ambulanter) medizinischer und (Nah-) Versorgung, das Angebot sozialer Infrastruktureinrichtungen, Natur- und Freiraumqualitäten. Dagegen stehen vorhandene Schwächen wie z.B. die erheblichen Arbeitsplatz- und Wirtschaftskraftverluste, der hohe Anteil an (Langzeit-) Arbeitslosigkeit und damit einhergehend der hohe Anteil besonders an Kinderarmut. Weiterhin bestehen hohe Verkehrs- und Emissionsbelastung und der Anteil an Grün- und Freiräumen ist gering. Ein Teil der Bausubstanz ist vernachlässigt. Es fehlen zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Möglichkeiten zur Begegnung, zum Miteinander ins Gespräch und ins Tun kommen.

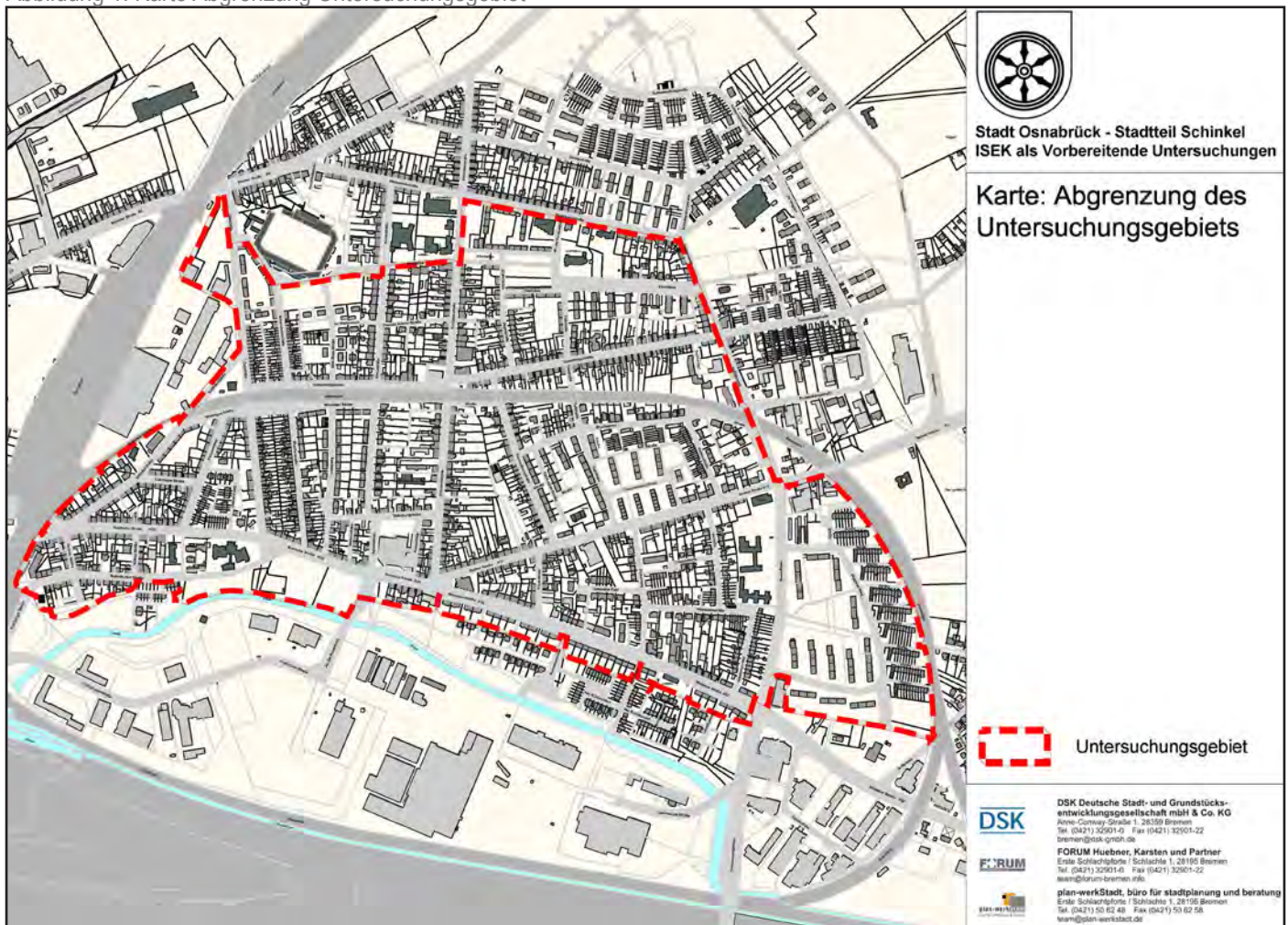
Hinzu kommen Risiken, die sich aus einer sich in den letzten Jahren verschärfenden sozialen Segregation ergeben haben und die den trading down-Prozess

unterstützen: Infolge von Abwanderungen stabiler Haushalte aus dem Stadtteil und dem Zuzug von Haushalten in prekären sozialen und wirtschaftlichen Situationen investieren Eigentümer zunehmend weniger in ihre Immobilien, Versorgungsangebote brechen weg, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum nimmt ab, die Probleme mit Verwahrlosung und Vermüllung nehmen zu, das bereits bestehende Negativimage gegenüber dem Stadtteil erhöht sich.

Um dieser Situation entgegenzuwirken und die vorhandenen Potenziale besser zur Geltung zu bringen

sind die vorhandenen Stärken des Quartiers gezielt aufzugreifen und zu entwickeln. Dabei erscheint eine Fokussierung auf den südwestlichen Bereich des Stadtteils folgerichtig, da sich hier die zentralen Herausforderungen häufen und teilweise kumulieren. Deshalb ist eine Konzentration künftiger Stadtentwicklungsaktivitäten auf diese Räume besonders wichtig. Der Rat der Stadt Osnabrück hat mit seinem Einleitungsbeschluss für das Untersuchungsgebiet Schinkel nach §141 Abs. 3 BauGB vom 8.12.2015 dieser Einschätzung bereits Ausdruck verliehen.

Abbildung 1: Karte Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Quelle: Kartengrundlage Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

3. Nachweis der städtebaulichen und sozialen Missstände gem. § 136 BauGB für das Untersuchungsgebiet Schinkel

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.¹

Zur Bestimmung und zur Lokalisierung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Un-

tersuchungsgebiet Osnabrück-Schinkel erfolgt auf Grundlage der Bestandserhebung und -analyse (vgl. Kap. 3.1), die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB. Zu erheben sind zudem soziale Missstände auf Grund der demografischen Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen (vgl. Kap. 3.2), die diese benachteiligt - insbesondere, „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“ (§171 e (2) BauGB).

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände werden nach städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und funktionalen Missständen gegliedert und um die Darstellung soziale Auffälligkeiten und Missstände ergänzt.

3.1 Städtebauliche Missstände

Die städtebaulichen Strukturen im Untersuchungsgebiet weisen diverse Defizite auf, die als städtebauliche Missstände zu definieren sind und im Folgenden zusammenfassend skizziert werden.

Städtebauliche und verkehrliche Missstände

Räumliche Barrieren

- Trotz zentraler Lage in der Gesamtstadt wird das Untersuchungsgebiet durch Bahnanlagen, Hauptverkehrsstraßen (u.a. die südliche Begrenzung durch die Ost-West-Achse Buersche-/Mindener Straße) und weitläufige Gewerbegebiete von der Innenstadt und den südlichen Stadtbereichen abgeschnitten, so dass der Eindruck einer „Insellage“ entsteht. Zudem begrenzen die Bahnanlagen nicht nur das Untersuchungsgebiet, sondern schaffen mit der Schinkelschleife auch innerhalb des Gebietes eine Barriere, die das Quartier und seine Bewohner in sog. „Über- und Unterschinkel(aner)“, in Nord und Süd trennt. Diese großformatigen Gebietsbegrenzungen wirken nicht nur als Barrieren, von ihnen gehen auch erhebliche Lärmemissionen aus, die zum Teil bei einem Tag-Abend-Nacht-Pegel von über 75dB(A) liegen und in das Wohngebiet hineinschallen.

¹ vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

- Innerhalb des Untersuchungsgebietes kann die Schinkelschleife im Verlauf von neun Straßen gequert werden - eine davon als Überführung über die Bahntrasse (Heiligenweg). Im weiteren Verlauf wird die Schinkelschleife in Hochlage auf einem Damm geführt, so dass unterschiedlich ausgestaltet (Breite, Gestaltung, baulicher Zustand u.a.) Unterquerungen bestehen, die verschieden wirken: Während die Schinkelschleife die Schützenstraße mittels einer Brücke quert und die Straße (Fahrbahn und Fuß-/Radwege) ohne Verengung darunter verläuft, quert sie die Thomasburg- und Tiefstraße auf dem Damm, der abgeschottet und intransparent wirkt. Zudem fehlen hier die Fußwege, die Unterquerung verengt sich gegenüber dem Straßenverlauf erheblich und auch der bauliche Zustand der Unterquerungen ist an einigen Stellen defizitär (u.a. bröckelndes Mauerwerk, Feuchtigkeitsschäden usw.).

Die Unterquerung an der Schinkelstraße wirkt trotz Brücke unangenehm, weil sie abseits angebaute Straße verläuft. Hier fehlt die soziale Kontrolle.

- Die westlichen Eingangstore in das Untersuchungsgebiet (z.B. Bremer Straße, Hamburger- bzw. Rotenburger Straße) wirken vielfach wenig einladend, sind dunkel, haben keine soziale Kontrolle, sind kaum gestaltet und weisen funktionale Defizite auf. In diesem Sinne stellen sie ebenfalls Barrieren dar, die unangenehm zu überwinden sind.
- Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet eine geringe Barrierefreiheit auf, die sich über die o.g. Aspekte hinaus in fehlenden und nicht niveaugleichen Querungen, hohen Bordsteinen, Unter- und Überführungen, geringer Ausleuchtung und der Erreichbarkeit von Ladenlokalen und Wohngebäuden über Treppen manifestiert.

Defizitäre Straßenräume

- Eine erhebliche Belastung für das Untersuchungsgebiet geht von der stark frequentierten Hauptverkehrsachse Buersche-/Mindener Straße aus, die in Ost-West-Richtung eine wichtige stadtweite Verbindungsfunktion übernimmt und darüber hinaus zentraler Verkehrs- und Versorgungsknoten für den Stadtteil und das Untersuchungsgebiet ist. Sie ist u. a. im Lärmaktionsplan als Maßnahmenbereiche der 1. (Buersche Straße) und 2. Priorität eingestuft. Mit ihren ca. 16.000 Kfz/Tag stellt die ca. 2004 zwischen Belmer Straße und Heiligenweg ausgebaute Straße eine Barriere für den querenden Rad- und Fußverkehr dar. Zwar bestehen

punktuellen Lichtsignalanlagen oder Mittelinseln zur gesicherten Querung, allerdings zu wenige um die Barrierewirkung der Straße zu reduzieren (z.B. vor der Kita Mindener Straße 66 → hier besteht baulicher Optimierungsbedarf für die vorhandenen Mittelinsel). Sowohl gestalterische Defizite entlang des Straßenverlaufs als auch fehlende Aufenthaltsqualitäten, verkehrliche Herausforderungen, Lärmemissionen, Orientierungslosigkeit usw. verhindern ein attraktives Wohnen und genußvolles Einkaufen entlang der Straße und vermitteln einen abweisenden Eindruck auf die vielen täglich an diesem Schaufenster zum Stadtteil vorbeifahrenden Menschen. Der Straßenverlauf weckt keine Neugier auf das dahinterliegende Quartier.

- Das Stadtteilzentrum Schützenstraße - von vielen Bewohnern als Herz des Schinkels bezeichnet - verläuft als Nord-Süd-Achse und gliedert das Untersuchungsgebiet in einen westlichen und einen östlichen Teil. Der Schützenstraße und ihren Nebenanlagen kommt eine wichtige Verkehrsbedeutung zu, vermutlich einer der Gründe weshalb sie nicht als erkennbare, attraktive „Quartiersmitte“ erlebt wird. Des Weiteren fehlt es an platzartigen Aufweitungen, entsprechenden Aufenthaltsqualitäten und „Identifikationsankern“. Zugleich reduzierte sich hier über die letzten Jahre hinweg der Bestand an gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten.
- Der südliche Teil der Schützenstraße im Abschnitt zwischen Tannenburg- und Buersche Straße weist gestalterische und funktionale Defizite auf. Eine weitere Nutzungseinschränkung dieses Straßenabschnittes sind fehlende Radverkehrsanlagen - nur im Mündungsbereich zur Buersche Straße wird der Radverkehr auf eigenen Anlagen einseitig in den unübersichtlichen Kreuzungsbereich geleitet. Dieser ebenso unübersichtliche wie zentrale Kreuzungsbereich zieht sich bis zur Mündung der Straße „An der Rosenberg“ und ist ein wesentlicher Verteilerknoten für alle Verkehrsteilnehmer. Die Verkehrsführung ist in diesem Kontext - insbesondere für Radfahrer - nicht optimal. Zudem bietet seine Gestaltung wenig Orientierung und die Aufenthaltsqualitäten sind sehr gering - nicht zuletzt aufgrund der realtiv hohen Belastungen durch den Pkw- und Lkw-Verkehr.
- Auch wenn in vielen Straßen Radverkehrsanlagen vorhanden sind, bestehen auch „Löcher“ und Defizite: Neben fehlenden Anlagen in der südlichen Schützenstraße gilt dies auch für die Tannenburg-

straße (zwischen Heiligenweg und Schützenstraße) und in Teilen der südlichen Straßenseite der Belmer Straße. Vorhandene Anlagen sind aufgrund ihres Ausbaustandards teilweise defizitär, wie z.B. der Radfahrstreifen entlang der Mindener Straße, der angesichts der stark belasteten Hauptverkehrsstraße zu gering dimensioniert ist. An einigen Knotenpunkten (z.B. Belmer Straße/Heiligenweg oder Tannenburgstraße/Heiligenweg) führen die umständlichen Abbiegemöglichkeiten zu Mißachtungen und Gefährdungen.

- Ergänzend fehlt es an radverkehrsbegleitender Infrastruktur - wie z.B. gesicherter, wettergeschützter Abstellanlagen oder einer verdichteten Radwegweisung innerhalb des Quartiers, um den Radverkehr noch attraktiver zu gestalten.
- Deutlich gestalterische Defizite weist auch der südlich der osnatel-ARENA gelegene Parkplatz des VfL Osnabrück - und wirkt damit zugleich als Angstraum und „Unort“. Das Untersuchungsgebiet wird während der Heimspiele des VfL Osnabrück durch den motorisierten Verkehr und den hohen Parkdruck erheblich belastet.
- Parkmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr stehen in verschiedenen Bereichen des Untersuchungsgebietes zur Verfügung. Allerdings fehlen in zentralen Lagen (z.B. vor Arztpraxen, Apotheken usw.) Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.
- Entlang einiger (Hauptverkehrs-) Straßen (z.B. Buersche-/Mindener Straße) fehlen gesicherte Quermöglichkeiten, so dass den Straßen eine starke Barrierewirkung zukommt.

Defizite bei der Gestaltung öffentlicher Räume

- Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ist an vielen (halb-) öffentlichen Räumen des Untersuchungsgebietes defizitär, wie z.B. rund um den Pastor-Karwehl-Platz und die Ebertallee. So dient der Platz zwar als Wochenmarkt und wird zu Heimspielen des VfL Osnabrück als Parkplatz genutzt, ansonsten liegt die ungestaltete, asphaltierte und von dichtem Grün eingerahmte Fläche weitgehend brach. Ebenso mangelt es der Ebertallee mit ihrem baumbestandenen Grünstreifen aufgrund fehlender attraktiver Gestaltung und Ausstattung an Qualitäten. Sie bietet kaum Möglichkeit zum Aufenthalt oder zur Begegnung und lädt nicht zum Verweilen ein.

Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes



Ungestaltete und vernachlässigte Spiel- und Bolzflächen

- Viele Spiel- und Bolzplätze für Kinder und Jugendliche sind unattraktiv und wirken vernachlässigt, einige zeichnen sich durch geringe Geräteausstattung bzw. defekte Geräte oder mangelnde Aufenthaltsqualitäten aus. Die Zuwegungen zu einige Spielflächen (u.a. Sophienhof) sind - da zugewachsen und ungestaltet - kaum aufzufinden und wirken abweisend.

Vernachlässigte Spielplätze im Untersuchungsgebiet



Ungestaltete ((halb-) öffentliche und private) Grün- und Freiflächen

- Einen erheblichen Missstand im Untersuchungsgebiet stellt die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Aufenthaltsmöglichkeiten dar. Die wenig vorhandenen Flächen sind in der Regel unattraktiv und wenig ansprechend gestaltet, viele vermitteln einen untergenutzten Eindruck - u.a. mit der Folge unerlaubter Müllablagerungen, insbesondere parallel zum Bahndamm der Schinkelschleife (z.B. an der Wissinger und der Thomasburgstraße). Auch ein Pflege und Instandhaltungsdefizit wurde seitens der Bürger und Akteure immer wieder konstatiert.
- Auch halböffentliche Flächen rund um die Geschosswohnungsbauten von Wohnungsunternehmen machen einen unwirtlichen und lieblosen Eindruck und sind sehr offen gestaltet, so dass kein baulich gefasster Straßenraum entsteht, wie z.B. zwischen den Wohngebäuden am Jeggener

Weg, an der Franz-Wieber Straße oder am Sophienhof. Sie entsprechen dem Bild des typischen „Abstandsgrüns“.

- Obwohl im Untersuchungsgebiet diverse schmale Fußwege unterschiedliche Straßen miteinander verbinden, fehlt ein durchgängiges Fuß- und Radwegesystem abseits der großen Straßen und zur Vernetzung der Grün- und Freiflächen.

Wohnungswirtschaftliche Missstände

Als wohnungswirtschaftliche Missstände gelten jene Aspekte, die die baulichen und energetischen Standards eines Gebäudes oder das Wohnangebot als solches betreffen, z.B. wenn dieses nicht mehr der Nachfrage unterschiedlicher Zielgruppen entspricht, so dass z.B. stabilisierende Haushalte aus dem Gebiet fortziehen.

- Die Eigentümerstruktur des Untersuchungsgebietes weist - analog zur kleinteiligen Siedlungs- und Bebauungsstruktur - überwiegend private Einzeleigentümer auf. Nur in wenigen Straßen sind in größerem Umfang Wohnungsunternehmen vertreten (u.a. Jeggener Weg, Franz-Wieber-Straße, Carl-Legien-Straße, Sophienhof), in der Ost- und in der Schinkelstraße tw. auch auf Erbbaurechtsgrundstücken. Auch Kirchengemeinden verfügen über einige wenige Flächen und Gebäude im Untersuchungsgebiet. Der hohe Anteil an Einzeleigentümern birgt vermutlich einen erhöhten Aufwand bei der dringend erforderlichen Eigentümeransprache für eine (energetische) Bestandssanierung.
- Mit Blick auf die Wohnsituation im Schinkel fallen die vielen Wohngebäude auf, die nicht barrierefrei zugänglich und für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen schlecht zu erreichen sind.
- Viele Bestandsgebäude wirken vernachlässigt und weisen Instandsetzungsbedarf und einen Sanierungsstau auf, besonders an den Fassaden. Einige wenige Gebäude stören in ihrem derzeitigen Zustand das Stadtbild.
- Die Auswertung der Thermografiebefliegung und das Solardachpotenzial der Stadt Osnabrück offenbaren erhebliche Energieeinsparpotenziale, die bislang bei Weitem noch nicht ausgeschöpft sind.
- Teilweise fehlende Qualitäten (z.B. Aufenthaltsqualitäten, Angebot an Fachgeschäften usw.) und mangelnde Attraktivität im Wohnumfeld schränken die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet ebenfalls ein.

Funktionale Missstände

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Missstände erkennbar, die dazu führen, dass das Gebiet insgesamt oder in Teilbereichen die zugedachten Funktionen nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig erfüllen können oder sich ein Funktionsverlust abzeichnet.

Bedarf an Begegnungsorten und Treffpunkten

- Angesichts der hohen Integrationsleistung, die das Quartier erbringt und der hohen Bevölkerungs- und geringen Freiraumdichte fehlt es im Untersuchungsgebiet an Räumen und Möglichkeiten des Austausches, der Begegnung und an niedrigschwelligen Angeboten zur Beratung/Information und eigenen Betätigung. Um das Nebeneinander unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen aufzubrechen und Nachbarschaften und das Miteinander zu stärken, fehlt es an attraktiv gestalteten Treffpunkten bzw. Begegnungsmöglichkeiten - mit Ausnahme des im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes gelegenen sozio-kulturellen Zentrums rund um die Grundschule und Kita Heiligenweg und das Heinz-Fitschen-Haus. Besonders in der Grundschule fehlt es angesichts steigender Schülerzahlen und zunehmender Angebote an Multifunktions- und integrative Betreuungsräume innerhalb der Gebäude sowie an einer Aufwertung der stark genutzten Freiräume.
- Da der Bedarf an niedrigschwelligen, sozialen, kulturellen und handwerklichen Integrationsangeboten für die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben im Untersuchungsgebiet hoch ist, besteht über die Angebote im Heinz-Fitschen-Haus hinaus weiterer Bedarf an Orten und Angeboten, die sich deutlich von denen des Zentrums am Heiligenweg unterscheiden. Ergänzende Begegnungs-, Betätigungs-, Beratungs- und Unterstützungsangebote sollten sich an unterschiedliche Zielgruppen wenden und Möglichkeiten anbieten, gemeinsam in (handwerkliche) Tätigkeiten oder ins Gespräch zu kommen, sich beraten und informieren zu lassen.

Rückläufige gewerbliche und Einzelhandelsentwicklung

- Im gesamten Untersuchungsgebiet fehlen gastronomische Angebote. Es gibt mit Ausnahme von zwei Cafés kaum Möglichkeiten für einen Imbiss- oder Restaurantbesuch - sogar eine Eisdiele fehlt.
- Derzeit gibt es im Untersuchungsgebiet noch einige alteingesessene Fachgeschäfte, die allerdings zunehmend ausdünnen. Neu hinzukommen statt

dessen Discounter, Frisöre, Spielhallen, Wettbüros, Servicebüros usw. Aber auch gewerbliche Leerstände und Ladenleerstände nehmen zu. Insgesamt ist die Arbeitsplatzdichte im Vergleich zu früheren Zeiten sehr gering geworden, die Spange, die den Schinkel früher zusammenhielt - die Arbeit - fehlt! Ausbildungschancen für Jugendliche aus dem Quartier sinken - vielfach auch aufgrund unzureichender Sprachkompetenzen und dem Fehlen interkultureller Begegnungen. So mehren sich die Anzeichen, dass zunehmend Parallelgesellschaften entstehen und sich verfestigen, wenn nicht entsprechend gegengesteuert wird.

- Der öffentliche Raum, das Wohnumfeld ist u.a. im westlichen Bereich der Buersche Straße durch eine hohe Dichte an Spielstätten und Wettbüros geprägt, die den trading down-Prozess in diesem Bereich verdeutlichen. Viele gewerblich genutzte Erdgeschossbereiche werden durch ethnische

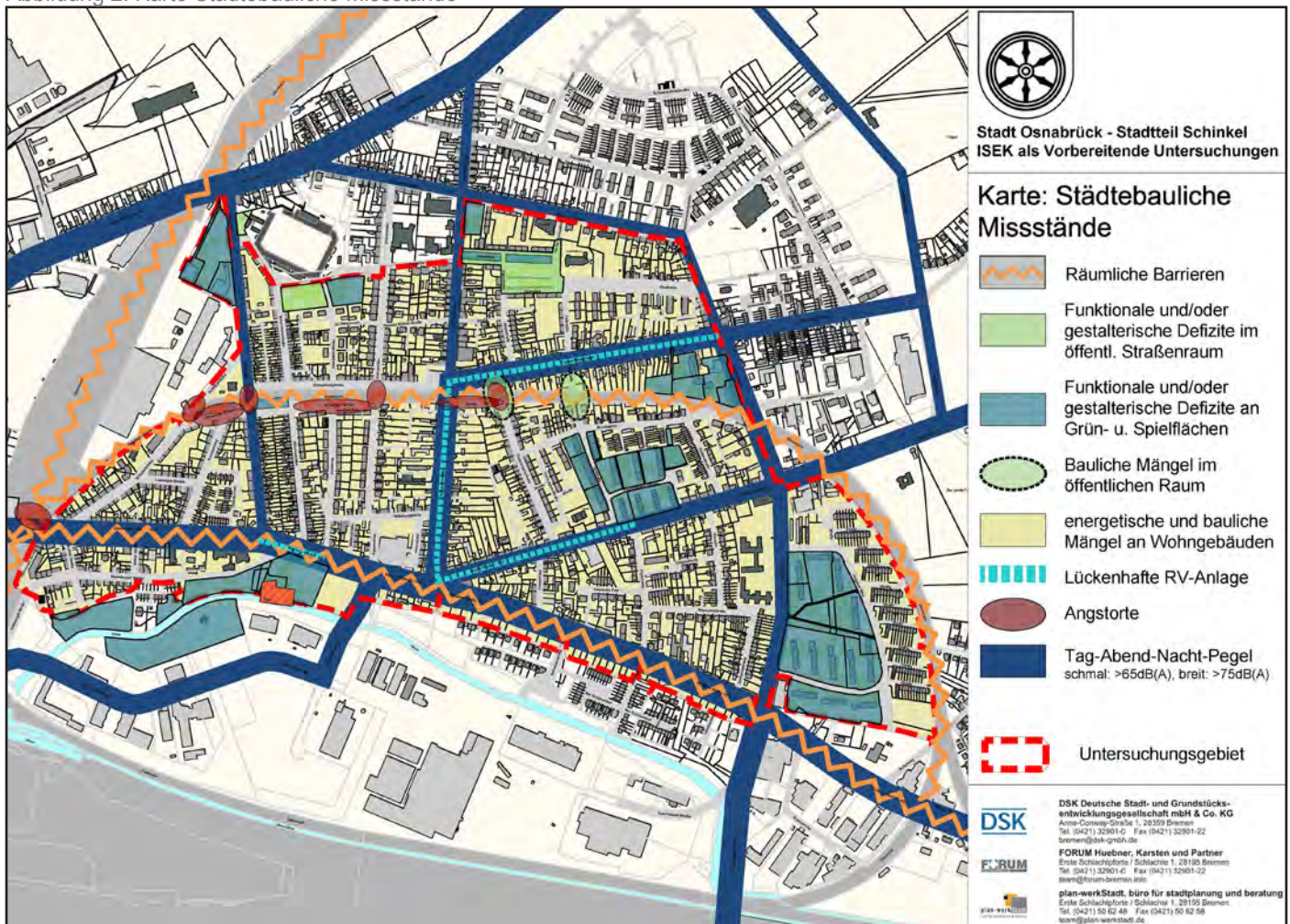
Ökonomien genutzt. Die Schaufenstergestaltung wirkt vielfach abweisend und Angebote befinden sich in wenig ansprechenden Ladenlokalen in Gebäuden mit vernachlässigter Bausubstanz. Zugleich mehren sich u.a. entlang der Buersche-/Mindener Straße gewerbliche Leerstände.

- Zudem gibt es Bedarf an einer (stärkeren) Vernetzung, Bündelung von Informationen und Transparenz über Akteure und Angebote im Quartier.

Abschließend sollen noch zwei weitere wichtige Missstände für das Untersuchungsgebiet und den umgebenden Stadtteil Schinkel benannt werden:

- Das Quartier, das trotz der Integrationsleistungen, die es erbringt und der vielen Herausforderungen, die es zu bewältigen hat „macht sich wenig bemerkbar“.
- Das Quartier hat - insbesondere durch die Außen-sicht auf den Schinkel - ein sehr negatives Image.

Abbildung 2: Karte Städtebauliche Missstände



Quelle: Kartengrundlage Stadt Osnabrück, eigene Erhebung und Darstellung

3.2 Soziale Missstände

Im Folgenden werden die Bevölkerungsstrukturen und die soziale Lage im Stadtteil Schinkel bzw. im Untersuchungsgebiet differenziert nach Teilräumen betrachtet. Dem liegen drei verschiedene Auswertungsquellen zugrunde, die die Stadt Osnabrück (Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik) im Sommer 2016 zu Verfügung gestellt hat:

- Daten auf Ebene des räumlich abgegrenzten Untersuchungsgebiets (Einwohnerzahlen 2013 bis 2015, Einwohner nach Altersgruppen und Nationalität 2015)
- Daten auf Ebene statistischer Bezirke (Einwohner nach Altersgruppen und Nationalität sowie Beziehender von Unterstützungsleistungen nach SGB 2015) und
- Ergebnisse des Sozialmonitorings 2015
- Analysebericht Vorbereitende Untersuchungen der Stadt Osnabrück für ein Sanierungsverfahren „Schinkel“, Polizeiinspektion Osnabrück - Zentraler Kriminaldienst, 17.11.2016

Damit ist es möglich, sowohl den Untersuchungsraum als Ganzes (im Vergleich zum Stadtteil) zu be-

trachten, als auch kleinräumigere Ebenen, um ggf. Aufschluss z.B. über besondere teilräumliche Problemlagen zu bekommen.

Einleitend kann festgestellt werden, dass die Aussagen zum Untersuchungsgebiet insgesamt nur unwesentlich von denen abweichen, die im Bezug auf den Stadtteil Schinkel im Vergleich mit anderen Stadtteilen und der Gesamtstadt (vgl. ISEK Kap. 3) getroffen wurden. Dies sind insbesondere:

- Die Altersstruktur ist insgesamt unauffällig
- Die Anteile der Ausländer sowie der deutschen Einwohner mit Migrationshintergrund sind vergleichsweise sehr hoch und
- Armut und Arbeitslosigkeit sowie Armutsrisiken liegen teils deutlich über dem Durchschnitt.

Daher liegt der Fokus der kleinräumigen Betrachtung im Folgenden vorwiegend auf der Auswertung der Statistischen Bezirke. Dabei zeigt sich, dass es in einzelnen Teilräumen zum Teil ganz erhebliche Unterschiede in Bezug auf die Bevölkerungsstrukturen oder in Bezug auf Armutsindikatoren gibt.

Der Stadtteil Schinkel umfasst insgesamt sieben Sta-

Abbildung 3: Karte des Stadtteil Schinkels mit seinen Statistischen Bezirken



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, eigene Darstellung

tistische Bezirke (Nr. 100-106, vgl. Abb. 3).

Die Abgrenzungen dieser Bezirke sind in der Regel nicht deckungsgleich mit den Abgrenzungen des Untersuchungsgebiets. Die Auswertungen können daher nicht exakt die Situation des Untersuchungsgebietes widerspiegeln, wohl aber aufschlussreiche Muster aufdecken. Der Statistische Bezirk Nr. 100 im Norden des Stadtteils ist der einzige Bezirk, der das Untersuchungsgebiet gar nicht tangiert. Es zeigte sich, dass die Daten dieses Bezirks deutlich weniger Auffälligkeiten (gegenüber dem städtische Durchschnitt) zeigen, als die der anderen Bezirke. Die Abgrenzungen des Untersuchungsgebiets scheinen daher aus sozialräumlicher Sicht sinnvoll.

Bevölkerungsstand

Die Einwohnerzahlen liegen für die Jahre 2013 bis 2015 für das Untersuchungsgebiet vor: Hier lebten Ende 2015 9.844 Menschen. Gegenüber 2014 (9.573

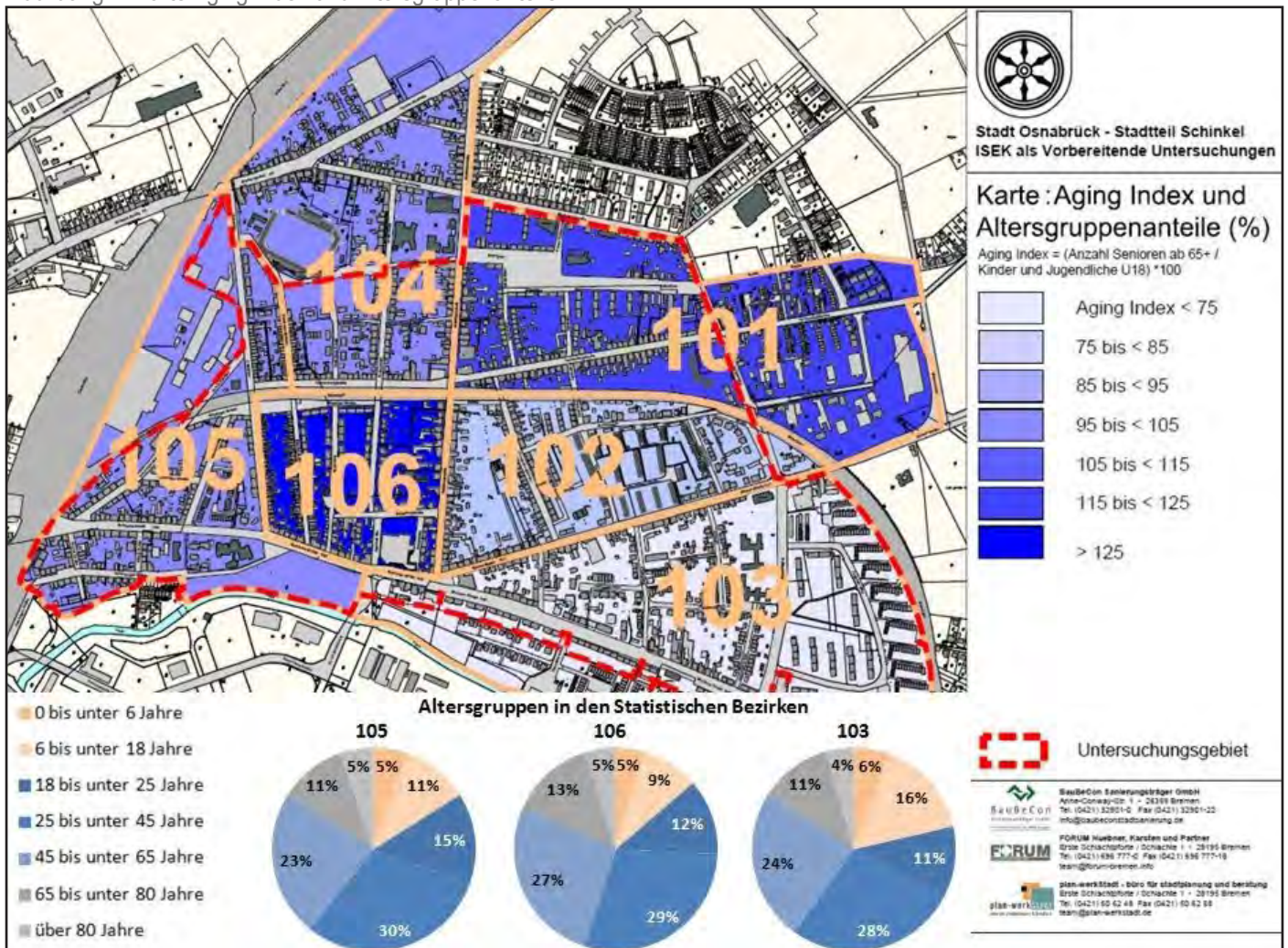
Einwohner) ist das ein Zuwachs von 2,8% innerhalb eines Jahres. Im Jahr zuvor war die Zahl nur minimal um 3 Einwohner gestiegen. Es wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet, wie der Stadtteil Schinkel und die Gesamtstadt, 2015 zahlreiche Zuwanderer aufgenommen hat.

Bevölkerungszusammensetzung

Wirkte der Stadtteil Schinkel insgesamt noch recht homogen, entpuppt er sich bei differenzierter Betrachtung als äußerst heterogen.

Altersstruktur: Im Südosten des Stadtteils, im Statistischen Bezirk 103 leben besonders viele Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Ihr Anteil an der Bevölkerung ist mit 22% deutlich höher als im Stadtteil und in der Gesamtstadt. Der Anteil der älteren Menschen über 65 Jahre ist dagegen mit 15% unterdurchschnittlich. Nur unweit westlich, im Bezirk 106 (südlich der Schinkelschleife zwischen Ost- und

Abbildung 4: Karte Aging Index und Altersgruppenanteile



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, eigene Darstellung

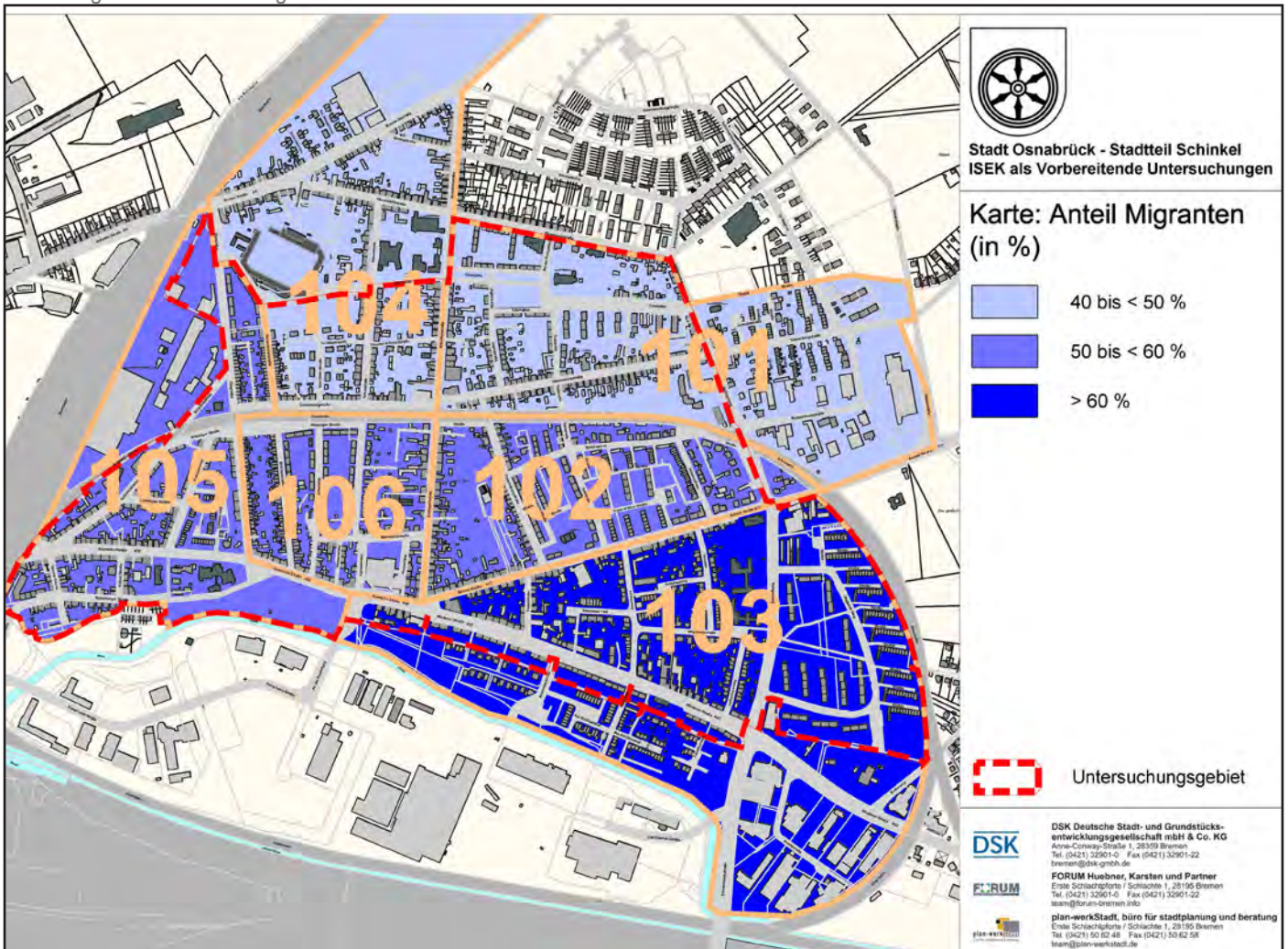
Schützenstraße) zeigt sich ein ganz anderes Bild: Anteilig an der Einwohnerzahl leben hier nur 14% Kinder- und Jugendliche, dafür 18% über 65-Jährige (das Seniorenzentrum „Haus Schinkel“ liegt nicht im Bezirk). Eine weitere Auffälligkeit ist der überdurchschnittlich hohe Anteil junger Erwachsener im Bezirk 105, also „rund um“ die Buersche Straße. Nach Angaben verschiedener Akteure vor Ort ist in jüngerer Vergangenheit gerade in diesem Bereich ein starker Zuzug von Bulgaren im jungen Erwachsenenalter zu beobachten.

Es scheint also innerhalb des Untersuchungsgebietes auf engem Raum Gebiete mit sehr unterschiedlichen Altersstrukturen zu geben. Dies ist in Hinblick auf die zielgerichtete Umsetzung von Maßnahmen eine wichtige Erkenntnis. Die Kartendarstellung (vgl. Abb. 4) des so genannten „Aging-Index“ veranschaulicht die heterogene Struktur im Schinkel gut. Dabei wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18

Jahren zu dem der über 65-Jährigen ins Verhältnis gesetzt: Je höher der Wert ausfällt, desto größer ist die Gruppe der Älteren (und in der Darstellung desto dunkler).

Nationalitäten: Der Anteil der Einwohner mit einem ausländischen Pass ist schon im gesamten Stadtteil Schinkel mit 25,5% mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt. In den Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes liegt der Ausländeranteil mit 28,4% noch einmal darüber. Doch auch hier gibt es innerhalb des Stadtteils teils erhebliche Unterschiede: Während in den Statistischen Bezirken 101 und 104, also oberhalb der Schinkelschleife, die Ausländeranteile bei jeweils gut 21% liegen, beträgt er in den Bezirken 103 und 105 über 30%. Hinzu kommen ähnliche Anteile von deutschen Staatsbürgern mit Migrationshintergrund, so dass die Bevölkerungsgruppe „Ausländer zuzüglich Migranten“ beispielsweise im Bezirk 103 zwei Drittel der Bevölkerung stellt. Nördlich der

Abbildung 5: Karte Anteil Migranten



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, eigene Darstellung

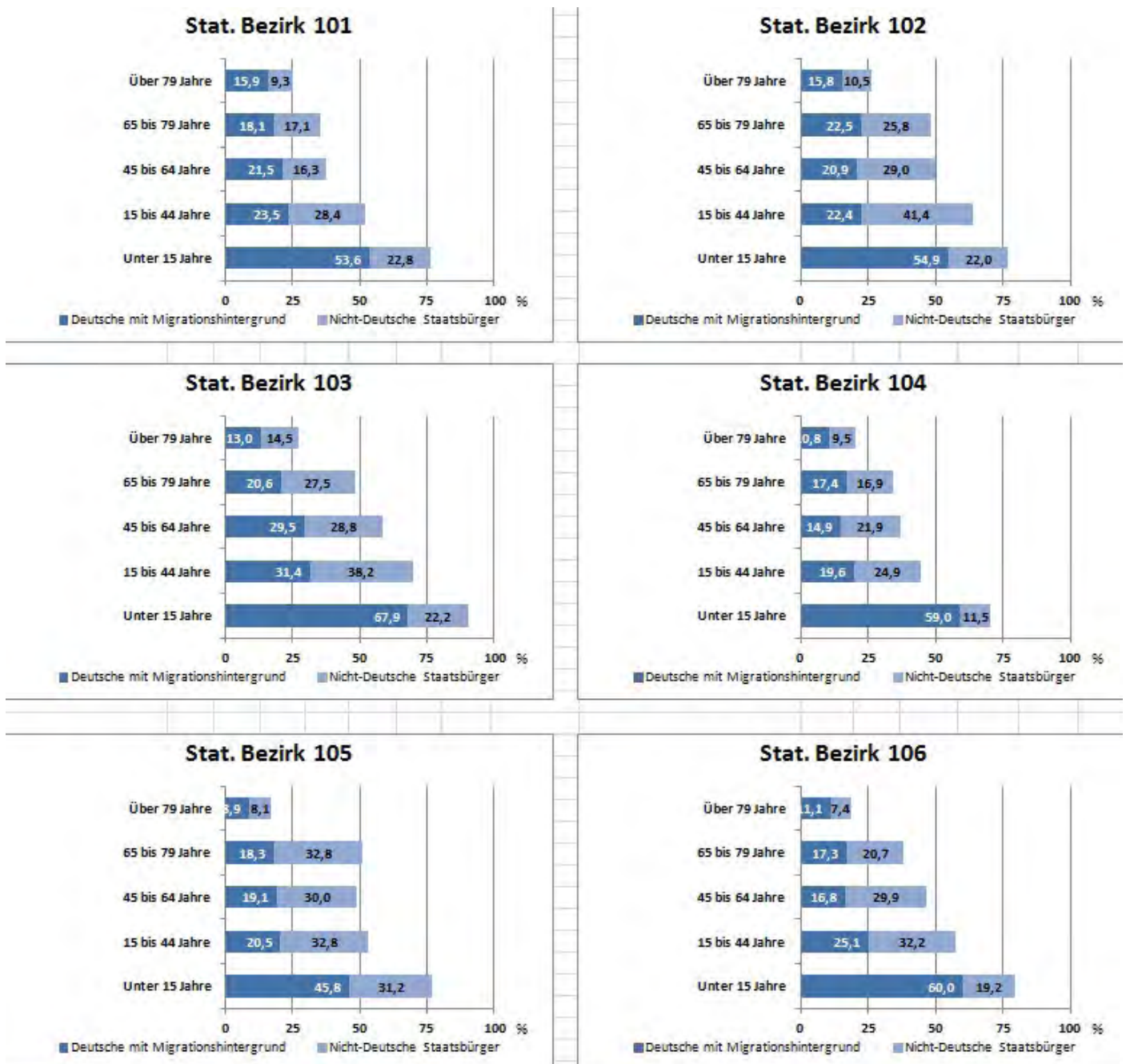
Schinkelschleife liegen die entsprechenden Bevölkerungsanteile bei deutlich unter 50%.

Auffällig ist, dass dort, wo der Anteil der Kinder und Jugendlichen hoch ist, also besonders im Statistischen Bezirk 103, auch der Anteil der Ausländer am höchsten ist. Legt man die beiden Merkmale übereinander so zeigt sich, dass es Gebiete gibt, in denen viele Kinder, jedoch kaum mehr welche ohne Migrationshintergrund leben. Im Bezirk 103 lebt gerade einmal jedes zehnte Kind (9,9%) unter 15 Jahren ohne

Migrationshintergrund. Mit steigendem Alter nimmt der Migrantenanteil ab. Diese Befunde bedeuten vor allem für die sozialen und Bildungseinrichtungen, dass sie auch in Zukunft erhebliche Integrationsleistungen werden erbringen müssen.

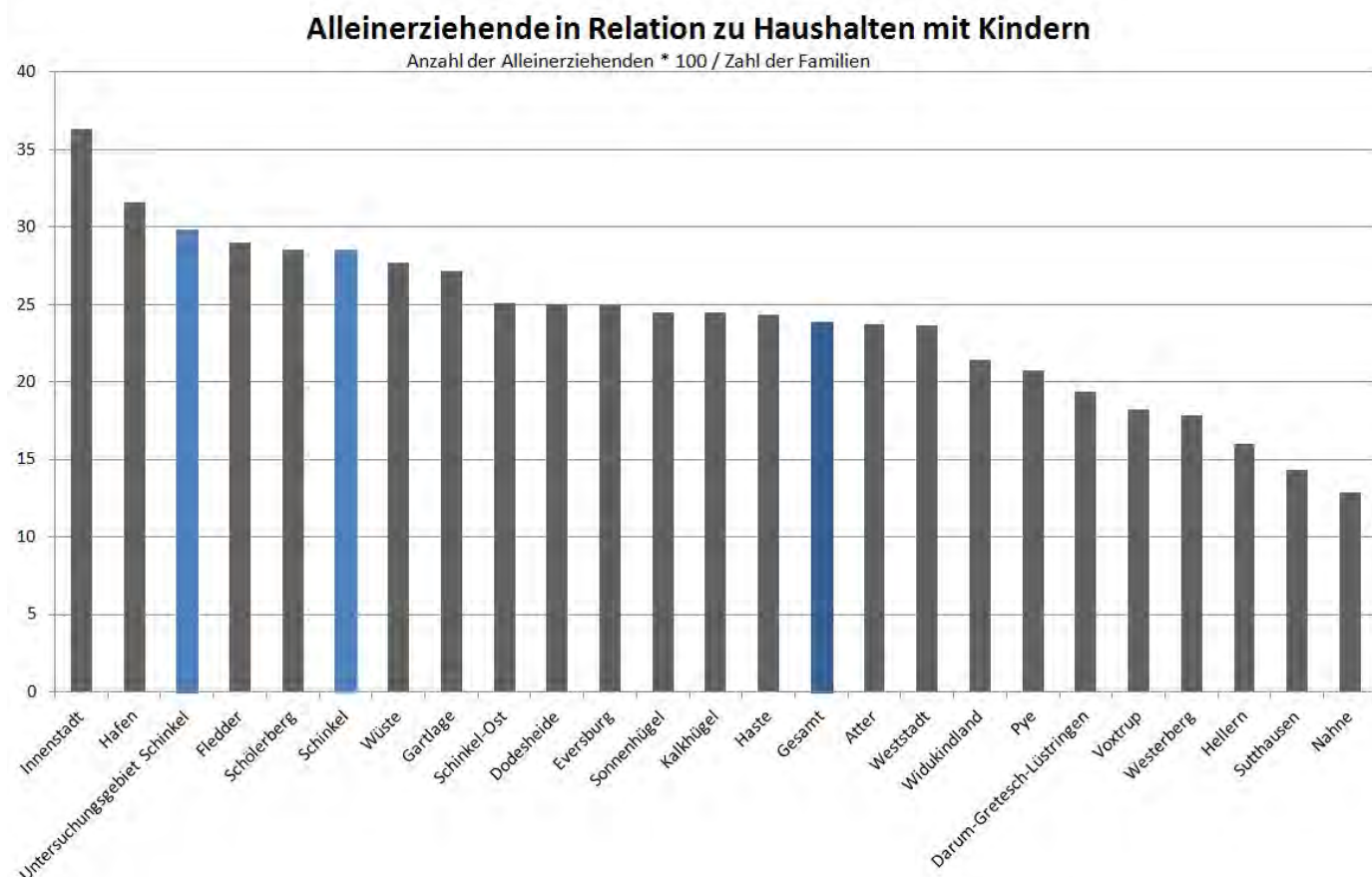
Die nachfolgenden Diagramme verdeutlichen noch einmal - aufgeteilt nach Ausländern und Deutschen mit Migrationshintergrund - die unterschiedlichen Bevölkerungsstrukturen in den sechs für das Untersuchungsgebiet relevanten Statistischen Bezirken.

Abbildung 6: Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund nach Statistischen Bezirken (2015)



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, eigene Darstellung

Abbildung 7: Alleinerziehende in Relation zu Haushalten mit Kindern (2015)



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, eigene Darstellung

Haushaltsstrukturen

Dass der Anteil der Alleinerziehenden-Haushalte (an Haushalten mit Kindern) mit 28,5% im Stadtteil Schinkel überdurchschnittlich hoch ist, fand bereits im ISEK Kap. 3.5 Erwähnung. Hierfür liegen auch Zahlen bezogen auf das Untersuchungsgebiet als Gesamtes vor: Hier ist der Anteil mit 29,8% noch etwas höher. Wäre das Untersuchungsgebiet ein eigener Stadtteil, läge es im Stadtteilvergleich auf Platz 3 (vgl. Abb. 7). Betrachtet man Alleinerziehende-Haushalte unter dem Aspekt eines erhöhten Armutsrisikos, so wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet hiervon noch etwas stärker betroffen ist, als ohnehin der Stadtteil Schinkel.

Armut:

Das Sozialmonitoring von 2015 befasst sich mit den Themen Armut bzw. soziale Ungleichheit. Da die Ergebnisse auf der Auswertung kleinräumiger Einheiten basieren, lassen sich diese sehr differenziert für das Untersuchungsgebiet beleuchten. Neben den Statistischen Bezirken sind (noch kleinräumigere) Raster eine weitere räumliche Ebene zur Untersuchung sozialer Ungleichheiten. Dass der Stadtteil

Schinkel in allen fünf Indikatoren zur Untersuchung der sozialen Ungleichheit (Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Nicht-Arbeitslose mit SGB II-Bezug, Alters- und Kinderarmut) als überdurchschnittlich von Armut betroffen eingestuft werden kann, wurde bereits im ISEK Kap. 3.5 deutlich. Doch auch hier können in Bezug auf die einzelnen Indikatoren kleinräumig Unterschiede im Status Quo insb. aber in der Entwicklungsdynamik festgestellt werden. Die nachfolgenden Erläuterungen und Kartenausschnitte fokussieren auf den Stadtteil Schinkel und seine Teilräume. Im Sozialmonitoring 2015 finden sich die Karten jeweils auch großformatig für den gesamten Stadtraum.²

In der Kumulation aller fünf Indikatoren zeigt sich, dass das Untersuchungsgebiet im Vergleich mit den meisten Stadtteilen bzw. Stadträumen deutlich sozial benachteiligt ist. Von den insgesamt 102 betrachteten Statistischen Bezirken weisen acht einen „sehr

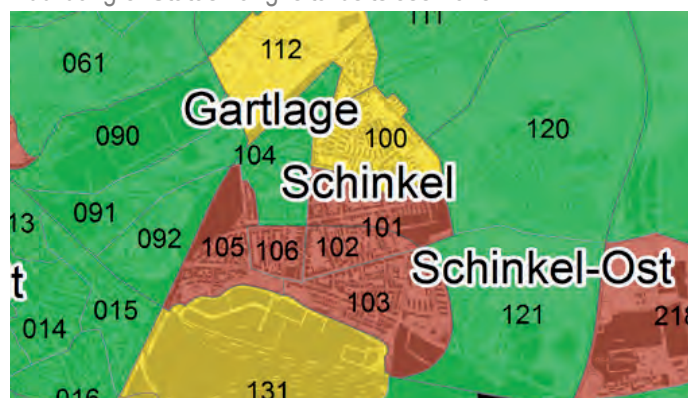
² http://www.osnabrueck.de/fileadmin/eigene_Dateien/01_osnabrueck.de/011_Rathaus/Statistik/Sozialmonitoring-Osnabrueck-2015_HQ.pdf; Kartendarstellung der Ergebnisse ab S. 18.

niedrigen Status“ auf, vier davon liegen ganz oder teilweise im Untersuchungsgebiet. Dabei handelt es sich um die Statistischen Bezirke 102, 103, 105 und 106 südlich der Schinkelschleife. Die Bezirke nördlich davon haben einen „niedrigen Status“, sind also ebenfalls benachteiligt, allerdings nicht so stark wie die anderen Bezirke. Der komplett außerhalb des Untersuchungsraums liegende Teil Schinkels, der Statistische Bezirk 100, ist dagegen in Hinblick auf die meisten Indikatoren unauffällig und hat in der Gesamtzusammenschau einen „mittleren Status“. Die Auswahl des Untersuchungsgebietszuschnitts scheint vor diesem Hintergrund stimmig zu sein.

Diese „Nord-Süd-Teilung“ des Gebiets findet sich von Ausnahmen abgesehen im Prinzip bei der Betrachtung aller Einzelindikatoren wieder:

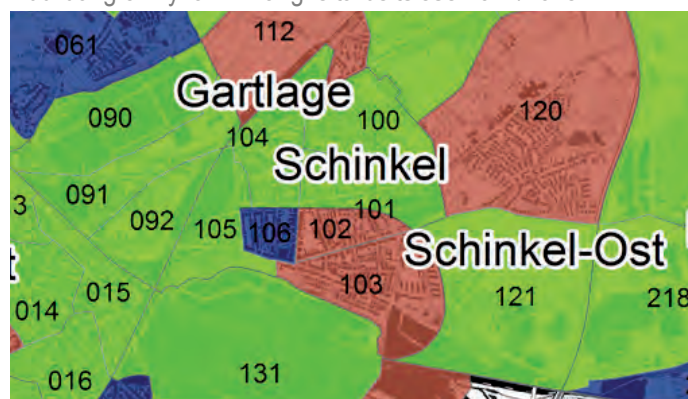
- Beim Indikator (Langzeit-) Arbeitslosigkeit liegt das Untersuchungsgebiet Schinkel deutlich hinter den meisten Stadtteilen und Stadträumen. Die Bezirke südlich der Schinkelschleife weichen deutlich negativ vom städtischen Durchschnitt ab, in Punkto Langzeitarbeitslosigkeit trifft das zusätzlich auch auf den Bezirk 101 (nördlich der Bahn bis zur Wesereschstraße und östlich der Schützenstraße) zu. Am unauffälligsten schneidet der Bezirk Nr. 104 (rund um die osnatel-ARENA) ab (jeweils „mittlerer Status“). Der Bezirk 104 ist auch der einzige, in dem die Arbeitslosigkeit zuletzt deutlich bzw. stärker als im städtischen Durchschnitt rückläufig war und der eine positive Dynamik aufweist. In Bezug auf die Langzeitarbeitslosigkeit trifft dieses Merkmal allein auf den Bezirk 106 (zwischen Bahn und Buersche Straße und zwischen Schützen- und Oststraße) zu, der aber dennoch weiterhin einen sehr niedrigen Status hat. Ein besonderes Augenmerk sollte auf den Bezirk 102 (zwischen Bahn und Belmer Straße) gelegt werden, da hier bei (Langzeit-) Arbeitslosigkeit eine negativere Entwicklung als im städtischen Schnitt zu verzeichnen war - ausgehend von einem ohnehin sehr niedrigen Niveau. Gleiches trifft, wenn auch „nur“ auf die Langzeitarbeitslosigkeit bezogen, auf den Bezirk 103 im Südosten zu.

Abbildung 8: Status Langzeitarbeitslose 2015



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, aus Sozialmonitoring 2015

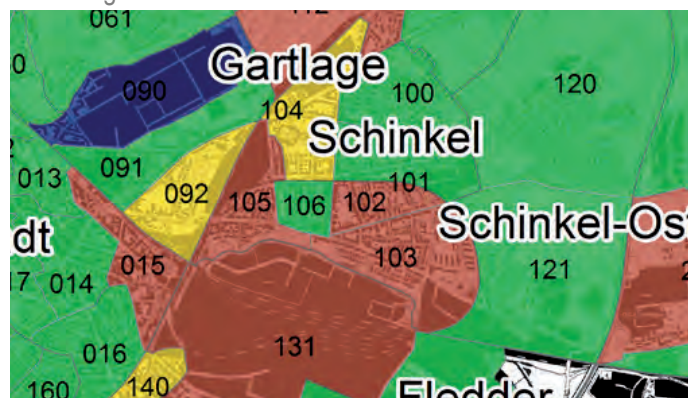
Abbildung 9: Dynamik Langzeitarbeitslose 2014/2015



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, aus Sozialmonitoring 2015

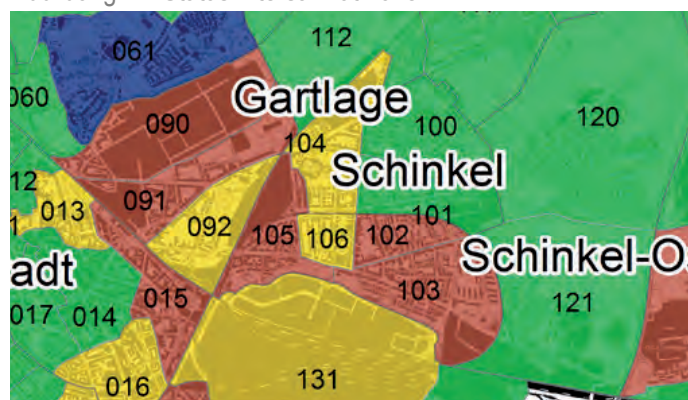
- Die Indikatoren Kinder- und Altersarmut spiegeln ebenfalls das „Nord-Süd-Gefälle“ im Untersuchungsgebiet wider. Die Bezirke südlich der Bahn sind generell stärker von Armut allgemein und von Kinder- und Altersarmut³ im Speziellen betroffen. Aber es gibt Ausnahmen: Der Bezirk 106 (zwischen Bahn und Buersche Straße sowie zwischen Schützen- und Oststraße), der schon bei der Entwicklung der Langzeitarbeitslosigkeit eine überdurchschnittlich bessere Entwicklungsdynamik aufwies, sticht auch bei Armut allgemein sowie bei der Kinderarmut positiv hervor: Sowohl der Status Quo ist hier besser (bei der Kinderarmut mit einem „mittleren Status“ sogar deutlich besser) als in den anderen Bezirken, als auch die Entwicklung zwischen 2014 und 2015, die stabil (Kinderarmut) oder sogar überdurchschnittlich positiv (Armut allgemein) war. Beim Thema Altersarmut ist hier hingegen eine gegenteilige, nämlich unterdurchschnittlich negative Entwicklung zu erkennen, ausgehend von einem niedrigen Niveau. Diese Negativ-Dynamik bei der Altersarmut gibt es ansonsten nur rund um die osnatel-ARENA (Bezirk 104), alle anderen Bezirke sind mindestens stabil oder positiv. Dieses Phänomen ist umso bemerkenswerter, als es sich bei dem Bezirk 106 um ein Quartier mit einem deutlich höheren Anteil Älterer (und weniger Kindern) handelt. Das heißt, das Thema Altersarmut betrifft hier offenbar nicht nur eine kleine Gruppe von Menschen. Der Bezirk 104 zwischen Bahn und osnatel-ARENA bildet die Ausnahme im eigentlich weniger auffälligen nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes und sollte unter Beobachtung bleiben: Als einziger Teilbereich weist er in allen Armutskategorien eine negative, also unterdurchschnittliche Dynamik auf. Der Bezirk 103 ist der mit dem deutlich höchsten Anteil an Kindern und Jugendlichen und dem höchsten Ausländeranteil - auch unter Kindern und Jugendlichen. Zugleich weist dieser Bezirk in allen Armutskategorien einen sehr niedrigen Status und keine positive Entwicklung auf. Kinder und Jugendliche sind hier von mehreren Faktoren (möglicher und tatsächlicher) Benachteiligung zugleich betroffen.

Abbildung 10: Status Kinderarmut 2015



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, aus Sozialmonitoring 2015

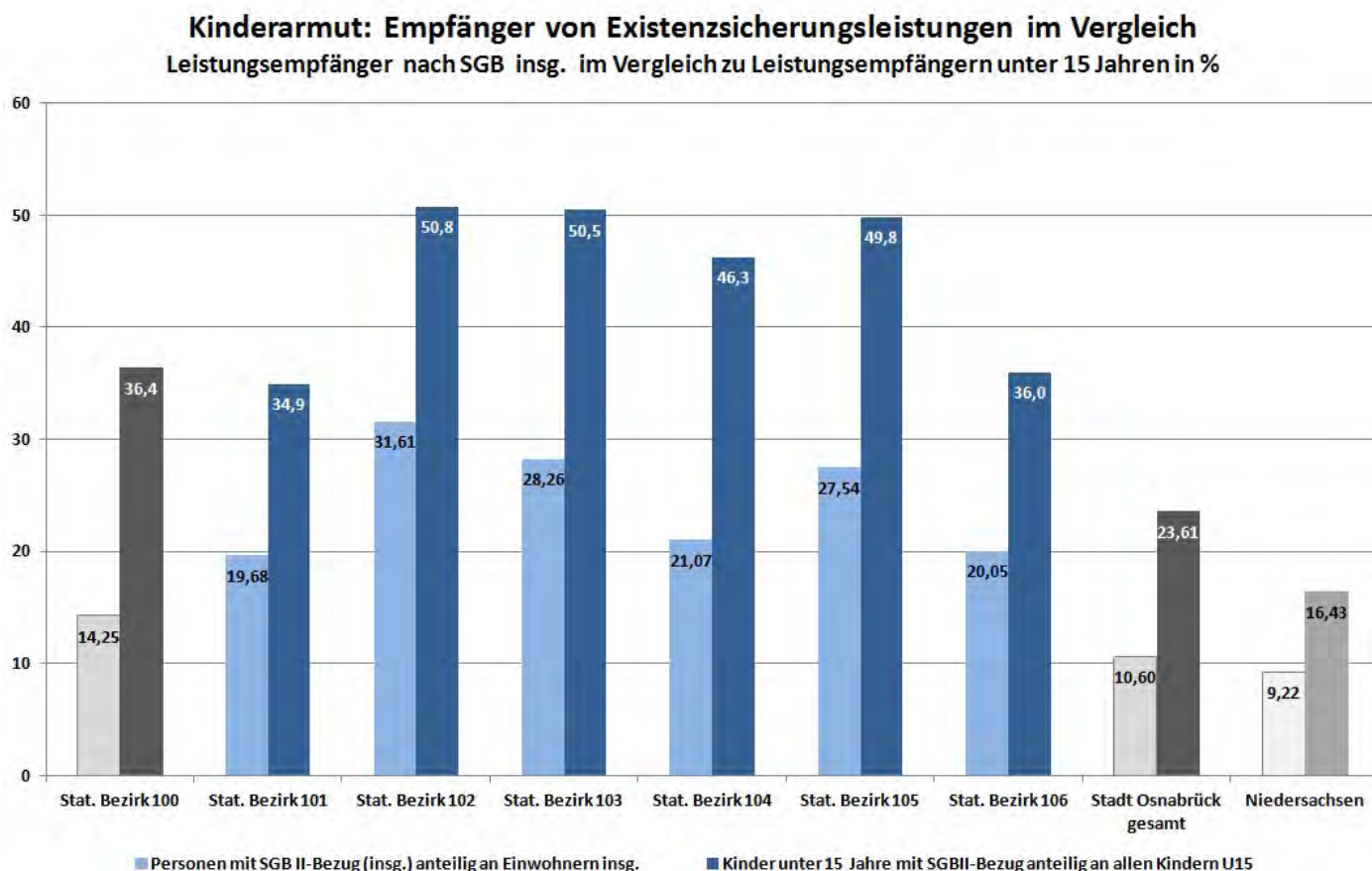
Abbildung 11: Status Altersarmut 2015



Quelle: Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, aus Sozialmonitoring 2015

³ Armut allgemein: Anteil nicht-arbeitsloser SGB II-Empfänger an den 15 bis 64-jährigen; Kinderarmut: Anteil SGBII-Empfänger unter 15 Jahren an allen unter 15-jährigen, Altersarmut: Anteil der Grundsicherungs-Empfänger nach SGB XII an den über 64jährigen

Abbildung 12: Kinderarmut (2015)



Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik sowie Stadt Osnabrück, Team Strategische Stadtentwicklung und Statistik, eigene Darstellung

Ein bezüglich der sozialen Analyse abschließender Blick widmet sich daher noch einmal dem Thema Kinderarmut und der vielfach geäußerten Einschätzung, dass Kinder besonders von Armut betroffen oder gefährdet bzw. dass Kinder selbst ein „Armutrisiko“ seien. Stellt man den Anteil aller Sozialleistungsempfänger nach Sozialgesetzbuch (anteilig an allen Einwohnern insgesamt) dem Anteil der unter 15-jährigen Hilfeempfänger (anteilig an allen unter 15-Jährigen) gegenüber, wird deutlich, dass Kinder und Jugendliche rund doppelt so häufig von Armut betroffen sind als die Gesamtbevölkerung. Im Untersuchungsgebiet trifft diese Aussage mit der hohen Armutsquote zusammen, so dass man konstatieren muss, dass in vier der sechs Statistischen Bezirke, die ganz oder teilweise im Untersuchungsgebiet liegen, die Hälfte (oder knapp die Hälfte) aller Kinder unter 15 Jahren von Transferleistungen abhängig ist! Das ist ein doppelt so hoher Anteil wie im städtischen Durchschnitt (23,6% der unter 15-Jährigen). Zum Vergleich: In Niedersachsen liegt der Anteil bei 16,4%.

Kriminalität

Die Polizeiinspektion Osnabrück hat im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden ISEK/der VU einen umfassenden Analysebericht erstellt (vgl. Anlage). Der Bericht untersucht - allerdings nur bezogen auf den als Untersuchungsgebiet festgelegten Teilbereich des Stadtteils Schinkel - Auffälligkeiten im Bezug auf Straftaten, sonstige polizeiliche Ereignisse und Straftäter im Vergleich zur Gesamtstadt. Zusammenfassend kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass „die erhobenen Zahlen belegen, dass es sich beim Untersuchungsgebiet um einen nicht unproblematischen Stadtteil handelt“, denn „insgesamt wird deutlich, dass bei einer abnehmenden Zahl von Ordnungswidrigkeiten im gesamten Stadtgebiet der Anfall [i.S.v. ‚Fallzahlen‘, Anm. der Verfasser] im Stadtteil zwar auch zurück geht, hierbei [...] die Zahl anteilig deutlich sowohl den Flächenanteil des Untersuchungsgebietes, als auch den angenommenen Bevölkerungsanteil [übersteigt].“ Im Einzelnen sind folgende Punkte aus dem Bericht hervorzuheben:

- Die Zahl der Straftaten, Ordnungswidrigkeiten und sonstigen Ereignisse ist seit 2011 im Untersuchungsgebiet (fast) kontinuierlich rückläufig,
- das unmittelbar an den Untersuchungsraum angrenzende Fußballstadion osnatel-ARENA hat zwar Auswirkungen auf die Anzahl der Delikte, allerdings wird auch festgestellt, „dass sich diese Auswirkungen in Grenzen halten“ (a.a.O., S 8)
- bei den Ordnungswidrigkeiten dominieren Verstöße gegen abfallrechtliche Vorschriften, diese haben aber seit 2011 ebenfalls sehr stark abgenommen,
- im Vergleich mit dem gesamten Stadtgebiet werden so genannte „Rohheitsdelikte“ im Schinkel überdurchschnittlich oft verübt (70% davon sind Körperverletzungen, davon wiederum ein Drittel „häusliche Gewalt“), deutlich unterschiedlich häufig dagegen Eigentumsdelikte wie Diebstahl,
- die Erhebung umfasst Täter mit 47 unterschiedlichen Nationalitäten, darunter 61,7% Deutsche, 9% Bulgaren und 8% Türken (alle anderen Nationen unter 3%),
- das Alter der Täter liegt offenbar höher als im Durchschnitt - offenbar haben nicht wenige, der Polizei schon länger bekannte „alteingesessene Straftäter“ mittlerweile ihren Wohnsitz im Untersuchungsgebiet,
- die Geschlechterverteilung entspricht in etwa der Normalverteilung für den Zuständigkeitsbereich der Polizeiinspektion Osnabrück (73,9% Täter, 26,1% Täterinnen), was angesichts der überdurchschnittlich hohen Anzahl an Körperverletzungen erstaunt.

4. Sanierungsziele

Die städtebauliche Sanierung verfolgt im Einzelnen folgende Sanierungsziele:

Handlungsfeld Wohnen

- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet
- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung der Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohngebäude
- Schaffung von nachfragegerechtem, barrierefreiem Wohnraum
- Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnformen und von Angeboten zum Mehrgenerationenwohnen
- Maßnahmen zur Umweltentlastung
- Förderung und Stärkung von tragfähigen Nachbarschaften

Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen

- Erweiterung des Angebots und Erhöhung der Gestaltungsqualität öffentlicher Grün- und Freiflächen, insbesondere Spielflächen für Kinder, Jugendliche und Generationen übergreifend
- Erschließung und Inwertsetzung weiterer (halb-) öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Attraktivität und Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Aufwertung des Wohnumfeldes entsprechend der Bedarfe der Bewohner und Nutzer
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Herzens des Quartiers - der Schützenstraße - als erkennbare und attraktive Quartiersmitte
- Schaffung von zwei Quartierszentren (Versorgungs- und Verkehrszentrum im Kreuzungsgebiete An der Rosenberg, Schützen-, Buersche Straße und ein soziales/kommunikatives Quartierszentrum rund um den Pastor-Karwehl-Platz)
- Verbesserung des Zugangs zu den angrenzenden Naherholungsgebieten
- Ausbau und Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Grün- und Freiflächen

- abseits der Hauptverkehrsstraßen

- Bedarfsanalyse zur Erkundung von Flächenpotenzialen u.a. für Quartiersplätze und ein Kreativzentrum
- Gestalterische Aufwertung der Eingangstore zum Stadtteil
- Aufwertung der Hauptverkehrsachse Buersche-/Mindener Straße

Handlungsfeld soziale und kulturelle Angebote und Infrastruktur

- Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Treffpunkte sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Schaffung von weiteren Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunkten
- Ausbau der sozialen Beratungs- und Unterstützungssysteme
- Ausbau von Bildungs- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche

Handlungsfeld Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppe

- Förderung von Einrichtungen und Angeboten zur Integration, z.B. durch Weiterentwicklung des Heinz-Fitschen-Hauses und die Schaffung ergänzender Angebote wie z.B. Werkstätten in Form eines Integrations- und Kreativzentrums
- Unterstützung von Aktivitäten und Maßnahmen zur Bildung tragfähiger Nachbarschaften

Handlungsfeld Schule und Bildung

- Schaffung von Multifunktions- und integrative Betreuungsräume an der Grundschule und Kita Heiligenweg
- Erhöhung der Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen
- Verbesserung des Übergangs von der Schule in das Berufsleben, Integration von Jugendlichen in Ausbildung und Beruf
- Initiierung eines Bildungsnetzwerkes
- Schaffung von bedarfsgerechten und zielgruppenspezifischen Qualifizierungsangeboten für Erwachsene

- Verbesserung der Wiedereingliederung in das Berufsleben

Handlungsfeld Lokale Ökonomie

- Sicherung der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet
- Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbes
- Vernetzung der lokalen wirtschaftlichen Akteure
- Stärkung der Außendarstellung der lokalen Wirtschaft
- Förderung von lokalen Ausbildungsmöglichkeiten
- Städtebauliche und funktionale Neuordnung für ein Quartierszentrum im Bereich An der Rosenberg, Schützen-, Buersche Straße
- Aufwertung und Schaffung von Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten in der Quartiersmitte Schützen-, Tannenburgstraße
- Revitalisierung gewerblicher Leerstände
- Schaffung eines niedrigschwelligen Zentrums für Arbeit und Beschäftigung

Handlungsfeld Gesundheitsförderung

- Schaffung niedrigschwelliger Sportgelegenheiten und gesundheitsfördernder Aktivitäten

Handlungsfeld Umwelt und Verkehr

- Reduzierung der verkehrlichen Belastungen im Untersuchungsgebiet
- Neuordnung, verbesserte Gestaltung und Schaffung von Aufenthaltsqualität entlang öffentlicher Straßen und ihrer Nebenanlagen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Schaffung von Barrierefreiheit, gesicherte Querungsmöglichkeiten usw.
- Barrierefreie und sichere Ausgestaltung von Bushaltestellen
- Verbesserte Wegeführung und Vernetzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer
- Entwicklung eines Verkehrskonzeptes zur Reduzierung der Verkehrsbelastungen während der Heimspiele des VfL Osnabrück ggf. in Initiative durch den VfL
- Erhöhung des Anteils des Radverkehrs
- Schaffung zeitgemäßer und sicherer Radverkehrsanlagen entlang der verkehrlich stärker belasteten

Straßen

- Entwicklung von Mobilpunkten

Handlungsfeld Stadtteilkultur

- Förderung der Stadtteilkultur
- Konzept / Schaffung von Begegnungsorten und zielgruppenspezifischen Treffpunkten

Handlungsfeld Sport und Freizeit

- Aufwertung und attraktive Gestaltung von Spiel-, Sport- und Bolzflächen
- Schaffung niedrigschwelliger Sport- und Bewegungsangebote

Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

- Verbesserung des Stadtteilimages
- Zielgruppenspezifische sowie offene und allgemeine Beteiligung bei Planungen und Durchführung von Projekten
- Aktivierung der Einwohnerinnen und Einwohner zur Mitwirkung bei Projekten
- Stärkung, Vernetzung und Unterstützung der unterschiedlichen Akteure im Untersuchungsgebiet
- Allgemeine, projekt- und zielgruppenspezifische Öffentlichkeitsarbeit
- Förderung des ehrenamtlichen Engagements
- Transparente Informationsvermittlung

Für die zielgerichtete Umsetzung der Maßnahmen ist ein Quartiersmanagement einzurichten.

5. Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt

Die Notwendigkeit der Sanierung des Quartiers „Schinkel“ in Osnabrück ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch das notwendige Mittel. Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung des Quartiers „Schinkel“ dem Gemeinwohl der Stadt Osnabrück insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erfüllt.

6. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

6.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung der Stadt Osnabrück zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ für das Quartier „Schinkel“ wurden in der Zeit vom 12.10.2016 bis zum 18.11.2016 113 öffentliche Aufgabenträger und städtische Dienststellen per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 18.11.2016 50 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und davon 28 Anmerkungen bzw. Anregungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ abgegeben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung.

6.2 Bürger- und Akteursbeteiligung

Die Thematik der Städtebauförderung wurde bereits vor dem Beginn der Arbeiten zum ISEK/ zur VU in den Gremien der Stadt Osnabrück diskutiert. Hierbei wurde anhand von Beispielen verdeutlicht, welche Möglichkeiten das Förderprogramm „Soziale Stadt“ für die Stadt Osnabrück bieten könnte. Im Rahmen des ISEK/der VU „Schinkel“ konnten sowohl die Bürger als auch die örtlichen Akteure mittels einer breit angelegten Beteiligung an der Aufstellung des ISEK/ der VU partizipieren.

Die Bürger- und Akteursbeteiligung erfolgte in zwei gesonderten Akteursworkshops und einer dazwischen gelagerten Bürgerwerkstatt.

Die ausführlichen Ergebnisdokumentationen der Veranstaltungen befinden sich im Anhang dieser Untersuchung.

Erster Akteursworkshop mit vier Themeninseln am 20.09.2016; ca. 40 Teilnehmer

- Wohnen - Wohnraum
- Wohnumfeld - öffentlicher Raum
- Soziale Infrastruktur - Vernetzung - Begegnung - Teilhabe
- Integration - Bildung - Arbeit

Nachdem zu Beginn der Veranstaltung das Verfahren des ISEK/ der VU und vorläufige Erkenntnisse aus Gesprächen mit der Stadtverwaltung präsentiert wurden, wurden das Ziel und die Vorgehensweise in den Arbeitsgruppen zu den vier o. g. Themenblöcken erläutert. Je eine Themeninsel wurde durch einer städtischen Moderatorin und einem/r Vertreter/in des Bearbeitungsteams besetzt.

Nach Aufteilung in Arbeitsgruppen wurde von den Vertretern des Bearbeiterteams ein kompakter Input, unterstützt durch visuelle Informationen, passend zum AG-Thema gegeben. Anschließend wurde mittels vier Leitfragen (Was läuft gut? Was läuft schlecht? Worauf kann man aufbauen? Gibt es spezielle Bedarfe?) die Diskussion eingeleitet. Die Diskussionsinhalte wurden von den Moderatoren gesammelt, vorgestellt und soweit möglich geclustert.

Nach einer ausführlichen Diskussion und Ergebnisbesprechung bestand für die Akteure in einer Pause die Möglichkeit, sich an weiteren Themeninseln zu informieren. Im anschließenden Plenum wurden die Ergebnisse der einzelnen Themeninseln zusammenfassend präsentiert. Zum Ende der Veranstaltung wurde durch die Stadtverwaltung ein Ausblick auf den weiteren Projektverlauf gegeben.

Bürgerwerkstatt mit sechs Themeninseln im Wandelgang am 25.10.2016; ca. 80 Teilnehmer

- Wohnen - Wohnraum
- Wohnumfeld - öffentlicher Raum
- Grünflächen - Spielplätze
- Verkehr - Mobilität
- Soziale Infrastruktur - Vernetzung - Begegnung - Teilhabe
- Integration - Bildung - Arbeit

Nach Erläuterungen zum Verfahren des ISEK/ der VU wurde mittels eines kurzen „Warming Ups“ den Beteiligten die Scheu genommen, sich im Rahmen der Bürgerwerkstatt zu äußern. Mittels Handzeichen konnten diverse Fragen beantwortet werden (u. a. Geschlechter, Wohnort, Altersgruppe, Wurzeln in einem anderen Land, Engagement für den Schinkel). Das „Warming Up“ unterstrich die gemischte Alters- und Geschlechterstruktur der Anwesenden, von denen viele der Altersgruppe über 50-Jahre angehörten. Menschen mit Migrationshintergrund waren nicht stark vertreten. Im Gegensatz dazu nahmen viele Menschen, die sich ehrenamtlich für das Quartier engagieren, an der Veranstaltung teil.

Anschließend wurden vom Bearbeitungsteam die bisherigen Zwischenergebnisse und die Ergebnisse des ersten Akteursworkshops vorgestellt. Im Anschluss erläuterte das Team die Vorgehensweise der Bürgerwerkstatt mit den sechs Themeninseln (die Themeninseln Grünflächen - Spielplätze / Verkehr - Mobilität wurden aus der Themeninsel Wohnen - Wohnumfeld extrahiert), an denen die Teilnehmenden frei wandeln konnten. Jede Themeninsel wurde durch eine/einen städtische/n Expertin/Experten und eine/n Vertreter/ in des Bearbeitungsteams besetzt.

Neben Äußerungen an den einzelnen Themeninseln konnten die Anwesenden auf einer gesonderten Themeninsel „Sonstiges“ ergänzende Anmerkungen zu Herausforderungen und positiven Aspekten anbringen. Zudem konnten sie auf der Stellwand „Lieblingsorte“ / „Wohnorte“ Punkte kleben. Zudem wurden Metaplan-Kärtchen mit der Aufschrift „Typisch Schinkel ist...“ verteilt, auf denen Interessierte zusätzlich ihre Meinung schriftlich äußern konnten.

Abschließend wurden die Ergebnisse der sechs Themeninseln von den städtischen Experten und den Bearbeitungsteams vor dem Plenum präsentiert und diskutiert. Neben einer regen und engagierten Diskussion konnte eine grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung an der späteren Sanierungsmaßnahme wahr genommen werden.

Zweiter Akteursworkshop am 24.11.2016; ca. 40 Teilnehmer

Nach einem Überblick über zurückliegende Aktivitäten (Bürgerwerkstatt, Auswertung Kriminalstatistik, Gespräch mit Migrantinnen und sozialen Akteuren usw.) stellte das Bearbeitungsteam den Stand der Arbeit inklusive der Leitziele, der Entwicklungsstrategien und der Maßnahmen für die künftige Weiterent-

wicklung des Schinkels vor.

Anschließend wurden fünf mögliche Impulsprojekte vertieft erläutert und gemeinsam mit den Akteuren erörtert.

- Benötigt der Schinkel eine attraktive und erkennbare Quartiersmitte?
- Benötigt der Schinkel ein Integrations- und Kreativzentrum?
- Aufwertung Schaufenster Buersche- /Mindener Straße?
- Aufwertung bestehender, Schaffung neuer Treffpunkte?
- Grün- & Freiflächenentwicklungen im Schinkel?

Hintergrund der Vorgehensweise war die übereinstimmende Meinung der Stadtverwaltung, des Bearbeitungsteams und auch der eingeladenen Akteure, dass bis auf die o. g. Impulsprojekte die erarbeiteten Maßnahmen in den Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden sollen. Hinsichtlich der Impulsprojekte erhofften sich die Projektbeteiligten konkrete Ideen von den Teilnehmenden. Zu den erhofften Ideen zählten sowohl Anregungen für die inhaltliche Konzeption als auch die Verortung der Impulsprojekte. Grundsätzlich waren sich die Beteiligten einig, dass auch diese fünf Projektideen zentrale Maßnahmen der Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ sein sollen und auch Ausstrahlungseffekte über das Quartier hinaus erzielen können (insb. das Integrations- und Kreativzentrum als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung).

7. Erneuerungskonzept

Um das Untersuchungsgebiet als attraktives, vielfältiges und lebenswertes Wohnquartier in Osnabrück zu stabilisieren, seinen Charakter zu wahren und weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5) sind diverse Ressort-, Handlungsfeld- und akteursübergreifende Maßnahmen und Aktivitäten erforderlich, die durch fachgutachterliche Begleitung gemeinsam mit der Stadt, Akteuren des Stadtteils und Bürgern während der Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzeptes entwickelt wurden. Neben städtebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen, wie z.B. die Schaffung bzw. Weiterentwicklung von Quartierszentren, der Gestaltung der Quartiersmitte und der Behebung funktionaler Mängel im öffentlichen Raum gehören dazu auch Maßnahmen zur energetischen Aufwertung des Wohnungsbestandes, der Schaffung von mehr Barrierefreiheit sowie Maßnahmen zur Förderung des sozialen Miteinanders. Die unterschiedlichen Bereiche dieses sog. Erneuerungskonzeptes werden im Folgenden skizziert.

Städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen

Schaffung von Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit im Gebiet

- Die vielfältigen Barrieren im Untersuchungsgebiet stellen eine erhebliche Herausforderung dar, die es zu reduzieren gilt. Dabei rücken vor allem die Eingangssituationen in das Untersuchungsgebiet in den Fokus, die es aufzuwerten und einladender zu gestalten gilt (Buersche-/Mindener-, Bremer-, Hamburger- bzw. Rotenburger Straße). Zentrale Zielsetzung ist die bauliche Aufweitung und Gestaltung dieser Orte als einladende Eingangstore in das Quartier, die künftig heller, breiter, freundlicher und belebter wirken sollen, um die Öffnung in das Quartier sichtbar und freundlicher zu gestalten und eine engere Verbindung Schinkels mit dem Westen der Stadt (Innenstadt) zu erzielen.
- Auch die Unterquerungen des Bahndammes „Schinkelschleife“, insbesondere im Bereich Schinkel-, Kreuz-, Thomasburg- und Tiefstraße stellen erhebliche Barrieren dar. Hier verläuft die Schinkelschleife in Dammlage und es gilt die Unterquerungen für den Fuß- und Radverkehr attraktiver zu gestalten, z.B. durch Beseitigung baulicher Missstände, ein Lichtkonzept, bauliche Aufweitungen der Durchlässe, Schaffung sozialer Kontrolle usw.
- Zudem sind weitere Barrieren z.B. in Form von nicht abgesenkten Bordsteinkanten, fehlenden

gesicherte Querungsmöglichkeiten insbesondere über Hauptverkehrs- oder besonders stark frequentierte Straßenabschnitte abzubauen, um das Quartier fit zu machen u.a. für die Herausforderungen des demografischen Wandels und das Zusammenwachsen innerhalb des Quartiers. Neben dem Abbau von Hindernissen und Hürden, der Schaffung bodengleicher, gesicherter Querungen, der Schaffung barrierefreier Zugänge gehören dazu auch Maßnahmen zur Förderung der Orientierung, wie z.B. eindeutige Gestaltungen, Wegweisungen usw.

Um- und Neugestaltung von Straßenräumen

- Gestaltung der Buersche-/Mindener Straße
Zur Reduzierung der erheblichen - insbesondere von den Hauptverkehrsstraßen ausgehenden - Lärmemissionen sind Maßnahmen zur Neuordnung einiger Straßenräume erforderlich, die zugleich einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung leisten. Diese Neuordnungsmaßnahmen umfassen keine grundhafte Sanierung des Straßenraumes, sondern zielen auf eine Aufwertung der Nebenanlagen. Eine zentrale Maßnahme ist die Aufwertung der stark befahrenen Buersche-/Mindener Straße. Als ergänzende, funktionale Maßnahme zur Reduzierung der Verkehrsmenge in diesem Straßenverlauf ist auch der Lückenschluss der Verkehrsachse Franz-Lenz-Straße und Carl-Fischer-Straße zu nennen. Der Straßenverlauf verkommt aufgrund des hohen Kfz-Aufkommens, der Lärmemissionen, den vielen vernachlässigten Immobilien, ungeordneten Müllablagerungen und fehlender Aufenthaltsqualität zu einem reinen Transitraum, der wenig einladend für die Durchfahrenden wirkt. Dies gilt besonders für den westlichen Bereich der Buersche Straße (zwischen Bahn und Kölner Straße) sowie den Knotenpunkt Buersche-, Mindener-, Schützen-, Belmer Straße, An der Rosenburg. Ziel einer städtebaulichen Aufwertung sollte der Erhalt des vielfältigen Charakters der Straße sein, die sie zu einem gestalterisch und funktional attraktiven Schaufenster des Schinkels werden lässt und als positive Visitenkarte mit Ausstrahlkraft des Stadtteils wirkt. Dafür muss der Straßenverlauf künftig eine hohe identitätsstiftende Wirkung entfalten und neugierig auf die dahinterliegenden Quartiere machen, in dem umfassende und aufeinander abgestimmte Maßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, einheitlich helle und bunt zu gestaltende Fassa-

den, Info-Tafeln zum Stadtquartier, urban gardening, Blumenbeeten im öffentlichen Straßenraum usw.) entlang des Straßenzugs umgesetzt werden, die darauf abzielen, einen einheitlichen und qualitätsvollen städtebaulichen Gesamteindruck und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Angesichts der Länge sind im Straßenverlauf prägnante Bereiche mit Potenzial für besonders hohe Aufenthaltsqualitäten zu identifizieren, die zu wiedererkennbaren Abschnitten und Orten - sog. „Hot Spots“ - zu entwickeln sind. Diese Hot Spots sollen als „Botschafter“ die Qualitäten des Schinkels vermitteln und attraktive Orte für die Bewohner des Quartiers werden. Zugleich soll durch „optische Bremsen“ und zusätzliche Querungsmöglichkeiten die Barrierewirkung der Straße reduziert werden. Der Entwurf einer aufeinander abgestimmten Gestaltung - z.B. über eine Rahmenplanung oder ein städtebauliches Konzept - sollte unter intensiver Einbindung der Eigentümer und von Initiativen erfolgen und in einem Gestaltungshandbuch zusammengefasst werden.

• Das Herz des Stadtteils - die Schützenstraße

In enger Abstimmung und in Zusammenwirken mit der Entwicklung der beiden Quartierszentren mit ihren unterschiedlichen Funktionen (s.u.) sollte die Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Stadtteilzentrums entlang der Schützenstraße als verbindendes Element mit zentraler Bedeutung für den Stadtteil und als „Herz des Quartiers“ erfolgen. Sie ist entsprechend ihrer angestrebten Funktion als Quartiersmitte mit hohem Identifikationscharakter zu gestalten und weiterzuentwickeln. Dabei ist zentrales Augenmerk auf die Neuordnung des Straßenraums - ohne grundhafte Sanierung der Fahrbahn - zu legen, um die Verbindungs- und Aufenthaltsqualitäten zu erhöhen und die Straße entsprechend ihrer Bedeutung aufzuwerten. In Folge dieser Aufwertung ist davon auszugehen, dass sowohl die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in der traditionellen Einkaufsstraße als auch das Interesse privater Eigentümer an ihren Immobilien steigt, so dass die Schützenstraße wieder zu einer attraktiven und rege frequentierten Straße und Treffpunkt im Herzen des Stadtteils werden kann und die Stärkung gewerblicher Nutzungen erfolgt. Hier sollte auch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches zwischen Tannenburg- und Wesereschstraße geprüft werden.

Ein unter Beteiligung der Bevölkerung und der Akteure zu erarbeitendes Konzept beinhaltet u.a.

die Aspekte der Schaffung von Barrierearmut, eine verbesserte Erreichbarkeit (z.B. durch Querungshilfen), Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche, ggf. die Zusammenlegung von Ladenflächen, die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, Begrünungen usw. Die Maßnahmen sollten in einem Rahmenplan weiterentwickelt und konkretisiert werden.

- Handlungsbedarf besteht auch bei der Gestaltung von Radverkehrsanlagen. Im südlichen Abschnitt der Schützenstraße, entlang der Tannenburgstraße (zwischen Heiligenweg und Schützenstraße) sowie in Teilen auf der südlichen Straßenseite der Belmer Straße im Untersuchungsgebiet sind gesicherte Angebote für den Radverkehr zu schaffen. Darüber hinaus wäre die Erweiterung bestehender, z.B. gering dimensionierter Radverkehrsanlagen, wie z.B. entlang der Mindener Straße notwendig, um Radfahrer parallel zum hohen Kfz-Aufkommen attraktiver und sicherer durch das Untersuchungsgebiet zu führen. Ergänzend ist die radverkehrsbegleitende Infrastruktur - wie z.B. gesicherte, wettergeschützte Abstellanlagen oder eine Wegweisung für attraktive Wege für den Radverkehr - auszubauen und weiter zu entwickeln.
- Eine besondere Herausforderung aus verkehrlicher Sicht stellen die Heimspiele des VfL Osnabrück dar, da das Stadion direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzt und ein Parkplatz des Vereins im Gebiet liegt. Dieser Parkplatz bedürfte einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung, da er aufgrund seiner defizitären Gestaltung als Angstort wirkt. Zugleich ist nach Möglichkeiten zu suchen, wie die Belastungen des Quartiers während der Heimspiele reduziert und die Parkmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr künftig besser organisiert werden können. Hier sollte in Kooperation mit dem Sportverein ein Konzept zum Umgang mit den verkehrlichen Belastungen die Grundlage weiteren Handelns sein.

Um- und Neugestaltung von Plätzen

• Ein soziales und grünes Quartierszentrum: Der Pastor-Karwehl-Platz

Der Pastor-Karwehl-Platz und seine umgebenden Straßen wirken derzeit vernachlässigt, untergenutzt und sind kaum gestaltet wie z.B. die Grünflächen an der Schützenstraße mit ihrer zentralen Bedeutung für die Grün- und Freiflächenversorgung der umgebenden Wohngebiete. In dem Quartier rund um den Pastor-Karwehl-Platz und

die Grünfläche Schützenstraße (zwischen Wesereschstraße, An der Pauluskirche, Ebertallee und Schützenstraße) sind umfassende Maßnahmen zur Neuordnung sowie zur Aufwertung und Gestaltung erforderlich. In entsprechende vorbereitende Umsetzungskonzepte zur gestalterischen und funktionale Aufwertung des Bereiches sind die Grünfläche an der Schützenstraße, die Wohngebäude entlang der Wesereschstraße sowie der Marktplatz und die verbindenden Grün- und Freiräume einzubinden, aufzuwerten und weiter zu qualifizieren. Ziel sollte die qualitätsvolle und enge Verknüpfung der Wohnnutzung sowie der halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Freiflächen sein, damit sich hier eine erkennbare, attraktive und nachgefragte soziale Quartiersmitte entwickelt, die durch entsprechende Gestaltung und Möblierung Raum für Miteinander und Generationen übergreifende Begegnung bietet (z.B. Spielmöglichkeit für Kinder mit Aufenthaltsqualitäten für die begleitenden Eltern, Außengastronomie des angrenzenden Cafés usw.). In Vorbereitung hierfür sollte eine städtebauliche Studie bzw. ein städtebaulicher Wettbewerb, ergänzt um ein Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept, die Überlegungen konkretisieren.

- Ein Versorgungs-Quartierszentrum: Der Kreuzungsbereich Buersche-/Mindener-, Schützenstraße, „An der Rosenberg“

Eine weiteres Quartierszentrum könnte an dem derzeit problematischen Kreuzungsbereich Buersche-/Mindener-, Schützen- und Belmer Straße bis zur Mündung der Straße „An der Rosenberg“ entstehen. Diesem stark frequentierten Bereich, der als Verkehrs- und Versorgungsmittel des Untersuchungsgebietes dient, fehlt es an Gestaltung und Aufenthaltsqualität - obwohl er täglicher Anlaufpunkt für viele Bewohner des Quartiers sowie Ortsfremde ist. Dieser Bereich sollte städtebaulich, gestalterisch und funktional aufgewertet und ausgebaut werden, um ihn zu einer erkennbaren und attraktiven Quartiersmitte mit Platzcharakter, gastronomischen Angeboten, Sitzgelegenheiten, Freiräumen, (gesicherten) Spielmöglichkeiten für Kinder und so vielfältige Begegnungen ermöglicht und dazu anregt. Über einen Rahmenplan bzw. eine Machbarkeitsstudie sollten entsprechende Ideen konkretisiert werden.

Aufwertung und Modernisierung von Spiel- und Bolzflächen

In dem dicht besiedelten und sehr jungem Unter-

suchungsgebiet gibt es diverse Spiel- und Bolzflächen, von denen viele einer Aufwertung, Modernisierung und neuen Gestaltung bedürfen, um sie zu anregenden Treffpunkten, Bewegungsorten und Spielräumen für Jung (und Alt) zu machen. Dieser Maßnahme kommt besondere Bedeutung zu, da nur wenig öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen vorhanden sind und es für unbeobachtetes Kinderspiel kaum Gelegenheiten gibt. Besondere Bedeutung kommt der Entwicklung des Großspielplatzes im Hasepark zu. Aber auch die im Gebiet verstreut liegenden Spiel- und Bolzflächen wie z.B. der Spiel- und Bolzplatz am Jeggener Weg, Franz-Wieberstraße, Carl-Legien-Straße, Sophienhof, Wissinger Straße oder die Flächen rund um den Ostbunker sind in entsprechende Konzepte einzubeziehen und nach Beteiligungsverfahren aufzuwerten - inklusive ihrer Erreichbarkeit und der Transparenz. Es sollten attraktive Fußwegeverbindungen zwischen den Flächen eruiert und sofern möglich geschaffen werden, um die Spiel- und Bewegungsorte künftig über sichere und attraktive Wege erreichen zu können. Konzeptionelle Vorarbeiten sind hierfür erforderlich. In den Verlauf des Prozesses zur Aufwertung und Modernisierung von Spiel- und Bolzplätzen sollten auch Möglichkeiten zur Schaffung einer Indoorspielhalle erörtert werden, um den Spiel- und Bewegungsdrang insbesondere kleiner Kinder auch in den Wintermonaten gerecht zu werden. Möglich wäre z.B. die Integration eines entsprechenden Angebotes in das sozio-kulturelle Quartierszentrum am Heiligenweg oder in ein zu entwickelndes Integrations- und Kreativzentrum, da hier auch Treffpunkte für die begleitenden Eltern vorhanden sind bzw. entstehen könnten.

Aufwertung (öffentlicher, halböffentlicher und privater) Grün- und Freiflächen

- Es ist ein Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept zu erarbeiten, in dem die im Rahmen des ISEK und der VU formulierten Anforderungen Eingang finden, das die Stärken und Schwächen der Grün- und Freiraumsituation analysiert und darauf aufbauend ein Handlungskonzept mit Maßnahmen ableitet. Eingang finden sollten in dieses Konzept u.a. die Anbindung des Stadtteils an die landschaftsgebundenen Erholungsräume, Erholungswege und Grünverbindungen. Des Weiteren sollten die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und ihre Funktionsfindung betrachtet werden. Die Entwicklung der öffentlichen Grün- und Freiflächen sollte dabei im Sinne der Definition der Ruhigen Gebiete des derzeit in Bearbeitung befindlichen Lärmakti-

onsplanes erfolgen. Dieses Konzept ist in enger Zusammenarbeit mit Bürgern und Akteuren des Stadtteils zu entwickeln.

- An vielen der wenigen Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet besteht Handlungsbedarf, da sie in der Regel wenig einladend und unattraktiv gestaltet sowie schlecht auffindbar sind. Zugleich kommt ihnen jedoch eine hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild, die Kommunikations-, Aufenthalts- und Nutzungsfunktion sowie der Naherholung innerhalb des Quartiers zu, weshalb entsprechende Missstände mit geeigneten Maßnahmen abzubauen sind. Zu den öffentlichen Grünflächen mit Handlungsbedarf gehören neben den Flächen entlang des Bahndamms, die Flächen des Haseparks und die Grünfläche an der Schützenstraße. Die beiden letztgenannten Flächen bieten aufgrund ihrer zentralen Lage und der guten fußläufigen Erreichbarkeit für die Bewohner der umliegenden Wohnbebauung eine wichtige Naherholungsmöglichkeit, die es zu fördern gilt, z.B. könnten sie potenziell als „relativ ruhige Gebiete“ gemäß LAP festgesetzt werden. Angesichts der geringen Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sollten mit den Wohnungsunternehmen im Quartier Vereinbarungen herbeigeführt werden, um die halböffentlichen Grün- und Freiflächen zwischen ihren Geschößwohnungsbauten, z.B. an der Franz Wieber-Straße, am Jeggener Weg oder am Sophienhof aufzuwerten und sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- Angesichts der attraktiven Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich - z.B. zwischen Schützen-, Thomasburg- und Belmer Straße - sollte geprüft werden, ob die Bereiche temporär geöffnet und bespielt bzw. genutzt werden können, z.B. für einen Tag des Privatgartens, urban gardening oder neue Formen der kooperativen Bewirtschaftung.
- Ergänzend sollte eine bessere Verknüpfung der Grünanlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes und darüber hinaus mit angrenzenden Grün- und Parkanlagen über bestehende und neu anzulegende „Wander- bzw. Wandelwege“ ermöglicht werden, die zu Spaziergängen im und um das Quartier herum einladen. In Anlehnung an das Konzept Grüne Hauptwege zur Naherholung für Fußgänger und Radfahrer sollte die fußläufige Anbindung von Wohngebieten an die Grünen Hauptwege und die Vernetzung der Grünen Hauptwege untereinander gefördert werden. Dadurch wird ein Beitrag zur Förderung der wohnort- und land-

schaftsgebundenen Erholungsnutzung im Quartier geleistet.

- Eine auf Höhe des Bahndamms gelegene Dreiecksfläche bietet als eine der wenigen Flächen im Untersuchungsgebiet Entwicklungspotenzial, da sie derzeit brach liegt. Die Fläche - erschlossen über das Grundstück der DB an der Schinkelstraße - ist von der Straße kaum erkennbar oder einsehbar. Für die Flächen sollten Möglichkeiten einer attraktiven und den Stadtteil bereichernden Nachnutzungen eruiert werden.
- Die Aufwertung der Grün- und Freiflächen wird ein Maßnahmenswerpunkt im Rahmen der Gesamtmaßnahme „Schinkel“ darstellen. Um dies zu unterstützen, sind flankierende Finanzierungen mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ zu synchronisieren. Neben der Prüfung weiterer Förderprogramme zur Co-Finanzierung kann das neue Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ einen wichtigen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Grünflächen im Schinkel leisten. Das Bundesprogramm wurde im Bundeshaushalt 2017 mit einem Volumen von 50 Mio. EUR für die Herrichtung der Stadtbegrünung, neuer Parks und kleinteiliger Grünflächen sowie für die Renaturierung von Wasserläufen berücksichtigt. Bis zum Jahr 2017 wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit zudem ein „Weißbuch Stadtgrün“ erarbeitet. In diesem Programm werden Maßnahmen und Strategien für die Entwicklung des Grüns in der Stadt festgelegt. Mit dem Weißbuch werden ein integrierter und langfristiger Prozess und ein breiter Dialog über den zukünftigen Stellenwert von Grün- und Freiflächen in unseren Städten angestoßen. Am Ende der noch im Prozess befindlichen Strategie sollen konkrete Handlungsempfehlungen und Umsetzungsmöglichkeiten dargestellt werden. Die Möglichkeit zur entsprechenden Antragsstellung einer flankierenden Förderung durch das Programm „Zukunft Stadtgrün“ bzw. durch das „Weißbuch Stadtgrün“ sind im weiteren Verfahren der Gesamtmaßnahme „Schinkel“ zu prüfen. In der Folge sind bei den entsprechenden Förderstellen Anträge zur Förderung zu stellen.

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

- Schinkel ist ein altes Arbeiterquartier mit entsprechendem Charme und Charakter. Allerdings entspricht die Bausubstanz vieler Bestandsgebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen - insbesondere die energetischen als auch die Anforderungen an Barrierefreiheit weisen dringenden Handlungsbedarf auf.
- Einige Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet machen einen vernachlässigten Eindruck, eini-

ge (wenige) stören das Stadtbild. Entsprechend der broken windows-Theorie unterstützen diese Entwicklungen sowohl weitere (städte-) bauliche Abwärtsspiralen als auch soziales Fehlverhalten, so dass Handlungsbedarf erforderlich ist und Maßnahmen zur Inwertsetzung vorhandener Bausubstanzen empfohlen werden. Diese können beispielsweise über ein kommunales Fassadensanierungsprogramm oder ein Klimaschutzkonzept erfolgen, die über das gesamte künftige Sanierungsgebiet zu legen sind und mit deren Hilfe Eigentümer motiviert, beraten und unterstützt werden bei der Fassadengestaltung, der energetischen Ertüchtigung ihrer Gebäude und/oder beim Abbau von Barrieren. Angesichts der Vielzahl von Eigentümern sind eine gezielte Strategie zu deren Ansprache und das Arbeiten mit Vorbildern und Modellen entsprechender Sanierungen hilfreich. Dafür sind im Vorfeld u.a. entsprechende Konzepte und Gestaltungshandbücher zu entwickeln.

- Im gesamten Untersuchungsgebiet ist zu prüfen und sind ggf. Modelle zu entwickeln, wo ggf. neuer, nachfragegerechter Wohnraum entstehen kann (z.B. Dachausbauten, Ersatzneubau usw.).

Funktionale Maßnahmen

- Weiterentwicklung des sozio-kulturellen Quartierszentrums am Heiligenweg

Das sozio-kulturelle Quartierszentrum am Heiligenweg mit der gleichnamigen Grundschule, dem Heinz-Fitschen-Haus und dem Jugendtreff Kompass wird intensiv von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen genutzt. Angesichts der Nutzerfrequenz und der Vielzahl der Angebote kommt das Zentrum an die Grenzen seiner Belastbarkeit. Es besteht dringender Handlungsbedarf bei der Schaffung weiterer Multifunktions- und integrativer Betreuungsräume, die das Quartier benötigt, um weiterhin hohe Integrationsleistungen zu erbringen. Dieser Bedarf besteht einerseits für Innenräume, aber auch für die Gestaltung z.B. des öffentlich zugänglichen und stark frequentierten Schulhofs und Sportplatzes der Heiligenweg-Grundschule, die einer Aufwertung bedürfen. Hierfür sind vertiefende Konzepte und Abstimmungsverfahren zu erarbeiten.

- Schaffung eines Integrations- und Kreativzentrums
Ergänzend zu dem bestehenden sozialen Quartierszentrum am Heiligenweg (s.o.) besteht Bedarf an einer neuen Spange als Ersatz für die in den letzten Jahren verloren gegangenen

Arbeit(splätze) im Quartier sowie weiterer Bedarf an sozialen und kulturellen Integrationsangeboten - die sich deutlich von denen des Heinz-Fitschen-Haus abgrenzen sollten. Dieser Bedarf unterschiedlicher sozialer Gruppen sollte in einem Integrations- und Kreativzentrum gedeckt werden, in dem u.a. über gemeinsame (handwerkliche) Tätigkeiten eine stärkere Vernetzung und ein miteinander gefördert und entsprechende Barrieren in den Köpfen abgebaut werden sollen. Schwerpunkt des Zentrums sollten niedrigschwellige Angebote in den Bereichen Kreativität, Handwerk und Bildung sein, ergänzt um Möglichkeiten zur Begegnung (z.B. in Form einer Stadtteilküche/-Cafés), zum Mitmachen (Tanz, Musik, Werkstätten usw.), zur Information, zur Qualifizierung (praxisnaher Spracherwerb u.a.) - aber ggf. auch für Büroräume, start up's oder (z.B. in Kooperation mit der Universität Osnabrück) Gründerstrukturen. Auch „Besuchsmagneten“ wie Second Hand, Tauschbörsen und Flohmärkte könnten dort stattfinden und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zusammenführen. Das Integrations- und Kreativzentrum sollte in enger Kooperation mit Akteuren wie z.B. der Handwerkskammer, dem Jobcenter, der Arbeitsloseninitiative, dem Ostbunker, der Jugend- und Sozialarbeit, der Integrationsbeauftragten usw. entwickelt werden. Zugleich könnten in diesem neu entstehenden Treffpunkt ein Beratungsangebot zur Lokalen Ökonomie und das Quartiersmanagement angesiedelt werden. Das Integrations- und Kreativzentrum sollte in zentraler Lage im Quartier entstehen, z.B. in den gewerblichen Leerständen an der Buersche-/Mindener Straße und damit in Ergänzung des im Kreuzungsbereich der Schützenstraße/An der Rosenberg zu entwickelnden Quartierszentrums. Ein alternativer Standort wäre in räumlicher Nähe zum bestehenden Förderzentrum an der Schinkelstraße (vgl. ISEK Kap. 3.5) zu prüfen. Zur Konkretisierung bedarf es weiterer vorbereitender Untersuchungsschritte.

- Standortmanagement für gewerbliche Entwicklung
Zur Stärkung der lokalen Ökonomie und eines für das Quartier wünschenswerten Branchenmixes sollte ein Gewerbermanagement bzw. eine Beratung Gewerbetreibender sowie Existenzgründer im Quartier aufgebaut werden, um insbesondere den Bereich der lokalen ethnischen Ökonomie zu stärken und zu unterstützen, um z.B. Fehlinvestitionen zu verringern. Ziel ist die Aufwertung der gewerblichen und Einzelhandelsnutzung im Quartier, z.B.

durch temporäre Nachnutzungen, Zusammenlegungen von Gewerbeflächen und Ladenlokalen, die Umsetzung von pop-up-stores usw.

Umsetzungsstrategie und Imagewandel

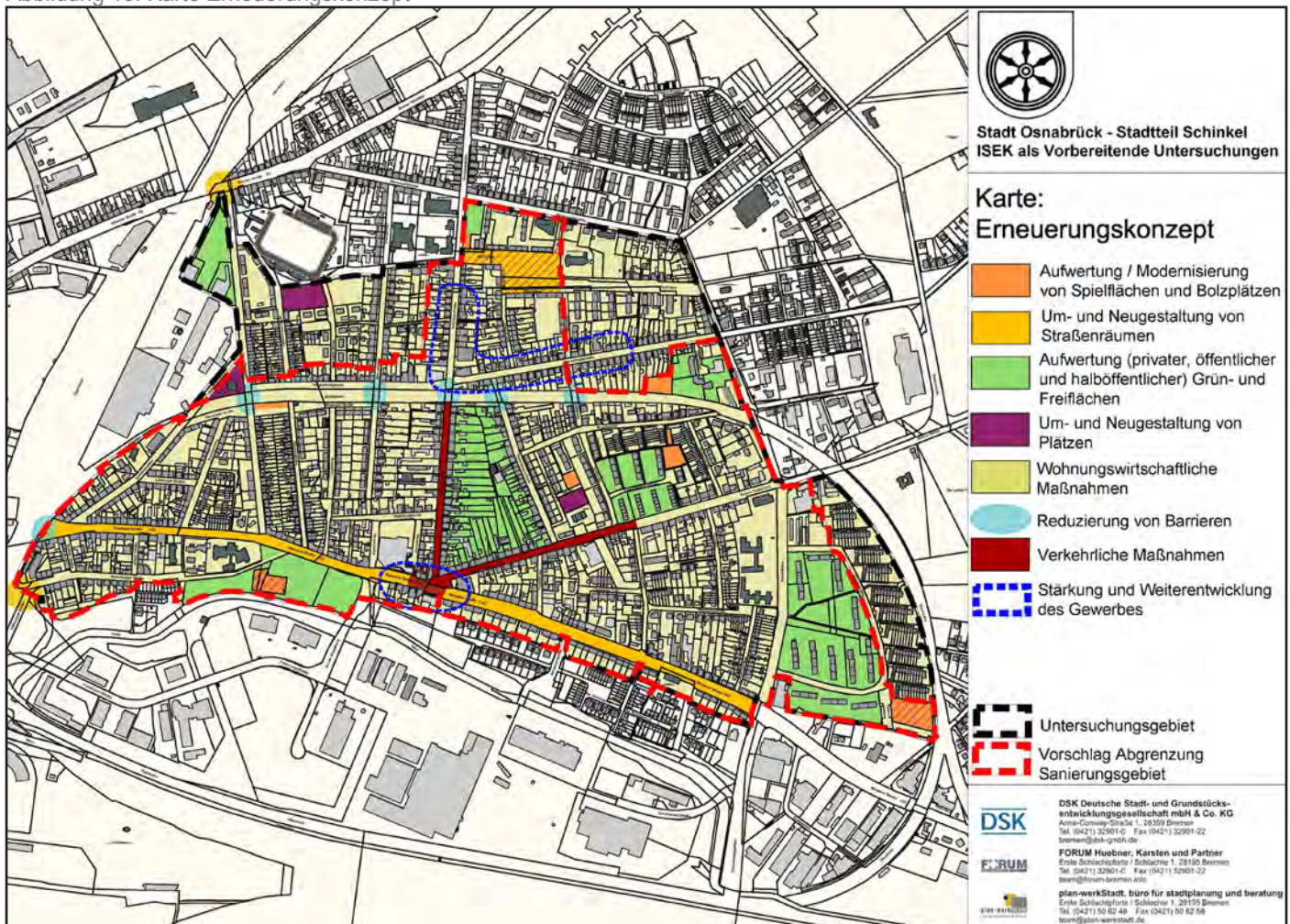
Besonders der Außenblick auf das Untersuchungsgebiet und den gesamten Stadtteil Schinkel ist sehr kritisch und mit vielen Vorurteilen behaftet. Um dem entgegen zu wirken ist eine stärkere Öffnung des Quartiers nach außen (u.a. Abbau von Barrieren, einladendere Zuwege in das Quartier usw.) erforderlich - ebenso wie Angebote, die deutlich über das Sanierungsgebiet hinauswirken und es zum Strahlen bringen. Damit kann eine höhere Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier erzeugt und die Verbundenheit mit dem Schinkel erhöht werden. Zugleich wirken entsprechende Projekte auch nach außen und machen neugierig auf das, was im Schinkel passiert - d.h. sie sind geeignet, trotz physischer und psychischer Barrieren Interesse an dem Stadtteil zu wecken und Besucher in das Quartier zu ziehen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die Umsetzung des Erneuerungsprozesses mit einem oder mehreren Starterprojekten zu beginnen, die zugleich Leuchttürme sind und positive Signale für die Bewohnerschaft im Schinkel setzen.

Mögliche Starterprojekte mit Strahlkraft und Alleinstellungsmerkmal für die Stadt bzw. den Stadtteil könnten z.B. sein:

- Integrations- und Kreativzentrum
- Weiterentwicklung des sozialen Zentrums rund um das Heinz-Fitschen-Haus / die Grundschule Heiligenweg
- Gestaltung des Schaufensters Buersche-/Minderer Straße
- Gestaltung des Großspielplatzes und Aufwertung der öffentlichen Grünflächen im Hasepark.

Abbildung 13: Karte Erneuerungskonzept



Quelle: Kartengrundlage Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

8. Kosten und Finanzierung

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgaben und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Osnabrück gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Schinkel“ in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die vorgehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen in idealer Weise der Programmkomponente „Soziale Stadt“ zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt, beziehen sich auf das potenzielle Sanierungsgebiet und sind den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnbauförderung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnbauförderung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Speziell ist die ergänzende Förderung mit Hilfe des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier“ zu prüfen. Das von der Bundesregierung initiierte Unterstützungsprogramm mit dem die Kommunen Gemeinbedarfseinrichtungen in Quartieren mit besonderen sozialen Integrationsanforderungen zu „Orten der Integration“ umbauen können, ermöglicht eine Förderquote von bis zu 90%, sodass die städtische Komplementärfinanzierung reduziert werden kann. Ebenso können die in Kapitel 7 erläuterten Unterstützungsinitiativen „Zukunft Stadtgrün“ und „Weißbuch Stadtgrün“ einen Beitrag zur Entlastung des städtischen Haushalts leisten. Entsprechende Anträge sind zu prüfen und in der Folge an die entsprechenden Fördermittelgeber zu stellen.

Im Weiteren sollte die Absenkung des Eigenanteils der Stadt Osnabrück an der Gesamtmaßnahme aufgrund der Sonderregelung für finanzschwache Städte geprüft werden. Städte, die sich verpflichtet

haben, ein Haushaltssicherungskonzept aufzustellen oder einen Vertrag mit dem Land Niedersachsen zur Wiederherstellung der finanziellen Leistungsfähigkeit (Zukunftsvertrag bzw. Stabilisierungsvereinbarung) geschlossen haben, können eine Aufstockung des Förderungsbetrages auf 80% der Nettokosten beantragen. Auf die Aufstockung des Förderbetrages ist in der Anmeldung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm hinzuweisen.

Der in einem Regelantrag auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 14.950 T€, an dem sich die Stadt Osnabrück mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 4.983 T€), ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 498 T€.

Dieser Betrag wird von der Stadt Osnabrück im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Entwurf Kosten- und Finanzierungsübersicht				Stand: 25.01.2017	
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Stadt Osnabrück "Schinkel"		Einzelposition *	Städtebau- förderung	städt. Eigenanteil	Gesamt
1	Vorbereitung der Sanierung				
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Städtebaulicher Wettbewerb, Neuordnungskonzepte "Quartiersmitte und Quartierszentrum", Nutzungskonzepte, Bedarfsanalysen, Verkehrsgutachten, sonstige Gutachten	350.000 €	233.333 €	116.667 €	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Quartiersstraßen; 100.000€, davon 50% förderfähig	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
					400.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit				
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 40 T€ p. a.	400.000 €	266.667 €	133.333 €	
2.2	Stadtteilzeitung bzw. webbasierte Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €	26.667 €	13.333 €	
2.3	Bürgerinformation / Beteiligung	80.000 €	53.333 €	26.667 €	
					520.000 €
3	Grunderwerb				
	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	100.000 €	66.667 €	33.333 €	
					100.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen				
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	15.000 €	10.000 €	5.000 €	
4.2	Umzug von Bewohnern (ca. 50 Umzüge zu 1.000 €)	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
4.3	Abbruchmaßnahmen				
4.3.1	Abbruchmaßnahmen im Rahmen der Neuordnung am Pastor-Kahrwehl-Platz	260.000 €	173.333 €	86.667 €	
4.3.2	Abbruchmaßnahmen im Rahmen der baulichen Ergänzung des sozialen Quartierszentrums am Heiligenweg	27.000 €	18.000 €	9.000 €	
4.4	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				
4.4.1	Neuordnung im Kreuzungsbereich Rosenberg (Schützenstraße / Buersche Straße / Mindener Straße) zu einem Quartierszentrum (ca. 3.500m ² x 200€/m ²)	700.000 €	466.667 €	233.333 €	
4.4.2	Maßnahmen zur Aufwertung der Quartiersmitte entlang der Schützenstraße mittels Schaffung von Aufenthaltsqualitäten an den Straßennebenanlagen (bauliche Maßnahmen auf einer beidseitigen Länge von ca. 2.400m ² x 140€/m ²)	336.000 €	224.000 €	112.000 €	
4.4.3	Beidseitige bauliche Aufwertung der Nebenanlagen in der Buerschen Str. auf einer Länge von etwa 4.200m ² x 100€/m ²)	420.000 €	280.000 €	140.000 €	
4.4.4	Beidseitige bauliche Aufwertung der Nebenanlagen in der Mindener Str. auf einer Länge von ca. 3.900m ² x 100€/m ²)	390.000 €	260.000 €	130.000 €	
4.4.5	Reduzierung von Barrieren und Angsträumen an den Bahnunterführungen (Schinkelstr., Kreuzstr., Thomasburgstr., Tiefstr.) (ca. 4 x 500m ² x 200€/m ²)	400.000 €	266.667 €	133.333 €	
4.4.6	Gestalterische Aufwertung der Eingangstore / Zufahrtsstraßen zum Stadtteil (Hamburger-/Rotenburger Str., Bremer Str.) (ca. 2.000m ² x 140€/m ²)	280.000 €	186.667 €	93.333 €	
4.4.7	Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Belmer Str., Bremer Str., Heiligenweg (Querungsmöglichkeiten, Nebenanlagen, Lärmschutzmaßnahmen) (pauschal)	400.000 €	266.667 €	133.333 €	
4.4.8	Maßnahmen zur Errichtung von Mobilpunkten (Carsharing, Möglichkeiten des Verkehrsträgerwechsels etc.) (pauschal für vorest zwei Standorte)	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
4.4.9	Neuordnung der Radverkehrsanlagen in der Schützenstraße und in der Belmer Str. (ca. 8.400m ² x 75€/m ²)	630.000 €	420.000 €	210.000 €	
4.5	Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen				
4.5.1	Aufwertung und Neuordnung öffentlicher Grün- und Freiflächen in der Buerschen Str., am Haseufer, in der Schützenstr. / Wesereschstr., am Grünzug Ebertallee, in der Wissinger Str. und im Grenzweg (Höhe Mittelburgstraße) (ca. 33.000m ² x 50€/m ²)	1.650.000 €	1.100.000 €	550.000 €	
4.5.2	Zuschüsse zur Wohnumfeldverbesserung im Bereich Jeggener Weg / Heiligenweg, Franz-Wieber-Str., Sophienhof, Schützenstr., Bahndamm, Thomasburgstr., Belmer Str., Ebertallee, Tiefstr. insb. zur Aufwertung u. Neuordnung (pauschal)	750.000 €	500.000 €	250.000 €	
4.5.3	Aufwertung und Neuordnung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Straßenraumes sowie Schaffung von Aufenthaltsqualitäten am Pastor Karwehl-Platzes / Ebertallee / Wesereschstraße (ca. 20.000m ² x 100€/m ²)	2.000.000 €	1.333.333 €	666.667 €	
4.5.4	Aufwertung vorhandener Spiel- Sport- und Bolzflächen (Hasepark, Wissinger Str., Tannenburgstr., Jeggener Weg / Heiligenweg, Rotenburger Str., Franz-Wieber-Str., Carl Legien Str., Oststr., Schützenstr. / Wesereschstr.) (ca. 15.150m ² x 50€/m ²)	757.500 €	505.000 €	252.500 €	
4.6	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengbiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (pauschal)	300.000 €	200.000 €	100.000 €	
4.7	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	50.000 €	33.333 €	16.667 €	
					9.465.500 €
5	Baumaßnahmen				
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen				
5.1.1	Schaffung eines Integrations- und Kreativzentrums als eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (für eine Größe von ca. 500m ²)	800.000 €	533.333 €	266.667 €	
5.1.2	Stärkung (durch bauliche Ergänzungen) des sozialen Quartierszentrums am Heiligenweg durch ergänzende multifunktions- und integrative Betreuungsräume (für bauliche Erweiterungen von ca. 150m ² Größe)	250.000 €	166.667 €	83.333 €	
5.2	Private Gebäudemodernisierungen				
	Zuschüsse für die Sanierung und Modernisierung von Gebäuden (für ca. 220 Wohnungen bei einem angenommenen Zuschuss von 20% pro Whg.)	2.750.000 €	1.833.333 €	916.667 €	
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal).	200.000 €	133.333 €	66.667 €	
					4.000.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5					
					14.485.500 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte				
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb		609.945 €	304.973 €	914.918 €
Summe Ausgaben					15.400.418 €
B. Einnahmen					
B.1	Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt				450.000 €
Summe Einnahmen					450.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten					14.950.418 €
D. Finanzierung					
zu finanzierende Summe					14.950.418 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)					4.983.473 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)					4.983.473 €
Anteil Stadt Osnabrück (1/3 von gesamt)					4.983.473 €
Anteil Stadt Osnabrück p.a. (10 Jahre Laufzeit)					498.347 €

* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten / nicht förderfähige Kosten wie z.B. Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, Verkehrspoller etc. sind zu ergänzen

9. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Für eine Sanierungsmaßnahme ist eine Übersicht über den räumlichen Bezugsrahmen gemäß § 141 BauGB aufzustellen. Dieser gilt dabei sowohl für den Nachweis der städtebaulichen Missstände als auch für die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Missstandsbehebung. Maßgebend sind die in dem vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und in den Vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Ziele und Maßnahmen, die sich an § 136 Abs. 3 BauGB orientieren. Dabei ist gemäß § 142 BauGB das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt. Die erforderlichen angrenzenden Bereiche, die gemäß § 142 BauGB eine zweckmäßige Durchführung bedingen, werden einbezogen.

Das Untersuchungsgebiet „Schinkel“ weist räumlich gestreut aber ebenso in seiner Gesamtheit komplexe städtebauliche und insbesondere soziale Missstände auf. Die bisherigen Analysen zeigen jedoch, dass das Quartier funktional nur im Ganzen betrachtet und entsprechend aufgewertet werden kann, da sich die sozialen und städtebaulichen Missstände umfassend gegenseitig bedingen. Eine einzelne Betrachtung und damit gesonderte Behebung der Missstände ist vor dem Hintergrund der engen Verknüpfung der Handlungsbedarfe, insbesondere im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“, nicht zielführend. Aufgrund der Möglichkeit, die städtebaulichen und sozialen Missstände in der Gesamtheit zu beheben und raumübergreifende Maßnahmen zu entwickeln, wird auf Grundlage der vorliegenden, schriftlich dargelegten Analyseergebnisse und der Zielaufstellung die Abgrenzung des potenziellen Sanierungsgebietes in den Grenzen des Untersuchungsgebietes verlaufen. Für den Beschluss zur Festlegung als Sanierungsgebiet wird folgende Abgrenzung inkl. folgender Entlassungen aus dem Untersuchungsgebiet vorgeschlagen.

Aus dem zukünftigen und förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet sind Bereiche aus dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen zu entlassen, in denen keine wesentlichen städtebaulichen Missstände und Defizite identifiziert wurden und die für die Umsetzung der Sanierung im restlichen Quartier nicht erforderlich sind.

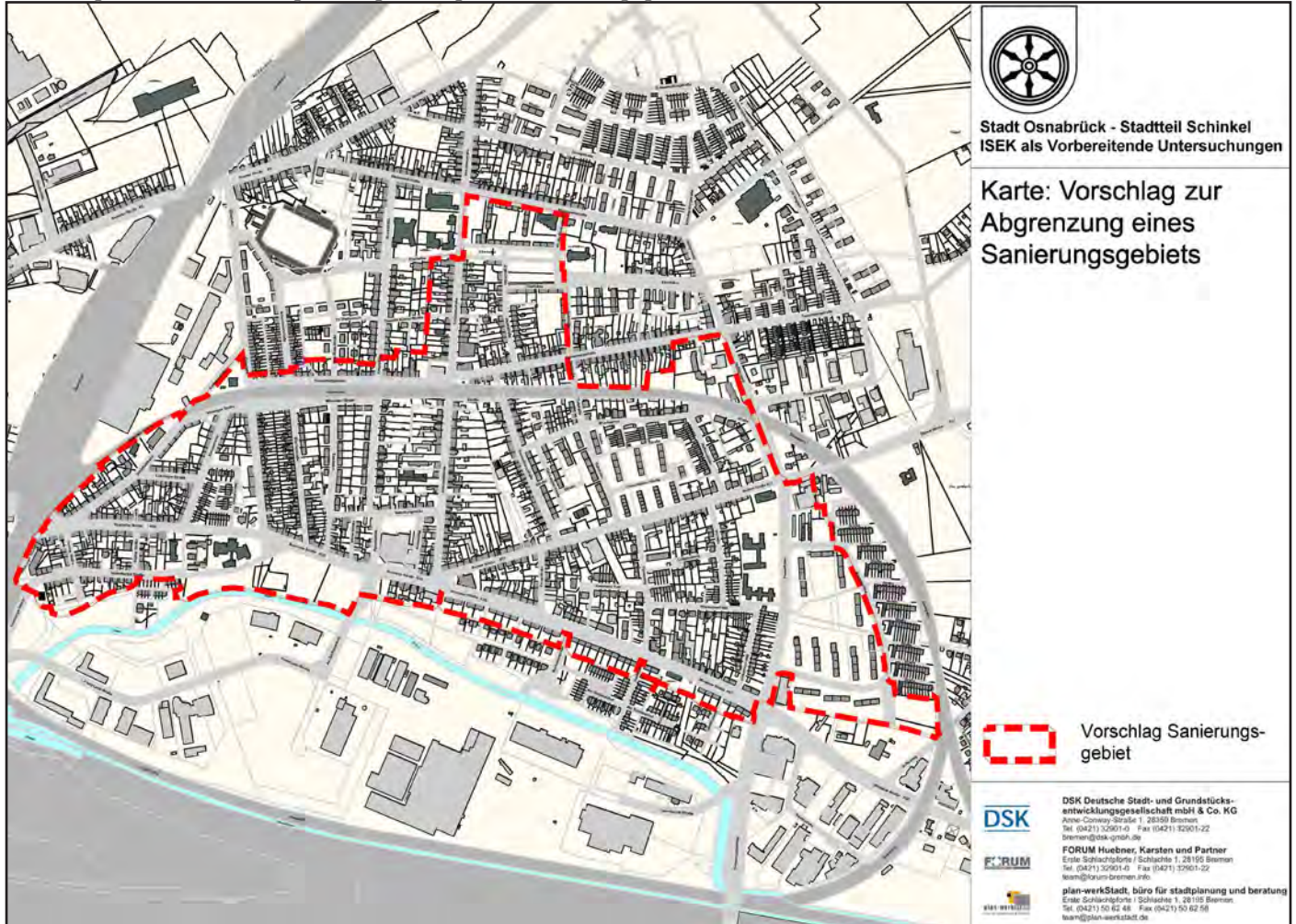
An den im nordwestlichen Gebietsteil gelegenen Grundstücken in den Straßen der nördlichen Oststra-

ße, der Scharnhorststraße, der Vom-Stein-Straße, der nördlichen Kreuzstraße und der Theodor-Körner-Straße konnten keine wesentlichen städtebaulichen und funktionalen Missstände festgestellt werden, deren Beseitigung das besondere Städtebaurecht erfordert. Die brachliegende Fläche westlich der Oststraße wird ebenfalls aus dem zukünftigen Sanierungsgebiet entlassen. Zum aktuellen Zeitpunkt bestehen Bestrebungen, die Fläche mit privaten Mitteln zu entwickeln.

Weiterhin werden der nordöstliche Gebietsteil (östliche Ebertallee, östliche Tiefstraße und östliche Tannenburgstraße) sowie die Bereiche östlich des Jeggener Weges im Südosten des Untersuchungsgebietes bei dem Vorschlag zur Abgrenzung eines künftigen Sanierungsgebietes außen vor gelassen. Auch in diesen Teilbereichen konnten keine wesentlichen städtebaulichen und funktionalen Missstände festgestellt werden, deren Beseitigung das besondere Städtebaurecht erfordert.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 88,0 ha. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ zu entnehmen.

Abbildung 14: Karte Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes



Quelle: Kartengrundlage Stadt Osnabrück, eigene Darstellung

10. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Osnabrück hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden sind

- das umfassende Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Kommune. Die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung der Stadt Osnabrück sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so

ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gem. Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel - was im Fall der Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ sowohl für Bau- als auch für Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung des privaten Gebäudebestandes sowie für die Schaffung sozialer Infrastruktur der Fall ist - sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Somit ist auch eine Erschwernis der Durchführung der Sanierungsmaßnahme von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Weiterhin sind auch Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes kein grundlegendes Sanierungsziel. Eine Erschwernis durch erhöhte Kaufpreise ist ergo nicht zu erwarten.

Ein Vergleich diesbezüglich kann mit der strukturell und konzeptionell vergleichbaren Sanierungsmaßnahme „Rosenplatz“ gezogen werden. Auch bei dieser in 2016 abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme der Sozialen Stadt konnten lediglich in den Bereichen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen verzeichnet werden, in den Erschließungsanlagen hergestellt bzw. umgebaut wurden.

Nur aufgrund der Tatsache, dass Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen aus Maßnahmen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB resultieren, entstehen, begründet nicht die Anwendung des umfassenden Verfahrens. Die Stadt kann im vereinfachten Verfahren alternativ Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem

BauGB oder nach dem Niedersächsischen Kommunal-Abgabe-Gesetz (NKAG) erzielen. Erfahrungen aus der vergleichbaren Sanierungsmaßnahme „Rosenplatz“ zeigen eine Generierung von Ausgleichbeträgen in geringer Höhe. Die Verbesserungen oder Erneuerungen von Erschließungsanlagen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ weisen potenzielle Erschließungsbeiträge nach NKAG auf, die in der Höhe mit den schätzbaren Einkünften aus Ausgleichbeträgen vergleichbar sind. Es wird prognostiziert, dass der Verwaltungsaufwand für die Erhebung von Ausgleichbeträgen den der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem NKAG übersteigt. Auch diesbezüglich ist für die Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ die Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht zwingend erforderlich.

Anzumerken ist ferner, dass im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens neben der Ausgleichsbetragspflicht auch die Kaufpreisbegrenzung im Grundstückhandel auf den sog. sanierungsunbeeinflussten Bodenwert entfällt. Zudem kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden. In einem potenziellen Sanierungsgebiet mit einer Größe von ca. 88,0 ha und einer kleinteiligen Eigentümerstruktur mit ca. 2.100 Einzeleigentümern entsteht durch die Prüfung von sanierungsrechtlichen Genehmigungsanträgen ein erheblicher Verwaltungsmehraufwand für die Stadt Osnabrück in nicht absehbarer Menge. Wie im Fall des erhöhten Verwaltungsaufwandes im Rahmen der Ausgleichbetragsenerhebung kann der Verzicht auf Kaufpreisprüfungen gem. der entsprechenden Rechtsinstrumente empfohlen werden.

Im Ergebnis halten wir nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff zur Erreichung der Sanierungsziele für die Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ somit für nicht zwingend erforderlich.

11. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Quartier „Schinkel“ nachgewiesen. Eine Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Stadt Osnabrück aufgrund der Haushaltsbelastung nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmittel möglich. Mithilfe der Städtebauförderungsmittel des Programms „Soziale Stadt“ kann die Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ einheitlich vorbereitet und finanzierbar im besonderen öffentlichen Interesse gem. § 136 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Die positiven Impulse aus der breit angelegten Öffentlichkeitsarbeit sind für die Sanierung des Quartiers „Schinkel“ zu nutzen. Aus diesem Grund sollte ein erster Schritt die Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen sein, um den privaten Eigentümern den Sanierungsaufakt im „Schinkel“ zu signalisieren. Gleichmaßen sollte mit fortlaufender Öffentlichkeitsarbeit die bisherige Arbeit aufgegriffen und fortgeführt werden. Die privaten Akteure im Quartier sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Einkommenssteuer-Gesetz (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten hinzuweisen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Wohnraumes und privater Freiflächen zählt neben den öffentlichen Maßnahmen zum Grundstein einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme im Programm „Soziale Stadt“.

Gleichzeitig bieten sich die so genannten „Leuchtturmprojekte“ gemäß Erneuerungskonzept an, um zum einen eine Aufwertung des Quartiers zu bewirken und zum anderen Strahlkraft über das Quartier hinaus zu richten.