

Stadt Brühl

Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Brühl-Vochem



Abschlussbericht

Stand: 28.03.2008

DSK Regionalbüro Bonn Hochstadenring 50 53119 Bonn

Tel.-Nr. 0228 / 555 237 - 0 Fax-Nr. 0228 / 555 237 - 91



Bearbeitung



Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Dipl.-Ing. Rainer Kalscheuer Dipl.-Ing. Thomas Reinertz

Regionalbüro Bonn Hochstadenring 50 53119 Bonn

Tel.-Nr. 0228 / 555 237 - 0 Fax-Nr. 0228 / 555 237 - 91



Inhalt			Seite
Einleitur	ng		8
Vorgehe	ensweis	se	9
Teil A:	Bes	tandsanalyse	
	A. 1	Brühl Vochem	11
		A. 1.1 Entwicklungsgeschichte	
		A. 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	
	A.2	Bevölkerungsentwicklung und –struktur	16
		A. 2.1 Bevölkerungsentwicklung	
		A. 2.2 Bevölkerungsdichte	
		A. 2.3 Haushalte	
		A. 2.4 Wanderungen	
		A. 2.5 Ausländeranteil	
		A. 2.6 Altersstruktur	
		A. 2.7 Fazit	
	A.3	Städtebau	22
		A. 3.1 Siedlungsstruktur	
		A. 3.2 Verkehr und Verkehrsräume	
		A. 3.3 Parkplätze und Garagenhöfe	
		A. 3.4 ÖPNV	
		A. 3.5 Öffentlicher und halböffentlicher Raum	
		A. 3.6 Städtebauliche Planung	
		A. 3.7 Fazit	



A.4	Wohnungswirtschaft	30
	A. 4.1 Geschosswohnungsbausiedlung	
	A. 4.2 Mietniveau	
	A. 4.3 Wohnungszustand	
	A. 4.4 Konzept Gebausie zur Bestandsentwicklung	
	A. 4.5 Exkurs: Mieterumfrage der Gebausie	
	A. 4.6 Einfamilienhausquartiere im Untersuchungsgebiet	
	A. 4.7 Historisches Zentrum Vochem	
	A. 4.8 Fazit	
A.5	Soziale Situation im Stadtteil	42
	A. 5.1 Leistungsempfänger nach SGB	
	A. 5.2 Übergangsquoten Schüler	
	A. 5.3 Einrichtungen der Tagesbetreuung	
	A. 5.4 Daten der Jugendgerichtshilfe	
	A. 5.5 Einkommensniveau	
	A. 5.6 Fazit	
A.6	Lokale Ökonomie	48
	A. 6.1 Arbeitslosigkeit	
	A. 6.2 Nahversorgung	
	A. 6.3 Fazit	
A. 7	Leben im Stadtteil und soziale Infrastruktur	52
	A. 7.1 Soziale Segregation	
	A. 7.2 Kinderbetreuungseinrichtungen	
	A. 7.3 Schulen	
	A. 7.4 Jugendeinrichtungen	
	A. 7.5 Kirchliche Einrichtungen	
	A. 7.6 Vereine	
	A. 7.7 Fazit	



	A.8	Stärken-Schwächen-Chancen	59		
		A. 8.1 Schwächen			
		A. 8.2 Stärken und Potenziale			
		A. 8.3 Chancen der Stadtteilentwicklung			
Teil B:	Leitl	bild und Ziele des Integrierten	64		
	Han	dlungskonzeptes			
	B.1	Gesamtstädtische Entwicklungsziele	64		
	B.2	Leitbild Stadtteilerneuerung für Vochem	65		
	B.3	Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes	67		
Teil C:	Handlungsfelder				
	C.1	Partizipation und Stadtteil management	68		
		C.1.1 Partizipation			
		C.1.2 Stadtteilmanagement			
		C.1.3 Weiteres Vorgehen/Arbeitsziele 2008			
	C.2	Städtebau	75		
		C.2.1 Städtebauliche Rahmenplanung			
		C.2.2 Thüringer Platz als Quartiersmittelpunkt			
		Projektvorschlag: Zelt auf dem Thüringer Platz			
		C.2.3 Aufwertung öffentlicher Raum			
		C.2.4 Aufwertung Grün-, Frei- und Spielflächen			
		C.2.5 Baulückenschließung und Nachverdichtung			
		C.2.6 Ökologie			
		C.2.7 Weiteres Vorgehen/Arbeitsziele 2008			



C.3	Woh	Wohnungswirtschaft			
	C.3.1	Wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept			
	C.3.2	Belegungsmanagement			
	C.3.3	Erneuerung des Wohnungsbestandes			
	C.3.4	Aufwertung Wohnumfeld			
	C.3.5	Mieterbeteiligung			
	C.3.6	Weiteres Vorgehen/Arbeitsziele 2008			
C.4	Loka	ale Ökonomie	86		
	C.4.1	Vermittlung wohnortnaher Beschäftigung			
		Projektvorschlag: Praktika-Börse			
	C.4.2	Initiierung u. Koordinierung von Beschäftigungs-			
		und Qualifizierungsmaßnahmen			
	C.4.3	Ausbau wohnortnaher Dienstleistungen			
	C.4.4	Ausbau der Beratungsangebote Vor-Ort			
	C.4.5	Stabilisierung und Erweiterung der Nahversorgung			
		Projektvorschlag: Gründung ISG Thüringer Platz			
	C.4.6	Weiteres Vorgehen/Arbeitsziele 2008			
C.5	Schu	ule und Bildung	91		
		Aufbau Betreuungs- und Bildungsnetzwerk			
		Projektvorschlag: Übergänger-Triatlon			
	C.5.2	Ausbau Schulsozialarbeit			
		Projektvorschlag: Berater-Patenschaften			
		Projektvorschlag: Ich will es wissen			
		Projektvorschlag: Medienzentrum			
	C.5.3	Weiteres Vorgehen/Arbeitsziele 2008			



	C. 6	Leben	im Stadttell und integration	94
		C.6.1 A	ufbau kommunale Familienberichterstattung	
		C.6.2 A	usbau Familienzentren	
		C.6.3 B	ündelung von vor-Ort-Beratungen	
		C.6.4 A	usbau der Ganztagsbetreuungsangebote	
		C.6.5 F	örderung der Integration	
		S	prachförderung	
		Ti	reffpunkte	
		V	eranstaltungen	
		In	ntegrationsforum	
		V	ernetzung sozialer Angebote	
		V	.I.P – Vochemer Integrations-Projekte	
		C.6.6 W	/eiteres Vorgehen/Arbeitsziele 2008	
Teil D:	Umsetzung, Organisation, Monitoring, Evaluation, Kosten und Finanzierung			99
	D.1	Umset	zung	99
			chrittweise Umsetzung	
			leilensteine 2008	
		D.1.3 G	ebietsfestlegung gemäß § 171 e BauGB	
	D.2	Organi	isation	101
	D.3	Monito	oring und Evaluation	105
	D.4	Koster	n und Finanzierung	107

Anlagen



Einleitung

Der Stadtteil Brühl-Vochem und hier speziell die Mietwohnungsbereiche aus den späten 50er und frühen 60er Jahre weisen im Vergleich zur Struktur und Entwicklung der Gesamtstadt besondere Problemlagen auf. Kennzeichnend ist eine Häufung und räumliche Konzentration sozialer und städtebaulicher Probleme, so z.B. im Quartier rund um den Thüringer Platz und im Bereich Matthäus-/Ursulastraße. Aufgrund des hohen Anteils sozialen Wohnungsbaus und einer damit einhergehenden einseitigen Belegungspolitik konzentrieren sich dort vor allem sozial schwache Einkommensgruppen sowie mit wachsenden Anteilen Bürger/innen nicht deutscher Herkunft. Hinzu kommen bauliche und städtebauliche Mängel sowie ein zum Teil unattraktives Wohnumfeld.

Infolge der Häufung und Überlagerung verschiedener Probleme hat eine tendenziell negative Gebietsentwicklung eingesetzt, die sich weiter zu verschärfen droht und vermehrt Gegenstand öffentlicher Berichterstattungen und Diskussionen ist. Wenngleich große Teile von Vochem sozial stabil sind und auch keine gravierenden stadträumlichen Defizite aufweisen, leidet mittlerweile der gesamte Stadtteil Vochem an einem negativen Image, das die Negativentwicklung und sozialräumliche Segregation der betroffenen Bereiche wiederum beschleunigt.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Brühl am 18.06.2007 beschlossen, geeignete Strategien und Maßnahmen für eine nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung der Problembereiche in Brühl-Vochem zu erarbeiten und umzusetzen. Ziele und Maßnahmen sollen in einem Integrierten Handlungskonzept für Brühl- Vochem zusammengeführt werden. Darüber hinaus soll mit Blick auf die bestehende und zukünftige Fördergebietskulisse für sozial benachteiligte Stadtteile (Soziale-Stadt-Maßnahmen) ein Antrag zur Aufnahme des Stadtteils Brühl- Vochem in das "Operationelle Programm Ziel 2, 2007-2013 – Stabilisierung und Aufwertung städtischer Problemgebiete" vorbereitet werden. Hierzu dient als eine der Antragsvoraussetzungen das vorliegende integrative Handlungskonzept für den Stadtteil Brühl-Vochem.



Vorgehensweise

Um die Sozialstruktur in den betroffenen Bereichen zu stabilisieren und das Gebiet städtebaulich nachhaltig aufzuwerten, ist ein integrierter Handlungsansatz notwendig, der geeignete soziale, ökonomische, städtebauliche und ökologische Maßnahmen und Projekte miteinander verzahnt.

Grundlage hierfür ist eine eingehende Gebietsanalyse, die anhand einschlägiger Indikatoren und Kennziffern die besonderen Problemlagen des Untersuchungsgebietes im Vergleich zur Struktur und Entwicklung der Gesamtstadt sowie die Chancen und Potenziale des Quartiers herausarbeitet. Hierzu haben die Fachbereiche der Stadt Brühl sowie die ARGE vorhandene Grundlagendaten für eine Auswertung zur Verfügung gestellt. Aufgrund des Auseinanderfallens von den Grenzen des Untersuchungsgebietes auf der einen und den Abgrenzungen für statistische Erhebungen bestimmter Kennziffern auf der anderen Seite, liegen für die einschlägigen Sozialraumindikatoren nur bedingt geeignete Vergleichszahlen vor. Geeignete, kleinräumige Arbeitsmarktdaten fehlen leider gänzlich.

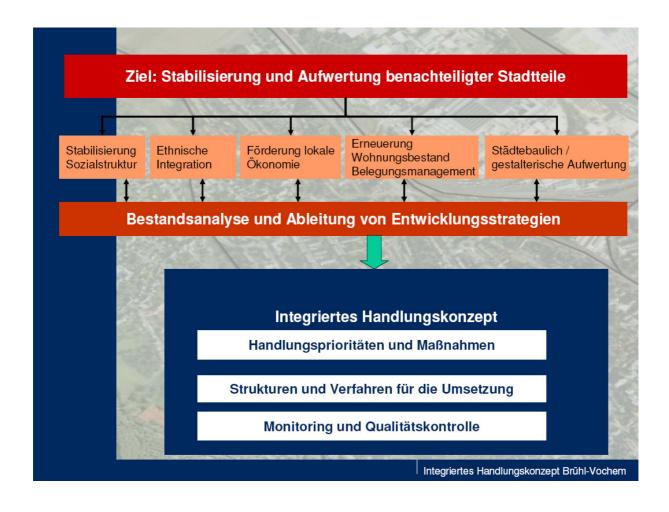
Für die hier vorgenommene Überprüfung einer etwaigen besonderen Benachteiligung des Untersuchungsgebietes im Vergleich zur Gesamtstadt war die Datenlage insgesamt aber hinreichend. Im Hinblick auf eine anzustrebende gesamtstädtische und fortschreibungsfähige Sozialraumanalyse sollte die Verfügbarkeit einschlägiger Daten und Kennziffern jedoch verbessert werden.

Zum Wohnungsbestand hat die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft (nachfolgend kurz "Gebausie" genannt) entsprechende Informationen und Daten zur Verfügung gestellt.

Zur Einbindung der örtlichen Akteure und Entscheidungsträger wurden Workshops durchgeführt, in denen sowohl Aspekte der Bestands- und Problemanalyse behandelt als auch Strategien und Maßnahmen zur Problemlösung entwickelt und diskutiert worden sind. Mit einzelnen lokalen Informationsträgern (z.B. Leiterin KiTa, Leiter Jugendtreff, Leiterin der Grundschule) sind darüber hinaus Einzelgespräche durchgeführt worden. Der Prozess einer umfassenden Bewohner/innenbeteiligung an der Konkretisierung und Umsetzung von Projekten und Maßnahmen ist zentraler Baustein des Handlungskonzeptes und soll im zweiten Quartal 2008 begonnen werden.



Die Ergebnisse von Analyse und Konzeptentwicklung sind in dem vorliegenden Integrierten Handlungskonzept zusammengefasst worden, das gleichsam Grundlage wie Richtschnur für einen mehrjährigen Stabilisierungs- und Aufwertungsprozess ist. Dabei wurden auch Dokumentationen und Erfahrungen aus laufenden Soziale-Stadt-Projekten anderer Städte berücksichtigt.







1 Luftaufnahme des Untersuchungsgebietes in Brühl Vochem

A. Bestandsanalyse

A.1 Brühl Vochem

A.1.1 Entwicklungsgeschichte

Die Stadt Brühl liegt im Südwesten des Rhein-Erft-Kreises am östlichen Rand des Vorgebirges, zwölf Kilometer südlich von Köln und 15 km nordwestlich von Bonn. Der Stadtteil Vochem mit rund 5.200 Einwohnern liegt im Norden der Stadt ca. 2 km von der Stadtmitte entfernt.

Der Stadtteil Vochem erlangte im Lauf der Jahrhunderte nur langsam und im geringen Maß einen Bevölkerungszuwachs, da der größte Teil des Grundbesitzes fortdauernd zu den vier bestimmenden großen Gütern des Vochemer Gebietes gehörte. 1876 beginnt in Brühl die Braunkohleförderung und Brikettfabrikation. Hiervon profitiert auch Vochem durch den Zuzug vieler Arbeitskräfte, die sich rund um die neuen Gruben und Fabriken ansiedeln. Heißt es für



die Zeit um 1890 "ein Pfarrdorf mit etwa 100 Häusern", so beginnt die Ortschaft seitdem zu wachsen. Der Kern der Ortschaft entwickelt sich hauptsächlich an zwei Straßenzügen: Entlang der Hauptstraße, welche heute durch die Bahntrasse Köln-Euskirchen unterbrochen wird, und die Kierberger Straße - Weiler Straße, die zum Weiler Hof führen. Neben zahlreichen "Kotten" der "einfachen Leute" entstanden auch stattliche Herrschaftshäuser. Beide Formen der Bebauung sind auch heute noch in Vochem zu finden.

1897 feierte man als weitere Neuerung die Eröffnung der durch die Stadt führenden Vorgebirgsbahn, welche auch in Vochem eine Station erhielt. Vochem wurde für die Braunkohlenindustrie zum Umschlagplatz. Mit der Deutschen Renault Automobilgesellschaft KG, siedelte sich in Brühl ein weiterer großer Arbeitsgeber an, der im Jahr 1959 schon 620 Mitarbeiter beschäftigte.

Brühl Vochem und das darin gelegene Untersuchungsgebiet ist vor allem durch die Entwicklung nach dem zweiten Weltkrieg geprägt. Die überaus große Wohnungsnot führte 1949 zur Gründung der Gebausie (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft), deren Bautätigkeit fortan das städtebauliche Erscheinungsbild der Wohnsiedlung prägte. Neben zweigeschossigen Siedlungshäusern wurden seit 1950 vermehrt Mietwohnungen für Vertriebene und Flüchtlinge errichtet. Der wirtschaftliche Aufschwung machte die Gebausie zu einem der größten Siedlungsgesellschaften des Landkreises. "Am frappantesten ist die Entwicklung, die der nördlichen Vorort Vochem in den letzten Jahren genommen hat und weiterhin erlebt", schrieb die Kölnische Rundschau 1963. Im Zuge eines Demonstrativprogramms – einer Art Pilotprojekt des damaligen sozialen Wohnungsbaus – entsteht der Thüringer Platz – die räumliche Mitte der neuen Gebausie-Wohnsiedlung.

In den 60er und 70er Jahren entstanden in direkter Nachbarschaft zu den Geschosswohnungsbauten weitläufige Einfamilienreihenhaussiedlungen mit Wohnhäusern unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Bautyps (vgl. Kap. A.3.1 Siedlungsstruktur).

Die Erweiterungen des Stadtteils Vochem erfolgten danach im Wesentlichen nördlich der Vorgebirgsbahn; schon Ende der 70er/Anfang der 80er Jahre war die Siedlungstätigkeit in Vochem weitgehend abgeschlossen; die Neubautätigkeit verlagerte sich in den Süden der Stadt.



A. 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes war maßgeblich, nicht ausschließlich die problematischen Mietwohnungsbereiche, sondern auch den sozialen und siedlungs-räumlichen Kontext in die Betrachtung einzubeziehen. Im Hinblick auf eine gesamträumliche Aufwertungsstrategie ist es sinnvoll, auch die sozial stabilisierenden Bereiche, wie etwa die angrenzenden Einfamilienhaussiedlungen sowie die sozialen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Kindertagesstätten etc.) mit einzubeziehen. Dies gilt umso mehr, als - wie einleitend ausgeführt - mittlerweile der gesamte Stadtteil Vochem unter einem negativen Image leidet. Außerdem bilden die Einfamilienhausbereiche erfahrungsgemäß ein großes Potenzial für den Aufbau und die Etablierung bürgerschaftlichen Engagements sowie die Umsetzung langfristig angelegter Aufwertungsstrategien. Auch dem historischen Zentrum des Stadtteils Vochem kommt für eine funktionale und städtebauliche Aufwertung eine wichtige und zudem identitätsstiftende Bedeutung zu. Daher wurde auch die Hauptstraße und der Bereich "An der Linde" in den Untersuchungsraum einbezogen.

Die großräumige Umgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich somit westlich und östlich durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinien. Im Norden begrenzt die Stadtgrenze zu Hürth (parallel zur Hochspannungsleitung) den Untersuchungsraum. Im Süden ist das Gebiet durch die Einfamilienhaussiedlung abgegrenzt.

Im Einzelnen werden die Gebietsgrenzen durch die Ursulastraße im Norden, die Römerstraße und Schöffenstraße im Osten, im Süden durch die Bitterfelder und Danziger Straße und im Westen durch die Kierberger Straße und in der Verlängerung der Straße "An der Linde" bestimmt.

Insgesamt leben und wohnen in dem so abgegrenzten Untersuchungsgebiet auf einer Fläche von rund 100 ha etwa 3.800 Vochemer Bürgerinnen und Bürger. Der Stadtteil Vochem insgesamt umfasst rund 5.200 Einwohner. Die Gebausie unterhält im Untersuchungsgebiet 865 Wohnungen, rund 1/3 ihres gesamten Wohnungsbestandes in Brühl. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 EW / Haushalt im Mietwohnungsbau im Untersuchungsgebiet (Anm.: erfahrungsgemäß leben in Ausländerhaushalten mehr Kinder als im Durchschnitt aller Haushalte; da in der Gebausie-Siedlung sehr viele Ausländerhaushalte registriert sind, wurde eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Haushaltsgröße angesetzt) leben somit rund 2.000 Einwohner, also knapp 50 % der Bewohner des Untersuchungsgebietes in den problematischen Quartieren. Die übrigen 50 % verteilen sich auf die Einfamilienreihaussiedlungen und den im Untersuchungsgebiet gelegenen historischen Ortskern.





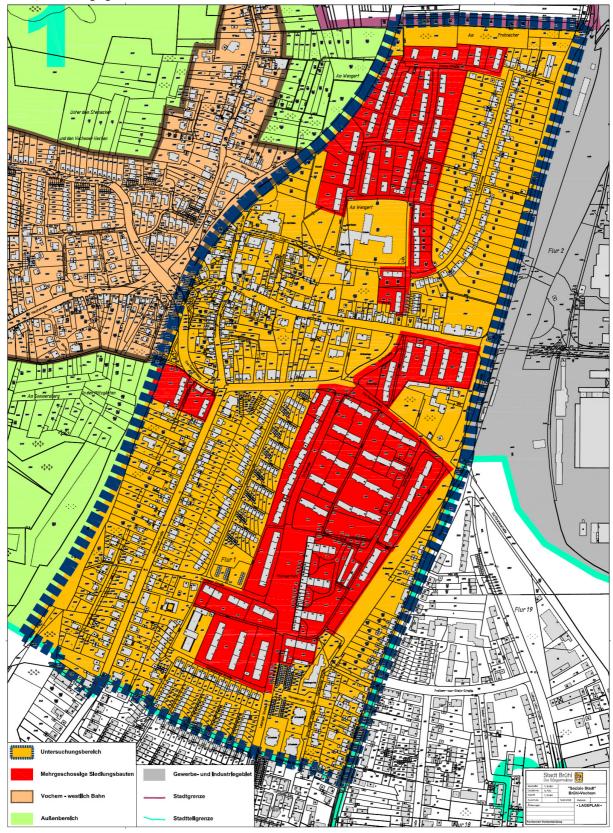
2 Brühl Vochem, Thüringer Platz 2007



3 Brühl Vochem, Thüringer Platz um 1970



Untersuchungsgebiet Brühl Vochem



4 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



A.2 Bevölkerungsentwicklung und -struktur

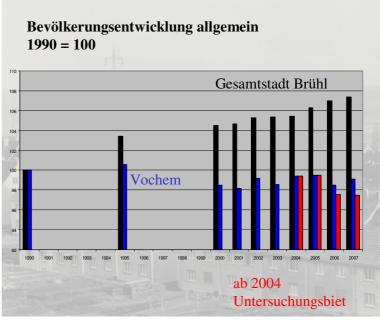
A 2. 1. Bevölkerungsentwicklung

In dem zurückliegenden Analysezeitraum von 1990 bis August 2007 kann die Stadt Brühl insgesamt auf eine positive Bevölkerungsentwicklung zurückblicken: die Einwohnerzahl der Gesamtstadt ist um rd. 8% auf 45.172 Einwohner gestiegen.

Diese Entwicklung stellte sich jedoch in den Stadtteilen sehr unterschiedlich dar. Von dem Aufwärtstrend der Bevölkerungszahlen konnte der Stadtteil Vochem insgesamt, wie auch das Untersuchungsgebiet nicht profitieren. Im Gegenteil: sowohl der Stadtteil Vochem, als auch das darin gelegene Untersuchungsgebiet weisen in der langfristigen Tendenz leicht rückläufige Einwohnerzahlen auf.

abgebildete

Grafik1



5 Datenquelle KDVZ, Stadt Brühl, eigene Auswertung

verdeutlicht über den Zeitablauf hinweg die kontinuierliche "Öffnung der Schere" also das Auseinanderfallen der gesamtstädtischen Entwicklung von der Stadtteilentwicklung in Vochem (Anmerkung: Daten für das Untersuchungsgebiet liegen erst ab 2004 vor – rote Säule).

Die Bevölkerungsentwicklung verdeutlicht, dass Vochem vor allem durch Zuwanderungen in den 50er bis 70er Jahre gewachsen ist. Seither fehlte attraktives Baulandangebot. Zwar konnten einige Baulücken geschlossen werden, größere zusammenhängende Flächen wurden jedoch nicht mehr erschlossen. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt seit den 90er Jahren im Süden der Stadt Brühl.

Die

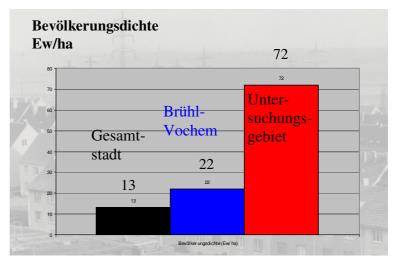
¹ Daten in den Grafiken sind für die Gesamtstadt Brühl schwarz, für den Stadtteil Vochem blau und für das Untersuchungsgebiet in rot dargestellt



A 2.2 Bevölkerungsdichte

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet durch eine für die Stadt Brühl vergleichsweise hohe Bebauungsdichte geprägt. Mit 22 Einwohnern pro ha beträgt die Einwohnerdichte in Vochem etwa das Doppelte des städtischen Durchschnitts, Unterim suchungsgebiet beträgt die Einwohnerdichte mit rund 72 Ew/ha

6-Fache.



Damit 6 Datenquelle KDVZ, Stadt Brühl, eigene Auswertung

werden zwar keine mit großstädtischen Strukturen vergleichbaren Dichtewerte erreicht, für Brühler Verhältnisse ist diese Bevölkerungsdichte jedoch sehr hoch. Dies liegt nicht nur an der vergleichsweise großen Geschoss-Wohnungsbausiedlung der Gebausie sondern auch an der relativ hohen baulichen Dichte der benachbarten Einfamilienreihenhaussiedlungen aus den 60er und 70er Jahren.

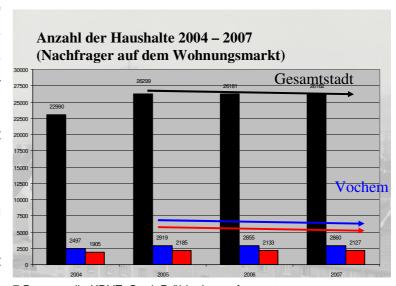
A. 2.3 Haushalte

nahezu

das

Nach einer deutlichen Zunahme der Zahl der Haushalte von 2004 auf 2005 ist die Zahl der Haushalte seit 2005 sowohl in der Gesamtstadt, als auch in Vochem und im Untersuchungsgebiet rückläufig.

Obwohl damit für den städtischen Wohnungsmarkt ein Rückgang der Nachfrage einhergehen müsste, da die Haushalte (nicht die Einwohner) als Nachfrager am 7 Datenquelle KDVZ, Stadt Brühl, eigene Auswertung



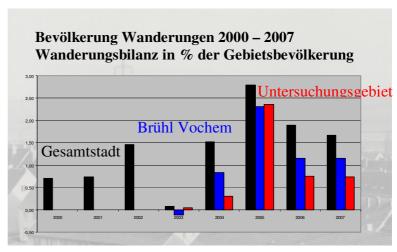
Wohnungsmarkt auftreten, ist auch für die Jahre nach 2005 eine Neubautätigkeit in Brühl zu beobachten. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte, wie auch die gleichzeitige Zunahme der Einwohnerzahlen (vgl. oben) bei sinkenden Haushaltszahlen müssen also andere möglicherweise statistische- Ursachen haben. Für die hier durchzuführende Analyse kann



dieser Aspekt vernachlässigt werden, da im Untersuchungsgebiet sowohl die Einwohnerzahlen, als auch die Zahl der Haushalte tendenziell rückläufig ist.

A. 2.4 Wanderungen

Eine wesentliche Ursache für die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist der Verlauf der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Sterbe- oder Geburtenüberschuss) und etwaiger Wanderungsgewinne oder -verluste. In Brühl beruhen die Bevölkerungszunahmen auf Zuwanderungen in die Stadt. Im jüngeren Beobachtungszeit-



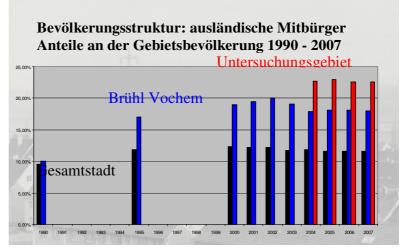
8 Datenquelle: KDVZ, Stadt Brühl, eigene Auswertung

raum seit 2000 weisen sowohl die Gesamtstadt, als auch Vochem positive Wanderungsbilanzen auf, mit einer deutlichen Spitze an Zuwanderungen im Jahre 2005, auch im Stadtteil Vochem und im Untersuchungsgebiet. Nach 2005 sind die Wanderungsgewinne deutlich zurückgegangen, wobei der Stadtteil Vochem, wie auch das Untersuchungsgebiet, weniger stark von Zuwanderungen profitieren konnten, als die Gesamtstadt.

A. 2.5 Ausländeranteil

Die Bevölkerungsstruktur im Stadtteil Brühl Vochem und im Untersuchungsgebiet ist vor allem durch einen hohen Anteil ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger sowie Bürger/innen mit Migrationshintergrund geprägt.

Die langfristige Entwicklungsbeobachtung 1990 – 2007 zeigt die Zunahme des



des 9 Datenquelle KDVZ, Stadt Brühl; eigene Auswertung

Ausländeranteils in Vochem und im Untersuchungsgebiet (Daten hierfür liegen erst seit 2004 vor).



Lag 1990 der Ausländeranteil in der Gesamtstadt wie in Vochem mit knapp 10 % an der Gesamtbevölkerung noch fast gleichauf, stieg er bis 1996 in Vochem überproportional stark auf etwa 17 % an, während er in der Gesamtstadt lediglich auf etwa 12 % anstieg. In den Folgejahren blieb der Ausländeranteil in der Gesamtstadt nahezu konstant, während er im Stadtteil Vochem bis zum Jahr 2000 auf knapp 20 % anstieg.

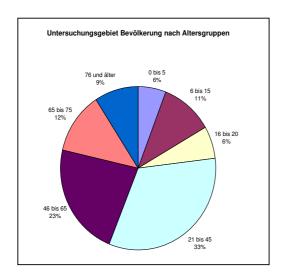
Besonders hoch ist der Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet: Seit 2004 beträgt er nahezu unverändert 23% der Gesamtbevölkerung und ist damit fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.

In diesen Angaben statistisch nicht erfasst sind Bürgerinnen und Bürger deutscher Nationalität mit Migrationshintergrund, d.h. der Anteil ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger weist eine nominal noch weitaus höhere Ausprägung auf.

Würde die Analyse der Bevölkerungsstruktur allein für die problematischen Wohnsiedlungsbereiche innerhalb des Untersuchungsgebietes erfolgen, das heißt, würden die Einfamilienhausbereiche, die erfahrungsgemäß überwiegend von Personen deutscher Nationalität bewohnt werden, herausgerechnet, dürfte der Ausländeranteil noch einmal deutlich höher, vermutlich bei über 50 % liegen.

A.2.6 Altersstruktur

Gegenüber der offensichtlichen Bedeutung des Ausländer- und Migrationsanteiles zeigt die Alterstruktur der Bevölkerung in Vochem und im Untersuchungsgebiet keine besonderen Merkmale, das heißt, die Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet sind nahezu identisch. Die Unterschiede in der Verteilung zwischen den sieben untersuchten Altersgruppen der Bevölkerungsgruppen bewegen sich in 1-2-prozentigen Abweichungsbereich und sind damit marginal.²



_

Gesamtstadt Bevölkerung nach Altersgruppen

76 und älter 9%
6 bis 15
10%
65 bis 75
12%
46 bis 65
25%
21 bis 45
34%

² Datenquelle: KDVZ, Stadt Brühl, eigene Darstellung



Eine besondere Ausprägung einer bestimmten Altersklasse, die möglicherweise spezielle Probleme erwarten lassen könnte, lässt sich für das Untersuchungsgebiet quantitativ nicht beobachten. Rund 1/3 der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist zwischen 21 und 45 Jahre alt, der Anteil der unter 20-jährigen ist im Untersuchungsgebiet mit 23 % leicht höher. als in der Gesamtstadt (20 %).

Dies dürfte mit dem hohen Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet korrelieren, da in Ausländerhaushalten in der Regel mehr Kinder leben, als in Hauhalten deutscher Bevölkerung. Auch hier dürfte sich die Situation bei einer Betrachtung ausschließlich der Gebausie-Siedlung anders darstellen; hier dürfte der Anteil der unter 20-jährigen deutlich über dem Durchschnitt des Untersuchungsgebietes und noch mehr über dem Durchschnitt der Gesamtstadt liegen, da -wie oben ausgeführt- der Ausländeranteil und damit der Anteil der Kinder pro Haushalt entsprechend höher ist. Hinzu kommt noch, dass in den Einfamilienhäusern im Untersuchungsgebiet eher die Altersklasse 50 Jahre und älter anzutreffen sein dürfte, da hier die Siedlungsentwicklung schon in den 70er Jahren weitgehend abgeschlossen wurde und die "Kindergeneration" mittlerweile ausgezogen ist.

A. 2.7 Fazit

Die Kennziffern zur Bevölkerungsentwicklung und -struktur sind im Untersuchungsgebiet deutlich schlechter als die Vergleichskennziffern für die Gesamtstadt. Das Untersuchungsgebiet ist gekennzeichnet durch

- eine entgegen dem städtischen Trend seit Jahren rückläufige Einwohnerentwicklung,
- eine im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hohe Einwohnerdichte,
- einen doppelt so hohen Ausländeranteil wie in der Gesamtstadt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der -bewusst gewählten- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes etwa die Hälfte der Bewohner in vergleichsweise stabilen Einfamilienhausbereichen leben. Das heißt, die statistisch belegbare Entwicklungsschwäche des Untersuchungsgebietes im Vergleich zur Entwicklung der Gesamtstadt konzentriert sich räumlich im Wesentlichen auf den Mietwohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft Gebausie. Entsprechend hat dort etwa jeder zweite Bewohner einen Migrationshintergrund. Entsprechend hohe Anteile von Kindern mit Migrationshintergrund gibt es daher auch in der Kindertagesstätte Merseburger Straße oder auch in der Pestalozzi-Schule (Förderschule) (vgl. Kapitel A.7.2 Kinderbetreuungseinrichtungen und A.7.3 Schulen).



Bevölkerungsanalyse: Daten und Zahlen auf einen Blick

Merkmal	Gesamtstadt	Vochem	Untersuchungsgebiet
Größe in ha	3612	237	100
Einwohner (08/2007)	45.172	5139	3824
Einwohner je ha	15	22	72
Ausländeranteil in %	12	18	23
Anteil der 0 bis 15 jährigen in %	15,1	15,9	16,8
Anteil der der 16 bis 65 jährigen in %	63,9	61,1	61,8
Anteil der über 65 jährigen in %	20,9	23	21,4

(Datenquelle: KDVZ, Stadt Brühl)



Luftbildperspektive auf Brühl Vochem



A.3 Städtebau

A. 3.1 Siedlungsstruktur

Der Stadtteil Vochem ist durch unterschiedliche Stadtbilder und städtebauliche Quartiere geprägt (vgl. Karte Siedlungsstruktur in der Anlage):

- > Im Nordwesten prägen eher dörfliche, durch enge Funktionsmischung und starke Überbauung gekennzeichnete Strukturen des alten Siedlungskernes das Erscheinungsbild entlang der Straßen "Zum Sommersberg", "An der Linde" und "St. Albert Straße" mit der St. Matthäuskirche. Durch das Abhängen der Hauptstraße ist der historische Kern in eine Randsituation geraten; die Haupterschließungsfunktion übernimmt die Straße "Zum Sommersberg".
- > Den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes prägt die gewachsene Bebauung entlang der Kierberger Straße, parallel zur Bahnlinie Köln-Trier. Überwiegend stellt sich die Bebauung des Straßenzuges in Doppelhäusern unterschiedlichen Alters dar sowie mit einer "zweiten Reihe-Bebauung" in Richtung Bahnlinie, mit zum Teil unvollendeter Erschließung und Bebauungslücken. Neubauten jüngeren Datums sind die stadtvillenähnliche, altengerechten Bauten an der Merseburger Straße.
- In der Außenwahrnehmung des Stadtteiles dominiert die in den 50er und frühen 60er Jahren einheitlich geplante und errichtete Wohnsiedlung der Gebausie, mit ihren standardisierten, II – IV geschossigen Mietwohnungsbauten, die sich durch eine zwar verdichtete aber doch aufgelockerte Bauweise, mit zum Teil breiten Straßenräumen und reichlich Abstandsgrün auszeichnen. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Siedlungstypen der Gebausie-Häuser: Im Bereich Stiftstraße / Thüringer Platz / Schöffenstraße der Geschosswohnungsbautyp, zum Teil giebelständig zur Erschlie-Bung gebaut; entlang Matthäustraße/Ursulastraße/Zum Herrengarten der "Reihenhaustyp" mit zugeordneten Mietergärten.
- Einen ganz anderen Siedlungstyp stellen die überwiegend in den 70 Jahren entstandenen Einfamiliendoppel- und Reihenhauszeilen, z.B. entlang der Schultheisstraße oder entlang des Fronhofweges dar. Je nach Bauphase sind die Einfamilienhäuser mal stärker (höherer Anteil Reihenhäuser mit zum Teil sehr kleinen Grundstücken) oder auch weniger stark (z.B. Siedlungshäuser am Fronhofweg) verdichtet.
- Größere zusammenhängende Grün- bzw. Freiflächen gibt es im Untersuchungsgebiet nicht; auch größere Gewerbeansiedlungen, Brachflächen oder Ähnliches sind nicht vorhanden.



Letzte Nachverdichtungspotenziale stellen eine größere private, unbebaute Fläche an der Ecke Zum Sommersberg / Römerstraße und die privaten Grundstücke im alten Ortskern rückwärtig zur Straßenrandbebauung von Hauptstraße /An der Linde / Zum Sommersberg dar.

Insgesamt lassen sich mehrere Siedlungstypen im Untersuchungsgebiet unterscheiden, was eine gewisse Heterogenität im Stadtbild bewirkt; andererseits sind die einzelnen Quartiere und Straßenzüge für sich genommen jedoch eher monoton, was vor allem auf die Länge der Straßen (Kierberger Straße, Frohnhofweg, Zum Herrengarten) und damit die starke Aneinanderreihung von Häusern ähnlichen Typs zurückzuführen ist. Hier fehlt es an gliedernden Elementen und an Betonungen von Quartiersübergängen, Abschnittswechseln, Orientierungspunkten etc. im öffentlichen Raum.

A. 3.2 Verkehr und Verkehrsräume

Die äußere Erschließung des Untersuchungsgebietes ist gut, die Leistungsfähigkeit der Haupterschließungsstraßen erscheint hinreichend. Hinsichtlich der "inneren" Erschließung ist die Situation entsprechend der unterschiedlichen Siedlungstypen unterschiedlich:

- Im alten Ortskern gibt es einzelne Engpässe im Straßenraum, da aufgrund der alten, gewachsenen Bebauungsstruktur der Straßenquerschnitt relativ klein ist, was häufig zu Lasten eines ausreichend großen Bürgersteigs geht.
- In den Einfamilienhaussiedlungen gibt es reine Wohnstraßen, mit zweiseitigen Bürgersteigen. Die geradlinigen Straßenverläufe führten offenbar zu überhöhten Geschwindigkeiten, so dass mit Blumenkübeln und Beschilderungen versucht wurde, eine Verkehrsberuhigung zu erreichen. Mehr oder weniger versteckte Hinweise sollen zudem darauf aufmerksam machen, dass der Verkehrsraum gleichzeitig öffentlicher Raum ist und auch andere Funktionen, wie z.B. das Spielen von Kindern aufnimmt.

Aufgrund des Entstehungsalters der Einfamilienhausbereiche weisen die Straßen vor allem gestalterische Mängel auf. Entsprechend sind gestalterische Aufwertungen im Straßenraum (z.B. Herstellung von Mischverkehrsflächen, Anpflanzung von Bäumen etc.) notwendig. Die Attraktivierung der Wohnstraßen ist im Hinblick auf die Werthaltigkeit der Wohnsiedlung vor allem im Hinblick auf den anstehenden "Generationenwechsel" in den Einfamilienhausgebieten (Kierberger Straße, Frohnhofweg) von Bedeutung. In den nächsten Jahren werden viele Ersterwerber aus Altersgründen



ihre Immobilien an die "Kindergeneration" übertragen oder am freien Markt veräußern. Zusammen mit entsprechenden werterhaltenden bzw. -steigernden Investitionen der Eigentümer in ihre Immobilien kann auf diese Weise die Siedlungseinheit als Ganzes in ihrer Wohn- und Aufenthaltsfunktion gestärkt und für das Bleiben der "Kindergeneration" bzw. für den Zuzug neuer Bewohner attraktiv gemacht werden.

- ➤ Dringender Handlungsbedarf besteht auch im Bereich Matthäusstraße, wo kleine, platzartige Aufweitungen den Straßenverlauf gliedern. Hier besteht augenscheinlich ein erhebliches Stellplatzdefizit, Begegnungsverkehr ist aufgrund des Parkens auf der Straße kaum möglich und die Straßenraumgestaltung ist ebenfalls sehr "in die Jahre gekommen".
- ➤ Die großzügigen Straßenräume von Stifts- und Schöffenstraße sowie Thüringer Platz sind in Anlehnung an das städtebauliche Leitbild einer "autogerechten Stadt", das mit Beginn der flächenhaften Motorisierung in den 60er Jahren entstand, äußerst funktional und autofreundlich gestaltet. Die Verkehrsarten wurden strikt getrennt, so dass alle Straßen über Bürgersteige verfügen.

Auffallend ist der hohe Anteil indirekter Erschließung der Wohnhäuser über Wohnwege, die durch eine Vernetzung untereinander eine hohe Durchlässigkeit des Quartiers für Fußgänger und Radfahrer bieten. Heute sind es aber gerade diese Wohnwege sowie die Fußwege durch die Grünanlagen, die Probleme verursachen, sei es, dass sie von jugendlichen Fahrradfahrer und Skatern zu "Rennstrecken" umfunktioniert werden, sei es, dass sie vor allem für junge Mädchen und Frauen als Angsträume empfunden und daher gemieden werden. Letzteres ist u.a. auch darauf zurück zu führen, dass auch die Spiel- und Bolzplätze an das Wohnwegenetz angebunden sind, wo sich häufig männliche Jugendliche aufhalten und die nicht selten unterschiedlichen Gruppen als informelle Treffpunkte dienen.

Die Zunahme des Individualverkehrs nach Entstehen der Siedlungen führte zu steigendem Platzbedarf für den ruhenden Verkehr. Die zahlreichen privaten Parkplätze reichen offensichtlich nicht aus, denn häufig wird auf Bürgersteigen geparkt, partiell parken PKW's in zwei Reihen hintereinander und Baulücken, wie die unbefestigte Ecke Hauptstraße - Zum Sommersberg, werden als ebenfalls Parkplatz genutzt.



A. 3.3 Parkplätze und Garagenhöfe

Die Orientierung auf den motorisierten Individualverkehr im Sinne der "autogerechten Stadt" dokumentiert auch der Umgang mit dem ruhenden Verkehr: zum Teil autofreie Wohnbereiche auf der einen, monotone, ungestaltete und unbelebte Garagenhöfe und Stellplatzanlagen auf der anderen Seite kennzeichnen diese Bauphase.

Aus heutiger Sicht stellen die Stellplatzanlagen aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung denkbare Nachverdich-



10 Garagenhof an der Schöffenstraße (Rückseite)

tungspotenziale dar, sofern für die Unterbringung der Autos andere Lösungen (z.B. Parkdecks, Tiefgaragen) gefunden werden.

Aufgrund der Anonymität und fehlenden individuellen Verantwortung für diese Räume kommt es hier Verschmutzungen (Graffitis, Vermüllung) und zu Sachbeschädigungen an Garagentoren, Beschilderungen, Beleuchtungskörpern o.ä., was zu einem negativen Erscheinungsbild führt. Das Aufstellen Müllcontainern. von Altkleidercontainer etc. gerade an diesen ohnehin unattraktiven



Standorten 11 Garagenhof in der Schöffenstraße

befördert geradezu die Entstehung wilder Müllsammelstellen.

Insoweit besteht Handlungsbedarf, im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung (s.u.)

- vorrangig ein Konzept für den ruhenden Verkehr und
- Nutzungsalternativen f
 ür die großen Garagen- und Stellplatzanlagen

zu entwickeln und durch eine Strukturierung und Gestaltung der Straßenräume das Erscheinungsbild aufzuwerten.



A. 3.4 ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz gut angebunden. Über den Haltepunkt Brühl-Vochem an der Römerstraße ist der Stadtteil an die Stadtbahnlinie 18 (Köln-Brühl) angebunden. Buslinien führen über die Straße "Zum Sommersberg" und die Stiftstraße mit der zentralen Haltstelle am Thüringer Platz.

A. 3.5 Öffentlicher und halböffentlicher Raum

Die öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet und hier vor allem in den Quartieren der Gebausie-Wohnsiedlungen definieren sich entweder als Verkehrsfläche für den Individualverkehr oder als -mehr oder weniger- extensive (Abstands)-Grünfläche. Die öffentlichen Grünbereiche sind kaum von den halböffentlichen und privaten Bereichen abgegrenzt, die Übergänge sind zum Teil diffus, es fehlt an einer klaren Zuordnung.

Eine Bewertung des öffentlichen Raumes ist durchaus zwiespältig: die Wohnsiedlung ist in den 50er Jahren als Modellprojekt des sozialen Wohnungsbaues entstanden und wies aufgrund der hohen Grünanteilen durchaus Qualitäten auf. Aufgrund der sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen, der gewandelten Anforderungen und Ansprüche an das Wohnen, an das Wohnumfeld, an Spiel- und Aufenthaltsbereiche und an die Freizeitgestaltung stellen die öffentlichen Räume heute kein adäquates Angebot mehr dar. Darüber hinaus weisen sie folgende Mängel auf:

- > Sie bieten wenig Raum und Möglichkeiten für Begegnungen und Kommunikation.
- > Die Spielplätze sind unzeitgemäß und veraltet.
- > Spielgeräte und Möblierungen sind abgenutzt und z.T. defekt und laden nicht eben zum Verweilen ein.
- ➤ Der Grünbestand ist mittlerweile sehr dicht geworden, was dazu führt, dass viele Bereiche nicht mehr gut einsehbar sind; damit ist die soziale Kontrolle eingeschränkt oder gar nicht mehr gegeben, so dass diese Bereiche von Fußgängern und Radfahrern gemieden werden.

Andererseits fehlt es an geeigneten Rückzugsräumen und Aufenthaltsbereichen vor allem für Jugendliche. Dies wurde im Workshop mit den lokalen Akteuren mehrfach hervorgehoben und ist überdies vor Ort daran zu erkennen, dass sich Kinder- und Jugendgruppen ihre eigenen informellen Treffpunkte aneignen und dort mitunter ein gewisses Störpotenzial darstellen bzw. als solche empfunden werden.



Eine Orientierung bietende und identitätsstiftende Quartiersmitte fehlt. Einen zentralen Platz mit städtischen Funktionen (Einkaufen. Wohnen, Arbeiten, Kommunikation, Aufenthalt etc.) gibt es lediglich im Ansatz am Thüringer Platz, der über eine Ladenzeile mit mehreren - allerdings wenig einladenden Geschäften verfügt, sich städtebaulich aber eher als aufgeweiteter Verkehrsraum denn als Stadtplatz darstellt:



12 Gestaltungsmängel des Thüringer Platz

- Klare allseitige Begrenzungen sowie der eigentlich platztypische Mittelpunkt fehlen,
- die eingeschossige Ladenzeilenrandbebauung ist in ihrer Geschlossenheit eher eine Barriere, die den Zugang zum Platz von der Schöffenstraße her behindert und dort unattraktive "Hinterhof"-Situationen für die angrenzenden Bewohner schafft,
- die eingeschossige Ladenzeile "verschwindet" nahezu hinter den mittlerweile sehr großen Bäumen und kann dem Platz keine bauliche Fassung vermitteln,
- ➢ die den Bürgersteigen vorgelagerten Stellplätze prägen und beeinträchtigen das städtebauliche Erscheinungsbild gleichermaßen. Die beiderseits der Straße angelegten Stellplätze entfalten zudem ebenfalls eine Barrierewirkung; Fußgänger, die die Platzseiten wechseln wollen, sind auf den mittig angelegten Fußgängerüberweg angewiesen oder schlängeln sich zwischen den parkenden Autos hindurch.
- > Gelegenheiten zum Aufenthalt, zur Begegnung und Kommunikation fehlen.

Im halböffentlichen Bereich fehlt es an klaren Zuordnungen. Die Eingangsbereiche zu den Mietshäusern werden nicht betont. Die Wohnwege zur Erschließung der giebelständigen Gebäude beginnen z.T. hinter den privaten Stellplätzen oder neben Abfallbehältern; die Orientierung ist mitunter schwierig. Über die Wohnwege hinaus gibt es zum Teil auch auf den Rückseiten der Häuserzeilen Erschließungswege, die unterschiedliche Funktionen aufnehmen, wie das nebenstehende Foto verdeutlicht:



Es zeigt exemplarisch eine beliebige Funktionsmischung aus Durchwegung, Fahrweg, Balkon/Garten, Mülltonnenstellplatz und eingezäuntem Abstandsgrün. Die Rampe zum Balkon im Erdgeschoss ist vermutlich für einen Rollstuhlfahrer angelegt worden.

Wie oben ausgeführt, fehlt es im Gebiet an geeigneten und den unterschiedlichen Ansprüchen der Bewohnerschaft Rechnung tragenden Freizeit-, Spiel-, Ruhe-, Erholungs- und Begegnungsräumen. Die in den 50er Jahren hierfür angelegten Zonen sind nicht mehr zeitgemäß und werden von den Bewohnern nicht (mehr) angenommen. Vor allem die Jugendlichen benötigen Treffpunkte, an

denen sie ihren Interessen und Bedürfnissen nachgehen können. Es bedarf einer neuen Definition der öffentlichen und halböffentlichen Räume auf die ihre funktionale und gestalterische Aufwertung ausgerichtet werden kann. Dabei müssen die Nutzer, dass heißt die Bewohnerinnen und Bewohner aller Altersklassen und sozialer Herkunft beteiligt



14 Rückseite einer Hauszeile an der Stiftstraße



13 Angstwege hinter Garagen

werden. Nur so können Identifikation und Verantwortung für das Wohn- und Lebensumfeld geschaffen werden.

A. 3.6 Städtebauliche Planungen

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Brühl ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnfläche, im Bereich des alten Zentrums als gemischte Baufläche dargestellt. Für Teilflächen gibt es rechtskräftige **Bebauungspläne**, überwiegend älteren Datums, die im Wesentlichen den Bestand festschreiben.

Im **Einzelhandelskonzept** der Stadt Brühl, das auf einem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 2006 basiert, ist der Stadtbezirk Brühl-Ost als Nebenzentrum ausgewiesen. Nähere Angaben zum Einzelhandel im Untersuchungsgebiet macht das Gutachten nicht. In einem



älteren Einzelhandelsgutachten aus dem Jahre 1998 wird für den Bereich Thüringer Platz bereits ein Verkaufsflächendefizit für Waren des kurzfristigen Bedarfs in einer Größenord-

nung von 1.100 m² konstatiert. Weitere aktuelle Fachgutachten (Verkehr, Umwelt o.ä.) liegen nicht vor. Eine städtebauliche Rahmenplanung, die für den Stadtteil oder einzelne Bereiche innerhalb des Stadtteils städtebaulich-funktionale bzw. gestalterische Ziele und Maßnahmen definieren, gibt es ebenfalls nicht.



15 Einkaufen am Thüringer Platz

A. 3.7 Fazit

Der Stadtteil Vochem, wie auch das Untersuchungsgebiet werden durch unterschiedliche Siedlungstypen und Quartiere geprägt. Aufgrund des Entstehungsalters und der unterschiedlichen Charaktere der Quartiere stellen sich die städtebaulichen Mängel und Potenziale differenziert dar. Insbesondere die Geschosswohnungs-



dere die Geschosswohnungs- 16 verbaute Rückseite des Thüringer Platz

bausiedlung aus den 50er und frühen 60er Jahren weist eine unterdurchschnittliche Wohnqualität sowie bauliche Mängel auf. Darüber hinaus weist das Untersuchungsgebiet stadträumliche Funktionsmängel sowie städtebauliche Mängel (insbesondere unattraktiver öffentlicher Raum) auf. Hier ist der Erneuerungsbedarf am größten. Die städtebauliche Erneuerung
darf sich aber nicht nur auf die Quartiere des Geschosswohnungsbaues beschränken. Aufgrund der städtebaulich-funktionalen Abhängigkeiten und Vernetzungen mit den anderen
Quartieren im Untersuchungsgebiet sowie mit Blick auf den auch dort bestehenden
Erneuerungsbedarf ist das gesamte Untersuchungsgebiet in den Erneuerungsprozess
einzubeziehen. Um die Grundlagen für eine umfassende städtebauliche Erneuerung zu
schaffen, ist die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans dringend erforderlich.



A.4 Wohnungswirtschaft

Wie in Kapitel A.2.7 bereits kurz ausgeführt, leben im Untersuchungsgebiet von insgesamt rund 3.800 Einwohnern etwa die Hälfte in den Mietwohnungsbeständen der Gebausie. (Anm.: Bei der Berechnung der Bewohner der Mietwohnungen wurde von einer durchschnittlichen Größe von 2,2 Einwohnern pro Haushalt ausgegangen, da im Hinblick auf den hohen Ausländeranteil in den Gebausie-Siedlungen und deren vergleichsweise höhere Kinderzahl, auch die Haushaltsgröße über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt).

Damit ist die Gebausie der größte Eigentümer von Mietwohnungen im Untersuchungsgebiet, so dass sich die wohnungswirtschaftlichen Aspekte auf den Geschosswohnungsbau der Gebausie im Untersuchungsgebiet konzentrieren.

A. 4.1 Geschosswohnungsbausiedlung

Mit dem Bau der Geschosswohnungsbausiedlung in Vochem wurde in den 50er Jahren begonnen. Zu den frühen Einheiten zählen die Häuser an der Matthäus- und Hauptstraße. Anfang der 60er Jahre entstand im Zuge eines sog. "Demonstrativprogramms" – einer Art Pilotprojekt des damaligen sozialen Wohnungsbaues der Thüringer Platz (Quelle: Broschüre "40 Jahre Wohnen bei der Gebausie Brühl").

Bis heute prägen die einheitlich geplanten und errichteten Gebäudebestände der Gebausie sowie die großzügigen, stark begrünten aber ohne sozialräumliche Zuordnung angelegten Abstandsflächen weite Teile des Stadtteils Vochem. Auch das viele Grün und die großen Baumbestände können über das aufgrund des Gebäudealters, der relativ einfachen Bauweise, der großenteils unterbliebenen Modernisierungen und des damit einhergehenden geringen Wohnstandards beeinträchtigte Gesamterscheinungsbild nicht hinwegtäuschen.

In Verbindung mit der Belegungspraxis und der daraus resultierenden einseitigen Sozialstruktur haben die Quartiere rund um den Thüringer Platz und im Bereich Matthäusstraße / Zum Herrenberg ein schlechtes Image und gehören nicht eben zu den bevorzugten Wohnquartieren Brühls.

Entsprechend des ursprünglichen Gründungsanlasses der Gebausie, im Brühler Stadtgebiet möglichst schnell preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, waren die Bestände über viele Jahre in der Sozialbindung. Insoweit dienten die Wohnungsbestände von Anfang an der Unterbringung einkommensschwacher Haushalte. An dieser Belegungspraxis hat sich auch nach Fortfall der Sozialbindung nichts geändert. Als lange Jahre städtische Wohnungsbau-



gesellschaft wurden weiterhin einkommens- und sozialschwache Haushalte in den Gebausiewohnungen untergebracht. Insbesondere für viele Ausländer waren die Wohnungen eine der wenigen Möglichkeiten, in Brühl überhaupt eine Wohnung zu finden. Aufgrund des frühen Entstehungszeitraumes der Siedlung fanden viele Gastarbeiter, die in der Wiederaufbauphase nach Deutschland - und so auch nach Brühl kamen - dort eine preisgünstige Wohnung. Viele blieben, die Zahl der Familienmitglieder wuchs und weitere ausländische Familien zogen nach.



17 Rückseite Garagenhof Schöffenstraße

Da eine umfassende Modernisierung aller Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet unterblieb sowie aufgrund der Mietpreisbindung blieben die Mieten moderat. Mit Öffnung der Mauer 1989 setzte ein weiterer Schub überwiegend osteuropäischer Zuwanderer ein und es fanden weitere, ebenfalls meist einkommensschwache Kreise unterschiedlicher nationaler Herkunft, in den Wohnungsbeständen der Gebausie ein neues Zuhause.

Entsprechend der Unternehmensausrichtung auf die Wohnungsfürsorge war und ist die Leerstandsquote in den Beständen der Gebausie trotz des vergleichsweise geringen Wohnstandards mit 3,24 % (August 2007) vergleichsweise niedrig und unauffällig. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass die Stadt immer wieder unterstützungsbedürftige Mieter zugeführt hat



und die Gebausie bei der Belegung der nicht gebundenen Wohnungen ihrerseits vermutlich auch keinen Mieter abgelehnt hat.

Wenngleich die weiter wachsende Anzahl Alleinerziehender und Single-Haushalte sowie die hohe Anzahl der Leistungsempfänger nach SGB II (vgl. Kapitel A.5.1 Leistungsempfänger nach dem SGB) zu einer anhaltend starken Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen führen werden, bedeutet dies nicht, dass die Gebausiebestände auch zukünftig eine so gute Auslastung haben werden. Im Gegenteil ist aufgrund des zum Teil hohen Sanierungsbedarfs sowie der geringen Attraktivität und des schlechten Images eher eine Zunahme der Leerstände zu erwarten.





A. 4.2 Mietniveau

Das Mietniveau in den Gebausiebeständen liegt im Durchschnitt bei 4,30 €/qm kalt und damit (noch) unter dem Mietspiegel für Brühl. Der Mietspiegel weist für Wohnungen, die zwischen 1948 und 1960 bezugsfertig wurden, in mittlerer Wohnlage, um 60 m² Wfl., mit Heizung, Bad/WC, eine Durchschnittskaltmiete von 5,40 – 6,10 €/m² aus.

Allerdings sind die Betriebs- und Heizkosten in den Gebausiebeständen aufgrund der z.T. überalterten Haustechnik relativ hoch. Sie liegen in Vochem mit 1,81€/m² (Betriebskostenvorauszahlung) und 1,75 €/m² (Heizkostenvorauszahlung) zum Teil deutlich über dem Durchschnitt der gesamten Gebausiebestände (1,79 €/m² bzw. 1,34 €/m²). In der Summe liegt der Mietpreis einer Wohnung in Vochem damit bei rund 6,00 €/m² warm und 7,80 €/m² incl. Betriebskosten. Damit müssen die Mieter einen relativ hohen Anteil ihres verfügbaren Einkommens für die erste und die sog. 2. Miete aufbringen, das den Familien möglicherweise an anderer Stelle, z.B. für die Kosten der Mittagsverpflegung in der offenen Ganztagsschule oder für die Wahrnehmung anderer sozialer Infrastrukturangebote fehlt. Ein wichtiger Ansatzpunkt ist daher, durch die Erneuerung der Haustechnik und durch Maßnahmen zur Energieeinsparung, die Kosten für die zweite Miete zu senken.

In den o.g. Durchschnittsangaben für Vochem sind noch 99 Wohnungen mit Belegungs- und Mietpreisbindung enthalten. Dass die Mieten in den Gebausiebeständen im Untersuchungsgebiet relativ niedrig sind, liegt natürlich auch an der langjährigen sozialen Mietpreisbindung.

Bei Neuvermietungen werden bereits wesentlich höhere Mieten verlangt. Zum Zeitpunkt der Bestandsanalyse standen im Untersuchungsgebiet zwei Wohnungen zur Vermietung an:

- Thüringer Platz 11: Baujahr 1963-66, 74 m² für 6,13 €/m² kalt
- Matthäusstraße 20: Baujahr 1964, 71 m² für ebenfalls 6,13 €/m² kalt

Zum 31.12.2007 sind sämtliche bis dato noch bestehenden Mietpreisbindungen in den Gebausiebeständen im Untersuchungsgebiet (99 Wohnungen) abgelaufen. Damit wird sich – sicherlich auch in Abhängigkeit vom Fortgang der Modernisierungsmaßnahmen – das Mietniveau im Untersuchungsgebiet mittelfristig bisweilen deutlich erhöhen und immer mehr dem Mietpreisspiegel angleichen.

Dabei liegen die durchschnittlichen Mieten bereits heute an der Obergrenze der Leistungsgewährung nach SGB II (5,10 €/m² kalt, zuzügl. Betriebs- und Heizkosten); die Neuvermietungsmieten liegen - wie die beiden Beispiele zeigen - bereits deutlich darüber.



Insbesondere im Hinblick auf das Ablaufen der Belegungs- und Sozialbindung der Wohnungsbestände der Gebausie im Untersuchungsgebiet wird sich die Situation am Wohnungsmarkt noch mal verschärfen, da die Schere zwischen Nachfrage nach und Angebot an preisgünstigem Mietraum weiter auseinander gehen wird.

Andererseits bietet der Wegfall der Bindungen die Möglichkeit, die bislang gebundenen Wohnungen in ein Belegungsmanagement einzubeziehen und über eine geeignete Belegungsstrategie der räumlichen Konzentration ausschließlich einkommensschwacher Mieterschichten entgegen zu wirken.

Hier bedarf es also einer - in der ersten Runde gesamtstädtisch zu führenden - wohnungspolitischen Diskussion über Angebot und Nachfrage nach Wohnungen mit Sozialbindung in Brühl. Im zweiten Schritt sind die Ergebnisse dieser Diskussion auf den Stadtteil Vochem und hier natürlich auf die Mietwohnungsbestände im Untersuchungsgebiet herunter zu brechen (s.u., Ausführungen zum Thema wohnungswirtschaftliches Konzept).

A. 4.3 Wohnungszustand

Die Größe der Mietwohnungen entspricht mit durchschnittlich rd. 63 qm in etwa dem Durchschnitt der Gebausiebestände stadtweit. Die Aufteilung der Wohnräume (Wohnzimmer-Schlafzimmer-, Kinderzimmer-, Bad- und Küche) ist relativ kleinteilig und oftmals nicht mehr zeitgemäß. Die Wohnverhältnisse sind oftmals beengt. Häufig müssen sich mehrere Kinder ein vergleichsweise kleines Kinderzimmer teilen. Gerade bei ausländischen Familien, die häufig mehrere Kinder haben, sind damit familieninterne Probleme und Streitigkeiten vorprogrammiert. Wie aus Gesprächen zu erfahren war, halten sich die Kinder aufgrund der beengten Wohnverhältnisse in ihrer Freizeit meistens im Freien auf, was an den einschlägigen Treffpunkten (Spielplätze, Garagenhöfe, Grünanlagen etc.) ebenfalls zu Problemen führt.

Lediglich 15 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind mit einer Zentralheizung ausgestattet, das sind gerade einmal 130 von insgesamt 865 Wohnungen. 85 % der Wohnungen werden mit Etagenheizungen wärmeversorgt; dies ist im Stadtvergleich deutlich überdurchschnittlich. Weitere Mängel sind

- > Schäden an Putz und Fassaden.
- veraltete haustechnische Ausstattung,
- fehlende Wärmedämmung, etc..



Besonders problematisch hinsichtlich des baulichen Zustandes erscheinen die Wohnungsbestände entlang der Matthäusstraße sowie die beiden Gebäude an der Straße Zum Sommersberg Nr. 21-27 sowie 36 und 36a, wo sich zumindest nach der ersten Inaugenscheinnahme die Frage stellt, ob hier überhaupt noch eine Sanierung in Frage kommt.

Zu den umfassend modernisierten Einheiten im Untersuchungsgebiet gehören die Blöcke Zum Herrengarten Nr. 1-3, 13-23, 25-39 und Nr. 44-50, die in den Jahren 2000 und 2001 erneuert worden sind. 2003 wurden die Objekte Hauptstraße 1-1b und Schöffenstraße 1-11 modernisiert. In den Jahren 2004 bis 2006 erfolgten mit Ausnahme von Dämmmaßnahmen keine größeren Modernisierungen. Aktuell werden keine umfassenden Modernisierungen durchgeführt.

Im Hinblick auf Zustand und Ausstattung der Mietwohnungsgebäude besteht in den nächsten Jahren zum Teil erheblicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf. Wenngleich die Gebausie nach eigenen Angaben seit 2000 knapp 2 Mio. € in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäudebestände in Vochem investiert hat, bedürfen die 35-50 Jahre alten Gebäude einer zum Teil dringenden Instandhaltung und umfassenden Modernisierung.

Um die hierfür notwendigen finanziellen Mittel zu generieren, werden zur Zeit in größerem Umfang Wohnungsbestände veräußert (s.u.). Die Gebausie rechnet nach eigenen Angaben mit rund 9-12 Mio. € an Erlösen aus der Veräußerung. Die Verkaufserlöse sollen dann in den nächsten Jahren in die Instandsetzung und Modernisierung der im Eigentum verbleibenden Bestände investiert werden. Wie sich die Beträge auf die einzelnen Stadtteile von Brühl, in denen die Gebausie Bestände unterhält, aufteilt, steht noch nicht fest.

A 4.4 Konzept der Gebausie zur Bestandsentwicklung

Nach Angaben der Gebausie liegt ein unternehmensinternes Strategiepapier über die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten der nächsten Jahre vor, für die Auswertung im Rahmen dieser Bestandsanalyse stand das Strategiepapier jedoch nicht zur Verfügung.

Neben der laufenden Instandhaltung liegt derzeit ein Unternehmensschwerpunkt auf der Veräußerung von Beständen. Nach Angaben der Gebausie werden stadtweit etwa 240 der insgesamt rd. 1.500 Wohneinheiten veräußert. Im Untersuchungsgebiet sind die Wohnhäuser an der Ursulastraße (7 Blöcke á zwei Wohnungen) hiervon betroffen. Die Ausschreibung und Entscheidung über den Käufer sind unternehmensintern getroffen; die vertragliche Umsetzung der Veräußerung wird in Kürze abgeschlossen. Welche wohnungswirtschaftlichen Ziele und Interessen der neue Eigentümer verfolgt, ist nicht bekannt. Insoweit können die



Auswirkungen der Veräußerung auf den Stadterneuerungsprozess noch nicht beurteilt werden. Allerdings wird dringend empfohlen, so lange keine weiteren Verkäufe von Wohnungsbeständen durchzuführen, bis nicht abschließend über die Ziele der Stadterneuerung im Untersuchungsgebiet beraten und entschieden worden ist.

In den Gesprächen mit der Gebausie wurde die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, an einer nachhaltigen Erneuerung und Attraktivierung der Bestände im Untersuchungsgebiet mitzuwirken und hier entsprechende Investitionen zu tätigen. Dabei wird auch der Abriss einzelner, nicht mehr sanierungswürdiger Bestände nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Allerdings fehlt es sowohl für etwaige, für einen Abriss in Frage kommenden Bestände als auch für die Wohnungen, die umfassend modernisiert werden sollen, an Ersatzwohnungen für die dauerhafte bzw. vorübergehende (für die Zeit der Modernisierung) Unterbringung der betroffenen Mieter.

Insgesamt wird deutlich, dass ein wohnungswirtschaftliches Konzept für die nächsten 5-10 Jahre fehlt. Es ist unklar, welche Folgen sich aus dem Ablaufen der Mietpreisbindung ergeben, ob weitere Bestände veräußert werden, wann welche Bestände saniert werden, wie sich dies auf die Mietpreisentwicklung auswirkt, welche Belegungspolitik in den nächsten Jahren gefahren wird u.a.m..

Dass ein wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept für das Untersuchungsgebiet dringend erforderlich ist, war auch eines der zentralen Ergebnisse des Workshops mit den politischen Entscheidungsträgern (vgl. Dokumentation im Anhang). Dabei wurde deutlich gemacht, dass das wohnungswirtschaftliche Konzept, die städtebauliche Rahmenplanung und die sozialen Maßnahmen zur Stabilisierung des Untersuchungsgebietes ineinandergreifen müssen. Eine Lösung der sozialen Probleme im Untersuchungsgebiet ist nur im Zusammenhang mit einer umfassenden baulichen und städtebaulichen Erneuerung möglich; genauso umgekehrt: eine nachhaltige bauliche und städtebauliche Erneuerung, die entsprechend hohe Investitionen vor allem der Gebausie als Haupteigentümerin erfordert, kann nur dann erfolgreich sein, wenn gleichzeitig die städtebaulichen und gestalterische Maßnahmen im Wohnumfeld und öffentlichen Raum durchgeführt werden.

Einige Anforderungen an ein solches wohnungswirtschaftliches Konzept wurden bereits auf dem gemeinsamen Workshop mit den politischen Entscheidungsträgern herausgearbeitet (vgl. hierzu Handlungsfeld C. 3 Wohnungswirtschaft, Ziffer C.3.1).



Die Erarbeitung eines wohnungswirtschaftlichen Konzeptes sollte durch einen externen Gutachter erfolgen. Dabei muss die Bearbeitung in den Planungs- und Umsetzungsprozess für das Integrierte Handlungskonzept eingebunden werden. Die Zwischenergebnisse sind mit den beteiligten Akteuren zu erörtern und mit der Planung, Prioritätensetzung und Umsetzung der Maßnahmen in den anderen Handlungsfeldern abzustimmen und rückzukoppeln.

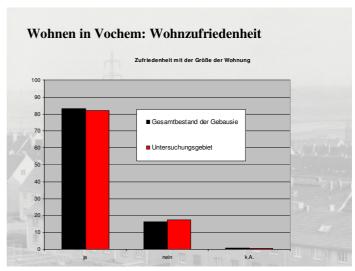
A. 4.5 Exkurs

Mieterumfrage der Gebausie

2006 führte die Gebausie eine Umfrage zur Wohnzufriedenheit ihrer Mieter durch. Aus dem Gesamtbestand von 1529 Wohneinheiten in Brühl lagen 1271 Rückantworten zu den jeweiligen Fragestellungen vor. Aus den Vochemer Wohneinheiten antworteten 419 von rund 850 Mietparteien, also etwa die Hälfte. Damit können die Antworten der Mieterschaft im Untersuchungsgebiet mit den Antworten aller Gebausie-Mieter stadtweit verglichen werden.

Wohnzufriedenheit

Im Rahmen der Mieterumfrage der Gebausie zeigten sich 70-80% der Mieter mit ihrer Wohnung zufrieden. Dies betraf vor allem die Größe. Aufteilung des Wohnraumes und den Allgemeinzustand. Dies lässt zwar auf eine relativ hohe Wohnzufriedenheit, auch mit den Wohnungen in Vochem schließen; es muss jedoch dass beachtet werden. der Wohnstandard hinsichtlich der abgefragten Kriterien den



18 Datenquelle Mieterfragung der Gebausie 2006

stadtweiten Gebausiebeständen gleich oder zumindest ähnlich ist. Wären auch Mieter in Neubauwohnungen befragt worden, würde das Ergebnis vermutlich anders aussehen.

Versorgung im Gebiet

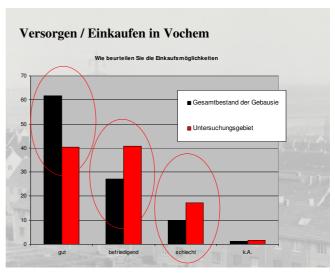
Ein deutliches Meinungsbild ergab die Befragung über die Einkaufsmöglichkeiten. Dabei wurde die Versorgung innerhalb des Gebietes bemängelt: mit Abstand wurden die Einkaufsmöglichkeiten schlechter bewertet. Auch im gesamtstädtischen Vergleich des Gebausiebestandes fällt die Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten in Vochem schlechter aus. Woh-



nungsangebote der Gesellschaft werden nach Angaben der Gebausie sogar häufig mit der

Begründung einer unzureichender Nahversorgungsmöglichkeiten in Vochem abgelehnt.

Neben einer Verbesserung des Versorgungsangebotes besteht aus der Sicht der Mieter insbesondere Handlungsbedarf bei der Aufwertung des Wohnumfeldes als auch hinsichtlich der Erhöhung des Stellplatzangebotes.



19 Datenquelle: Mieterumfrage der Gebausie 2006





A. 4.6 Einfamilienhausquartiere im Untersuchungsgebiet

Das übrige Untersuchungsgebiet wird überwiegend durch Einfamilienreihen- und Doppelhäuser geprägt. Die Einfamilienhäuser sind überwiegend in den 60er und frühen 70er Jahren entstanden, so dass ihr Erscheinungsbild den klassischen Siedlungshäusern, mit vergleichsweise kleiner Grundfläche und relativ großen Gärten, entspricht. Gemäß Bodenrichtwertkarte liegen die Grundstückswerte oberhalb der Bahnlinie bei 250,- €/m² (Richtwertgrundstück); im Untersuchungsgebiet selbst dürften sie aufgrund der städtebaulichen Situation eher darunter liegen (um 230,- €/m²). Im Vergleich zu anderen Brühler Stadtteilen, wo die Bodenrichtwerte um 270,- €/m² liegen, sind die Werte im Untersuchungsgebiet damit deutlich geringer.

Im Vergleich zu der stark gestiegenen durchschnittlichen Wohnfläche von aktuell rund 40m² pro Kopf sowie der durchschnittlichen Größe heutiger Doppel- und Reihenhäuser von 120-160 qm sind die Wohnhäuser zwar relativ klein, zumal wenn das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Da die "Kindergeneration" aus den Häusern jedoch bereits ausgezogen ist und die durchschnittliche Anzahl der Bewohner pro Haus daher überwiegend bei zwei Personen liegen dürfte, sind aufgrund der Wohnungsgrößen keine Probleme zu erwarten.

Auch in puncto Modernisierungs- und Erhaltungszustand sind die Einfamilienhausbereiche, von einzelnen Ausnahmen abgesehen, in einem deutlich besseren Zustand, als die Mietwohnungsbestände der Gebausie. Die Eigentümer haben überwiegend regelmäßig in die Erhaltung und Modernisierung investiert und somit maßgeblich zur Werterhaltung ihrer Immobilien beigetragen. Vor allem die Bestände mit relativ großen und mittlerweile eingewachsenen Gärten sind daher –zumal aufgrund ihrer Nähe zum Bahnhaltepunkt- nach wie vor gute und stabile Wohnlagen. Der Erneuerungsbedarf hier dürfte erfahrungsgemäß im Bereich der Heizungs- und Sanitäranlagen sowie einer modernen Wärmedämmung liegen. In Verbindung mit aktuellen Förderprogrammen zur Energieeinsparung ergeben sich insoweit interessante Ansatzpunkte auch für eine Erneuerung dieser Siedlungsbereiche.

Ein weiterer Ansatzpunkt wird in einer Konzeption für den halböffentlichen (z.B. Thema Gestaltung von Vorgärten und Hauseingangsbereichen) und öffentlichen Raum (insbesondere Straßenraumgestaltung, Verkehrsberuhigung, Pflanzkübel etc.) gesehen. Über eine abgestimmte und zum Teil vereinheitlichte Gestaltung, die sicherlich über einen mehrjährigen Zeitpunkt umzusetzen wäre, könnte eine städtebaulich-gestalterische Aufwertung der Siedlungsbereiche erreicht werden, die im Zusammenhang mit privaten Investitionen im Bestand und der angestrebten Aufwertung der Mietwohnungsbereiche zu einer Stabilisierung der Immobilienwertentwicklung führen kann.



A. 4.7 Historisches Zentrum

Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen die ältesten Siedlungsbestände im Bereich der Straßen "An der Linde", "St.-Albert-Straße", "Agathastraße", "Hauptstraße". Hier prägen enge Straßenräume, eine starke Funktionsmischung aus Handwerk, Dienstleistungen, Versorgung und Wohnen sowie eine hohe bauliche Dichte und Versiegelung das Erscheinungsbild. Aufgrund der Überalterung vieler Gebäude und zum Teil unterlassener Modernisierung und Instandsetzung besteht mitunter dringender Sanierungsbedarf. Im Zuge der empfohlenen städtebaulichen Rahmenplanung sollte daher eine detaillierte Bestandsbewertung erfolgen und ein abgestimmtes städtebauliches Konzept für diese Quartiere entwickelt werden. Dabei wird auch zu untersuchen sein, ob für die Umsetzung die Festlegung eines Sanierungsgebietes in Frage kommt, vor allem um die instrumentellen (Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB) und steuerlichen Vorteile (erhöhte Abschreibungen) generieren zu können.

A. 4.8 Fazit

Die wohnungswirtschaftlichen Aspekte konzentrieren sich auf die Wohnungsgesellschaft Gebausie als Eigentümerin und einziges Wohnungsunternehmen für rund 860 Mietwohnungen im Untersuchungsgebiet. Die heutige Mieterstruktur ist das Ergebnis einer jahrzehntelangen, überwiegend einseitig auf einkommensschwache Personenkreise ausgerichteten Belegungspolitik. Im Rahmen der städtischen Wohnungsfürsorge nach dem Kriege gegründet, war es Unternehmenszweck der Gebausie, sozial bedürftigen Personen adäquaten Wohnraum anzubieten. Trotz des sukzessiven Ablaufens von Belegungs- und Sozialbindungen wurden der mittelbar städtischen Wohnungsbaugesellschaft immer wieder die problematischen Unterbringungsfälle angetragen. Die Folge war ein fortschreitender Segregationsprozess aus niedrigem Mietniveau infolge unterlassener Modernisierung bei gleichzeitiger Überalterung der Gebäudebestände, einseitige Belegung, Zuzug sozial- und einkommensschwacher sowie vermehrt ausländischer Personenkreise bei gleichzeitigem einkommensstärkerer deutscher und ausländischer Bewohner. Wohnstandard, Verlust an sozialer Kontrolle, Entstehung sozialer Probleme, Verbreitung eines schlechten Images bei gleichzeitig fehlender wohnungswirtschaftlicher Perspektive und Strategie.

Der Trading-Down-Prozess ist im vollen Gange und kann sich weiter verschärfen. Ohne Gegensteuerung kann es zudem zu einem "übergreifen" auf die benachbarten stabilen Wohnlagen, die heute schon unter dem schlechten Image des Stadtteils Vochem leiden, kommen. Ein Aufhalten und Durchbrechen dieses Prozesses ist nur im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes möglich. Hierzu bedarf es eines wohnungswirtschaftlichen



Konzeptes für die Bestände der Gebausie und einer daraus abgeleiteten Belegungs- und Erneuerungsstrategie. Die Konzepterstellung muss in den Planungs- und Umsetzungsprozess für das Integrierte Handlungskonzept eingebunden werden, damit die einzelnen Maßnahmen inhaltlich und zeitlich aufeinander abgestimmt werden können.



20 Brühl Vochem Stiftstraße: PKW Stellflächen beeinträchtigen den Fußgängerverkehr



A.5 Soziale Situation im Stadtteil

Für die Stadt Brühl gibt es bislang keine indikatorengestützte Sozialraumbeobachtung; auch eine aktuelle Sozialraumanalyse für die Gesamtstadt oder einzelne Stadtteile liegt nicht vor. Im Zuge des Aufbaus einer Familienberichterstattung für Brühl gemäß den Vorgaben des Kinder- und Jugendhilfegesetzes (KJHG) liegt ein erstes Grundkonzept der Verwaltung vor, wonach zukünftig anhand der Beobachtung geeigneter Indikatoren ein "Frühwarnsystem" insbesondere für die Kinder- und Jugendarbeit installiert werden soll.

In der Projektgruppe, die die Erstellung dieses Integrierten Handlungskonzeptes begleitet hat (vgl. auch Kapitel D.2. Organisation), wurden daher gemeinsame Indikatoren der Sozialraumbeobachtung diskutiert und festgelegt, die für eine Auswertung im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes herangezogen werden sollten. Dabei war zu berücksichtigen, dass sich die Indikatoren für ein dauerhaftes Monitoring eignen müssen und später auch für andere Brühler Stadtteile erhoben werden sollen.

Neben den Daten zur Bevölkerungsentwicklung und -struktur wurden folgende Indikatoren definiert:

- Leistungsempfänger nach SGB II,
- Übergangsquote Grundschule weiterführende Schulen,
- Einkommensniveau,
- > Tagesbetreuungseinrichtungen,
- Daten der Jugendgerichtshilfe.

A. 5.1 Leistungsempfänger nach SGB II

In der Stadt Brühl gibt es rund 1.700 Bedarfsgemeinschaften gem. SGB II (Quelle: Auswertung des Sozialamtes). Im Durchschnitt gehören 1,98 Personen zu einer Bedarfsgemeinschaft, so dass in Brühl rund 3.400 Leistungsbezieher gemäß SGB II leben.

Um Aussagen über den Anteil der im Untersuchungsgebiet lebenden Leistungsbezieher zu bekommen, wurde eine Stichprobenauswertung von 20 % aller 1.700 Bedarfsgemeinschaften vorgenommen, da eine Vollauswertung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedeutet hätte (Durchsicht aller 1.700 Akten, Sortierung nach Straßen, herausfiltern der im Untersuchungsgebiet gelegenen Straßen und Fälle usw.). Das Ergebnis der Auswertung



zeigt die nachfolgende³ Grafik. Danach gibt es im Untersuchungsgebiet, bezogen auf die Einwohner, mehr als doppelt so viele Leistungsempfänger wie in der Gesamtstadt. Während in der Gesamtstadt rd. 7 % der Einwohner SGB II Empfänger sind, sind es im Untersuchungsgebiet rd. 18 % der dort lebenden Bewohner/innen.

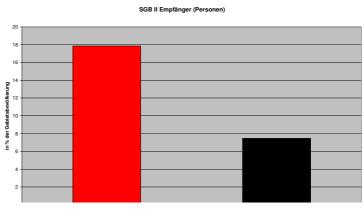
Betrachtet man nur die Ausländer unter Leistungsempfängern sind im Untersuchungsgebiet 36 % der dort lebenden Ausländer/innen Leistungsempfänger nach SGB II, in der Gesamtstadt nur 22 %.

Darüber hinaus zeigt sich in Vochem und im Untersuchungsgebiet ein gegenüber der Gesamtstadt erhöhter Unterstützungsbedarf der Bewohnerschaft.

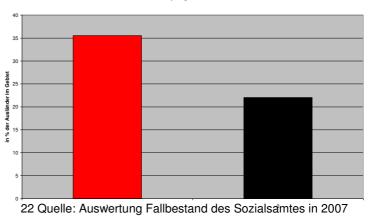
Dieser wird gekennzeichnet durch

- erhöhte Fallzahlen zur Grundsicherung
 (64 Fälle am 31.07.07)
- erhöhte Hilfen zur Erziehung

(18 Fälle in Vochem in 2007).



21 Auswertung des Fallbestandes des Sozialamtes 2007 SGB II Empfänger Ausländer



Der erhöhte Unterstützungsbedarf in Vochem ist nach Angaben des Sozialamtes unter anderem auf die besondere Bedürftigkeit ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger zurückzuführen. In der Praxis häufen sich beispielsweise Fälle von Migranten ohne Rentenansprüche, die Hilfen zur Grundsicherung benötigen oder auch Hilfestellungen für jugendliche Ausländer.

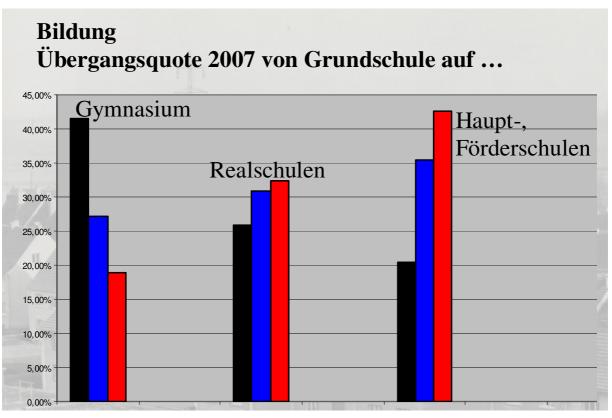
³ Das Untersuchungsgebiet ist in rot, die Gesamtstadt schwarz dargestellt.



A. 5.2 Übergangsquoten bei Schüler/innen

Im Untersuchungsgebiet wechselten im Schuljahr 2007 mehr als doppelt so viele Schüler/innen von der Grundschule zur Förderschule als in der Gesamtstadt. Das heißt umgekehrt: In der Gesamtstadt wechselten mehr als doppelt so viele Schüler/innen von der Grundschule zum Gymnasium als im Untersuchungsgebiet. Bei den Übergangsquoten zur Realschule sind die Unterschiede zwar nicht so gravierend, aber immer noch sehr deutlich ausgeprägt.

Die auch für den gesamten Stadtteil Vochem relativ geringe Übergangsquote Grundschule -> Gymnasium dürfte darauf zurückzuführen sein, dass in den Zahlen für den Stadtteil auch die des Untersuchungsgebietes enthalten sind.



23 Quelle Schulstatistik, Auswertung der Stadt Brühl, Schuljahr 2007

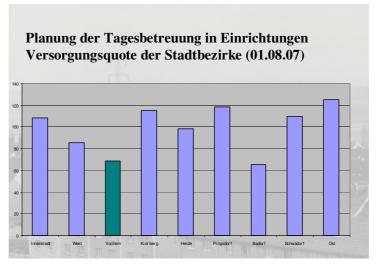
Damit bleibt der Stadtteil Vochem, und hier insbesondere das Untersuchungsgebiet, hinsichtlich der Bildungschancen für die dort lebenden Kinder und Jugendlichen deutlich hinter der Entwicklung in der Gesamtstadt zurück. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Diskrepanz beim Übergang zu einer beruflichen Ausbildung ähnlich darstellt; so haben erfahrungsgemäß die Absolventen einer Förderschule wesentlich größere Schwierigkeiten einen Ausbildungsplatz zu bekommen, als Realschulabgänger bzw. Abgänger von Gymnasien. Die Wahrscheinlichkeit, ein Hochschulstudium aufzunehmen ist für die Absolventen von Förderschulen äußerst gering.



A. 5.3 Einrichtungen der Tagesbetreuung

Während in der Gesamtstadt die Versorgungsquote der 3-6-jährigen mit Einrichtungen der Tagesbetreuung bei nahezu 100% liegt, das heißt, für jedes Kind dieser Altersgruppe steht

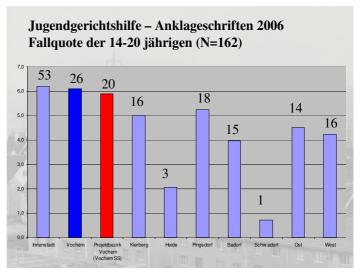
ein Einrichtungsplatz zur Verfügung, liegt die Quote im Stadtteil Vochem bei knapp 70 %. Insofern kann für Vochem eine leichte Unterversorgung konstatiert werden. In Verbindung mit einem erhöhten etwas Anteil "Alleinerziehender" sind damit die Voraussetzungen für eine adäquate Betreuung der 3-6-jährigen schlechter als in der Gesamtstadt.



24 Datenquelle KDVZ, Stadt Brühl, Stand 01.08.2007

A. 5.4 Daten der Jugendgerichtshilfe

Hinweise auf spezielle Problemlagen bei Jugendlichen liefern die Daten der Jugendgerichtshilfe. Allerdings ist dieser Indikator nicht geeignet, die Kriminalität in einer Stadt oder einem Stadtteil hinreichend zu beschreiben: meistens ist der Wohnort nicht der Tatort, die Anklage führt nicht automatisch zur Verurteilung und die Art der Anklage wird nicht erfasst. Da bei den Daten der Jugendgerichtshilfe der Wohnort der Anklageschriften



25 Datenquelle ARGE Stand 2006

erfasst wird, kann aus den registrierten Fallzahlen jedoch abgeleitet werden, in welchem Stadtteil besonders viele Anklagen zugestellt werden und somit, wo der Beratungs- und Unterstützungsbedarf bei Jugendlichen größer oder geringer ist.

Insgesamt gab es im Jahr 2006 in Brühl 162 Fälle, in welchen die Jugendgerichtshilfe für die 14-20-jährigen tätig wurde; davon entfielen 53 Fälle auf die Brühler Innenstadt und 26 Fälle auf Vochem, davon wiederum 20 Fälle auf das Untersuchungsgebiet. Dabei dürften sich die 20 Fälle innerhalb des Untersuchungsgebietes auf die Bereiche der Mietwohnungsbestände



und damit – vor allem im Vergleich zum Stadtbezirk Innenstadt – auf einen relativ kleinen Bereich konzentrieren, da hier die meisten Jugendlichen wohnen.

Gemessen am Anteil aller Jugendlicher der Altersgruppe liegen die Anteile im Stadtbezirk Innenstadt und Vochem mit etwa 6 % zwar fast gleich auf, im Vergleich zu allen anderen Stadtteilen jedoch überdurchschnittlich hoch.

A. 5.5 Einkommensniveau

Wie die nachstehende Auswertung zeigt, ist das Einkommensniveau in Vochem und im Untersuchungsgebiet ("Projektgebiet") geringer, als im Durchschnitt der Gesamtstadt. Datengrundlage ist eine Auswertung der Einkommensverhältnisse der Familien, deren Kinder städtische Kindertagesstätten besuchen. Während im Untersuchungsgebiet über die Hälfte der Familien (56 %) über ein Jahreseinkommen bis rd. 24.500,- € verfügen, sind es in der Gesamtstadt nur rund 1/3 der Familien (33 %). Noch deutlicher ist der Unterschied in den oberen Einkommensgruppen: Während in der Gesamtstadt rund 1/3 der Familien ein Jahreseinkommen von über 60.000,- € hat, sind es im Untersuchungsgebiet gerade mal 5 %.

0	ich Em	ikomin	ensgru	ıppen		
bis 12271€	bis 24542€	bis 36813€	bis 49084€	bis 61355	über 61355€	insgesa mt
15,6%	18,2%	17,8%	15,4%	11,8%	21,3%	100,1%
212	247	242	209	161	290	1361,0
22,7%	27,3%	25,8%	12,5%	4,7%	7,0%	100,0%
29	35	33	16	6	9	128,0
25,3%	31,3%	26,2%	12,1%	3,0%	2,0%	99,9%
25	04	26	12	3		99,0
	12271€ 15,6% 212 22,7% 29 25,3%	12271€ 24542€ 15,6% 18,2% 212 247 22,7% 27,3% 29 35 25,3% 31,3%	12271€ 24542€ 36813€ 15,6% 18,2% 17,8% 212 247 242 22,7% 27,3% 25,8% 29 35 33 25,3% 31,3% 26,2%	12271€ 24542€ 36813€ 49084€ 15,6% 18,2% 17,8% 15,4% 212 247 242 209 22,7% 27,3% 25,8% 12,5% 29 35 33 16 25,3% 31,3% 26,2% 12,1%	12271€ 24542€ 36813€ 49084€ 61355 15,6% 18,2% 17,8% 15,4% 11,8% 212 247 242 209 161 22,7% 27,3% 25,8% 12,5% 4,7% 29 35 33 16 6 25,3% 31,3% 26,2% 12,1% 3,0%	12271€ 24542€ 36813€ 49084€ 61355 61355€ 15,6% 18,2% 17,8% 15,4% 11,8% 21,3% 212 247 242 209 161 290 22,7% 27,3% 25,8% 12,5% 4,7% 7,0% 29 35 33 16 6 9 25,3% 31,3% 26,2% 12,1% 3,0% 2,0%

26 Quelle: Datev, eigene Auswertung der Stadt Brühl, Stand 2007



A. 5.6 Fazit

Hinsichtlich der Indikatoren zur Sozialraumbeobachtung bleibt der Stadtteil Vochem, und hier vor allem das Untersuchungsgebiet, hinter der Entwicklung der Gesamtstadt deutlich zurück. Im direkten Vergleich ergibt sich folgendes Bild:

- die Einwohnerentwicklung ist rückläufig,
- der Ausländeranteil ist fast doppelt so hoch,
- der Anteil der Leistungsempfänger nach SGB II ist fast doppelt so hoch,
- die Zahl der Übergänger von der Grundschule zum Gymnasium ist nur halb so groß,
- die Versorgungsquote für 3-6-jährige mit Tagesbetreuungseinrichtungen liegt 30 % unter dem städtischen Durchschnitt,
- die Fallzahlen der Jugendgerichtshilfe sind überdurchschnittlich hoch,
- das durchschnittliche Einkommen ist deutlich niedriger.

Da weite Bereiche des Untersuchungsgebietes von gewachsenen und sozial stabilen Einfamilienhausbereichen geprägt werden, konzentriert sich diese, im Vergleich zur Gesamtstadt zurückgebliebene Entwicklung, im Wesentlichen auf die Quartiere mit Geschosswohnungsbau (Matthäus-/Ursulastraße/Zum Herrengarten sowie Stiftstraße, Schöffenstraße / Thüringer Platz).

Im Untersuchungsgebiet verstärken sich soziale und wirtschaftliche Benachteiligungen der dort lebenden Menschen im Vergleich zur Gesamtstadt gegenseitig. Insoweit kann das Vorliegen sozialer Missstände konstatiert werden. Verschärfend kommt das schlechte Image, das dem Stadtteil Vochem mittlerweile anhaftet, hinzu.

Maßnahmen, die die wirtschaftliche und soziale Situation der Menschen im Untersuchungsgebiet verbessern, sind daher dringend erforderlich.



A.6 Lokale Ökonomie

Der Bereich lokale Ökonomie ist im Untersuchungsbereich bislang nur von untergeordneter Bedeutung. Der Stadtteil ist im Wesentlichen ein Wohnort. So gibt es im Untersuchungsgebiet nur wenige Arbeitsstätten und Beschäftigungsmöglichkeiten:

- Entlang der Hauptstraße gibt es einige kleinere Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen (u.a. Versicherungen, Telefonshop, Metzgerei),
- an der Ecke Zum Sommersberg/An der Linde haben die Kreissparkasse und die Volks- und Raiffeisenbank jeweils eine Filiale und
- > am Thüringer Platz befindet sich eine Ladenzeile mit einem Lebensmittelgeschäft sowie mehreren kleineren Ladeneinheiten (u.a. Kiosk, Friseur, Obstladen).

Angaben, ob und in welchem Umfang Bewohner/innen aus dem Untersuchungsgebiet dort beschäftigt sind, liegen nicht vor. Zumindest bei den inhabergeführten Geschäften dürfte dies so sein.

Ansonsten gibt es keine signifikanten Beschäftigungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet. Auch gibt es keine Ausbildungsbetriebe oder spezielle Qualifizierungseinrichtungen. Angebote im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen (Hausmeister, Gärtner, Reparaturwerkstatt o.ä.) sowie Angebote im niederschwelligen Bereich sind so gut wie nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Die nächstgelegenen größeren Arbeitgeber sind im benachbarten Gewerbegebiet Brühl Nord ansässig, u.a. Renault und das Brühler Eisenwerk. Ein weiterer Arbeitgeber in direkter Nähe zum Untersuchungsgebiet ist die Häfen und Güterverkehr Köln AG (HGK). Die HGK unterhält in Brühl-Vochem eine Lokomotiven-Werkstatt und hat jüngst mit der Voith Turbo GmbH & Co. KG (Kiel) eine Kooperation vereinbart, wonach die Vochemer Werkstatt der HGK zur europaweiten Zentralwerkstatt für die Wartung und Instandhaltung der Voith-Lokomotiven ausgebaut wird. Damit dürfte auch eine Nachfrage nach zusätzlichem Personal verbunden sein. Entsprechend könnten sich hier Ansatzpunkte für die Sicherung vorhandener und Schaffung neuer wohnortnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze ergeben.



A. 6.1 Arbeitslosigkeit

Die Stadt Brühl zählt 28.902 Erwerbsfähige im Alter von 16 – 65 Jahren, darunter 4.181 Ausländer. Im Berichtsmonat Oktober 2007 der Bundesagentur für Arbeit waren in der Stadt Brühl insgesamt 1.751 Erwerbsfähige arbeitslos gemeldet, davon 1.320 Deutsche und 431 Ausländer. Als langzeitarbeitslos waren 832 Arbeitslose gemeldet, darunter 609 Deutsche und 222 Ausländer.

Im Vergleich der Arbeitslosigkeit unter den Bevölkerungsgruppen der Deutschen und der Ausländer wird deutlich, dass die Arbeitslosigkeit bei den ausländischen Erwerbsfähigen doppelt so groß ist, als bei den deutschen Erwerbsfähigen:

- rund 10,3% aller ausländischen Erwerbsfähigen sind arbeitslos4
 (431 von 4.181) und
- rund 5,3 % aller deutschen Erwerbsfähigen sind arbeitslos (1.320 von 24.721) sind.

Das heißt, während bei den Deutschen "nur" jeder zwanzigste Erwerbsfähige von Arbeitslosigkeit betroffen ist, ist es bei den Ausländern jeder zehnte.

Für den Stadtteil Vochem oder das Untersuchungsgebiet liegen keine kleinräumigen Arbeitsmarktdaten vor. Werden die o.g. Quoten für die Gesamtstadt auf die Erwerbsfähigenzahlen von Vochem übertragen, ergeben sich für den Stadtteil Vochem

- 71 arbeitslose Ausländer und
- 130 arbeitslose Deutsche,

mithin insgesamt rund 200 arbeitslose Erwerbsfähige. Überträgt man die stadtweite Quote der Langzeitarbeitslosen auf den Stadtteil, befinden sich unter den 200 Arbeitslosen 126 Langzeitarbeitslose.

Das Fehlen wohnortnaher Ausbildungsplätze, Beschäftigungsangebote und Qualifizierungsmöglichkeiten sowie die hohe Anzahl Arbeitsloser ist ein zentrales Problem im Stadtteil bzw. im Untersuchungsgebiet. Erfahrungsgemäß sind Jugendliche, Berufseinsteiger, Alleinerziehende und -nachweisbar- Ausländer hiervon besonders betroffen. Alternative Beschäfti-

⁴ Die ermittelte Zahl kann nicht verglichen werden mit der amtlichen Arbeitslosenquote, da die zivilen Erwerbspersonen anders erfasst werden.



gungsmöglichkeiten (selbst organisierte Projekte, Werkstätten, o.ä,) fehlen, so dass sich vor allem jugendliche Arbeitslose häufig "auf der Straße" bzw. an informellen Treffpunkten aufhalten. Dort fühlen sich dann oftmals Anwohner oder Fußgänger beeinträchtigt, außerdem wird das Problem Arbeitslosigkeit "sichtbar", was sich wiederum nachteilig auf das Stadtteilimage auswirkt. Geeignete Beratungsangebote vor Ort, etwa zur Berufsorientierung und Qualifizierung, gerade für die ohnehin unterstützungsbedürftigen Gruppen, fehlen.

A. 6.2 Nahversorgung

Die Nahversorgung im Stadtteil Vochem weist deutliche Defizite auf. Im Einzelnen gibt es im Untersuchungsgebiet

- 2 Geldinstitute,
- 3 Gaststätten,
- 7 medizinische Einrichtungen (Ärzte, Apotheken),
- 11 private Dienstleistungen (Versicherungen, Steuerberater) und
- 13 Läden (Einzelhandel, Drogerie, Blumen, Friseur, etc.).

Zwar gibt es keine Leerstände im Untersuchungsgebiet; dies sowie die Anzahl der Einrichtungen sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es Defizite in der Nahversorgung gibt. Vor allem ein größerer Lebensmittelmarkt im Stadtteil fehlt. Der REWE-Markt (außerhalb des Untersuchungsgebietes, aber noch gerade fußläufig erreichbar) hat im November 2007 geschlossen. Ob und inwieweit der Nahkauf am Thüringer Platz langfristig überlebensfähig ist, muss zumindest bezweifelt werden, da er angesichts der Größe, Zuschnitt, Parkplätzen und Sortimentsangebot den Anforderungen an einen modernen Nahversorger (klassischer Discounter) nicht erfüllt. Bei den anderen Läden am Thüringer Platz handelt es sich überwiegend um Betriebe und Warensortimente unterschiedlicher ethnischer Gruppen ohne dauerhafte Bestands- und Entwicklungsperspektiven.

Hinzu kommt das eher trostlose Erscheinungsbild der Ladenzeile am Thüringer Platz. Die Schaufenster sind unattraktiv, zum Teil mit Werbung zugeklebt (Nahkauf) oder völlig überladen (Kiosk, Haushaltswarenladen). Darüber hinaus gibt es gestalterische Mängel an Fassaden, Zugängen und Außenräumen, die vor allem auf das Alter und die Bauweise der Gebäude sowie auf unterlassene Modernisierungen und Instandsetzungen zurückzuführen sind. Der unattraktive Gesamteindruck beeinträchtigt die ohnehin geringe Aufenthaltsqualität des Thüringer Platzes nochmals nachhaltig, so dass ohne eine entsprechende Aufwertung über kurz oder lang Leerstände zu erwarten sind. Die Folge wäre eine nochmalige



Beschleunigung des Trading-down-Prozesses, der mitunter Zerstörung und Verwahrlosung mit sich bringen würde.

A. 6.3 Fazit

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine signifikanten Beschäftigungsmöglichkeiten. Auch gibt es keine größeren Ausbildungsbetriebe oder spezielle Qualifizierungseinrichtungen. Angebote im Bereich der wohnungsnahen Dienstleistungen (Hausmeister, Gärtner, Reparaturwerkstatt o.ä.) sowie Angebote im niederschwelligen Bereich sind nicht vorhanden. Fast jeder zweite erwerbsfähige Arbeitslose gehört zu den Langzeitarbeitslosen. Ausländische Erwerbsfähige sind im Stadtteil Vochem doppelt so stark von Arbeitslosigkeit betroffen wie Deutsche Erwerbsfähige.

Die Nahversorgung für den Stadtteil Vochem ist gefährdet; die Bestandsperspektiven für die Geschäfte am Thüringer Platz sind ungewiss. In der Folge sind Leerstände und damit ein Fortschreiten der Verschlechterung zu erwarten.

Insofern besteht dringender Handlungsbedarf, sowohl das Angebot an wohnortnahen Beschäftigungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten wie auch das Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Vochem zu verbessern.





A.7 Leben im Stadtteil und soziale Infrastruktur

Das Zusammenleben unterschiedlicher Kulturen, sozialer Bevölkerungsschichten und Altersgruppen in einer Stadt bzw. in einem Stadtteil wird maßgeblich von Toleranz und Solidarität, der Gelegenheit und Wahrnehmung gemeinschaftlicher Aktivitäten, der Möglichkeit zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, der Bereitschaft zu einem nachbarschaftlichen Miteinander u.a.m. bestimmt. Dabei spielen die Angebote an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Stadtteil, die Möglichkeiten und Gelegenheiten für Mitsprache und Mitwirkung sowie für Begegnung und Kommunikation eine wichtige Rolle. In der Gesamtstadt Brühl leben Ausländer aus über 100 Nationen. Die größte Anzahl der ausländischen Mitbürgerinnen und Mitbürger kommen aus der Türkei



27 Brühl Vochem, Wohnort unterschiedlicher Kulturen



(2.028), gefolgt von Griechenland (774), Polen (406), Serbien-Montenegro (233) und China (107). Hinzu kommen Aussiedler und Spätaussiedler.

A.7.1 Soziale Segregation

Im Stadtteil Vochem bzw. im Untersuchungsgebiet wird das Leben durch ein enges Nebeneinander unterschiedlicher sozialer Bevölkerungsschichten und Kulturen geprägt. Nach den Beobachtungen der Interviewpartner setzte vor allem mit dem Zuzug neuer ethnischer Bevölkerungskreise und dem daraus resultierenden Aufeinandertreffen von Bewohner/innen sehr unterschiedlicher Herkunftsländer, Lebensstilen und Kulturen in der zweiten Hälfte der 90er Jahre ein sozialer Segregationsprozess ein, der sich in den letzten Jahren durch die allgemeinen wirtschaftlichen, sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen wie zuneh-



mende (Jugend)-Arbeitslosigkeit, wachsende finanzielle Unterstützungsbedürftigkeit, zunehmende Anzahl Alleinerziehender, wachsende Gewaltbereitschaft etc. deutlich verschärft hat. Die Schulen und Kindertagesstätten weisen mittlerweile sehr hohe Anteile an Kindern mit Migrationshintergrund von 30 bis 50 % auf. Zunehmende Sprach- und Integrationsprobleme sowohl bei den Migrantenkindern wie auch bei deren Eltern, die Entwicklung von Armutslagen sowie zunehmende häusliche Konfliktlagen, die oftmals in den Schulen und Kindergärten bzw. Kindertagesstätten ausgetragen und an Lehrern, Kinderbetreuer/innen oder auch Mitschüler/innen ausgelassen werden, kommen hinzu. Die Fallzahlen der Beratungsleistungen des ASD sind in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen.

Die Leiterin der KiTa Merseburger Straße berichtet, dass die Zahl der verhaltensauffälligen Kinder zunimmt. Die Anweisungen des KiTa – Personals werden häufig missachtet und die Gewaltbereitschaft der Kinder untereinander, aber auch gegen das Betreuungspersonal hat zugenommen. Selbst Konflikte, die auf die unterschiedliche nationale und kulturelle Herkunft der Familien zurückgeht, wie etwa Konflikte zwischen Familien türkischer und kurdischer Herkunft, werden in der KiTa ausgetragen.

Die Leiterin der Grundschule St. Albertstraße berichtet, dass die Anzahl der Fälle, in denen Kinder unterversorgt (kein Frühstück, keine Tagesverpflegung) oder auch vernachlässigt (Kleidung, mangelnde Hygiene etc.) zur Schule kommen, zugenommen haben, wobei es sich in der Mehrzahl der Fälle um deutsche Kinder handelt.

Wie nachstehend noch aufgezeigt wird, gibt es im Stadtteil viele Aktivitäten und Akteure und zahlreich Angebote für persönliche Begegnungen und Kommunikation; wie auch in den Workshops von den Teilnehmern bestätigt wurde, fehlt es aber an einer Vernetzung und Koordination der Aktivitäten und Akteure sowie der unterschiedlichen Beratungs- und Betreuungsangebote im Stadtteil bzw. im Untersuchungsgebiet. Hinzu kommt, dass es für die Beratungsangebote keinen zentralen Anlaufpunkt im Stadtteil bzw. Untersuchungsgebiet gibt; die Beratungssuchenden müssen sich in der Regel zu den Beratungsstellen hinbegeben, was für viele eine Hemmschwelle bedeutet, so dass bestimmte Angebote gar nicht in Anspruch genommen werden.

Auch fehlt ein Zentrum für die Kinder und Jugendlichen, das zu jeder Tageszeit und bei jedem Wetter als Anlaufpunkt, Rückzugsraum oder einfach auch nur Aufenthaltsraum genutzt werden kann. Die Folge ist, dass sich die Kinder und Jugendlichen an wechselnden informellen Treffpunkten innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes aufhalten.



A. 7.2 Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Einrichtungen für die 3-6jährigen Kinder:

- ➤ In der städtischen Kindertageseinrichtung Merseburger Straße werden 25 Kindergartenplätze, 30 Tagesstättenplätze und 10 Hortplätze angeboten; die Kinder werden werktags i.d.R. ab 07:30 und bis 16:30 Uhr betreut.
- ➤ Im Kindergarten St. Matthäus des Kirchenverbandes Brühl-Ville werden 25 Kindergartenplätze und 20 Tagesstättenplätze angeboten.⁵

Die KiTa Merseburger Straße wird zu einem Familienzentrum mit einem breiten Beratungsangebot für Eltern und Familien ausgebaut. Nach Auskunft der KiTa-Leiterin wird von den Beratungsangeboten noch relativ wenig Gebrauch gemacht, vermutlich weil das Konzept der Familienzentren noch relativ unbekannt ist. Hier bedarf es unterstützender



28 KiTa in Vochem

Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel, vermehrt Eltern auch mit Migrationshintergrund zu erreichen.

Darüber hinaus plant auch der Kirchenverband Brühl-Ville, den Kindergarten zu einem katholischen Familienzentrum auszubauen und das Beratungsangebot auszuweiten.

A. 7.3 Schulen

Im Untersuchungsgebiet liegt die katholische Grundschule St. Albertstraße für die Klassenstufen 1-4. Die Schule hat knapp 150 Schülerinnen und Schüler. Der Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund liegt etwa bei einem Drittel, mit leicht abnehmender Tendenz. Die meisten ausländischen Kinder sind türkischer Herkunft.

Die Grundschule wurde 2007 zu einer dreizügigen Offenen Ganztagsschule (OGS) ausgebaut. Von den 75 möglichen Plätzen sind aktuell 48 Plätze belegt. Neben der Nachmittagsbetreuung wird ein Mittagstisch angeboten. Die Teilnahme am Mittagessen ist freiwillig, die

_

⁵ Quelle: www.pfarrverband-ville.de



Kosten für eine regelmäßige Teilnahme liegen bei 45 €/Monat und Kind. Das Land bezuschusst jedes Mittagessen mit 1,00 €, die Stadt noch einmal mit 0,50 €.

Die OGS und die Nachmittagsbetreuung werden von einem Träger der freien Jugendhilfe (Verein Rapunzel Kinderhaus Kerpen e.V.) durchgeführt. Je nach Bedarf ist die OGS auch in den Schulferien geöffnet.

Dass die OGS noch nicht in dem erwarteten Umfang angenommen wird, könnte daran liegen, dass gerade im Einzugsgebiet der Grundschule relativ viele einkommensschwache Bevölkerungsschichten leben, für die eine regelmäßige Teilnahme ihrer Kinder an den Mahlzeiten nicht bezahlbar ist, zumal dann, wenn mehrere Kinder die Schule besuchen. Möglicherweise ist auch zu wenig bekannt, dass Kinder von Leistungsbeziehern nach SGB beitragsfrei gestellt werden.

Über den Schulunterricht hinaus veranstaltet die Schule zahlreiche Aktivitäten: hierzu gehören Schulfeste, sportliche Aktivitäten, die Stadthuhnaktion "Ab in die Mitte", sowie Beiträge zur Verkehrssicherheit.

Die Durchführung sportlicher Aktivitäten ist allerdings seit 2 Jahren nicht möglich, da die Turnhalle wegen baulicher Mängel geschlossen werden musste. Abhilfe ist jedoch in Sicht: Die Planungen und der Beschluss für den Bau einer neuen Turnhalle liegen vor, der Bauantrag ist gestellt, die Fertigstellung für Frühjahr 2009 geplant. In der Turnhalle sollen auch Räume für Vochemer Vereine bereitgestellt werden, so dass die Ausstattung des Untersuchungsgebietes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur diesbezüglich verbessert wird.

Weiterführende Schulen gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Die nächstgelegene Realschule befindet sich an der Römerstraße, ca. 2 km vom Untersuchungsgebiet stadteinwärts entfernt. Von den insgesamt 570 Schüler/innen kommen 66 (12%) aus dem Stadtteil Vochem. Der Anteil der Schüler/innen mit Migrationshintergrund liegt bei 23 % (Stand Aug. 2007).

Die nächstgelegene Förderschule ist die Pestalozzi-Schule an der Kölnstraße 85. Von den 168 Schüler/innen stammen 20 % aus Vochem. Der relativ hohe Anteil korrespondiert mit den in Kapitel A. 5.2 dargestellten Übergangsquoten von der Grundschule zu den weiterführenden Schulen. An der Pestalozzi-Schule liegt der Anteil der Schüler/innen mit Migrationshintergrund bei 35 %.



Eine deutliche Unterversorgung gibt es im Bereich der Schulsozialarbeit. So gibt es aktuell für Brühl lediglich eine Halbtagsstelle für die **Schulsozialarbeit** an Hauptschulen. Nach Auskunft des Schulamtes der Stadt wären mindestens für die Erich-Kästner-Realschule sowie für die Pestalozzischule je eine weitere Stelle erforderlich, u.a. aufgrund der relativ hohen Anteile von Kindern mit Migrationshintergrund.

A. 7.4 Jugendeinrichtungen

In der St. Albertstraße gibt es den Kinder- und Jugendtreff der Stadt Brühl, der sich mit seinen Angeboten an Kinder- und Jugendliche im Alter von 6-16 Jahren wendet. Neben dem Kindertreff, Teeniecafe und Jugendtreff werden eine Sport AG sowie ein Mädchentreff angeboten. Zu den weiteren Aktivitäten gehören Abenteuerspielplätze, Halloween, Sportturniere oder die interkulturellen Musikfeste.



29 Musikfest in Vochem

Die mobile Jugendarbeit des Kinder- und Jugendtreffs ist eine Form der Jugendhilfe, die auf der Straße stattfindet. Sie richtet sich insbesondere an die Jugendlichen, die vom Angebot verschiedener Einrichtungen der Jugendarbeit nicht erreicht werden. Die Straßensozialarbeiterinnen begeben sich dabei in das direkte Lebensumfeld der jeweiligen Jugendlichen. Die Regeln werden dabei von den Jugendlichen bestimmt, alle Kontakte sind freiwillig.

Es gibt mehrere Spiel- und Bolzplätze, u.a. an der Vochemer Grundschule und an der Dresdener Straße (hinter den Garagenhöfen). Die Spielplätze mit Sitzgelegenheiten befinden sich in den Grünanlagen der Gebausie-Wohnsiedlung. Wie in Kap. A.4 ausgeführt, sind die Anlagen zum Teil unzeitgemäß und unattraktiv. Spezielle Anlagen z.B. für Skater, BMX-Fahrer, Abenteuerspielplätze o.ä. gibt es nicht.



30 einfallslose Spielmöglichkeit im Untersuchungsgebiet



A. 7.5 Kirchliche Einrichtungen

Zu den religiösen Einrichtungen in Vochem zählen

- die St. Matthäus Gemeinde,
- die evangelische St. Andreas Kirche,
- die griechische orthodoxe Kirchengemeinde und
- der Türkisch Deutsche Kulturverein am Thüringer Platz.

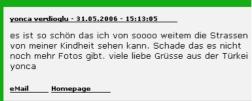
Auch von Seiten der Kirchen werden verschiedene Beratungs- und Kursangebote vorgehalten sowie stadtteilbezogene Aktivitäten durchgeführt.

A. 7.6 Vereine

Darüber hinaus sind zahlreiche Vereine und Gruppen in Vochem aktiv:

- Häufig in der Lokalpresse fällt der TTC Vochem Tischtennisclub Vochem auf. Rund 120 Erwachsene und 50 Jugendliche sind im Verein sportlich aktiv. 2007 hatte der bekannte Verein die Deutschen Schülermeisterschaften in Brühl ausgerichtet.
- Die Spielvereinigung 1921, 29 Brühl Vochem, integriert beim Fußballspielen auch ausländische Mitbürger und Migranten.
- Die Bürgergemeinschaft 1949 Brühl Vochem ist traditionell im Stadtteilleben aktiv. Sie veranstaltet neben den Karnevalsaktivitäten die "Vochemer Rund" mit weiteren lokalen Akteuren im Stadtteil. Ziel der Vochemer Runde ist, das Zusammenleben der unterschiedlichen Bevölkerungsschichten und Kulturen im Stadtteil zu verbessern.







Weitere Vereine, wie der Karnevalsverein Blau-Gold Vochem e.V., die Vochemer KG Ölligspiefe, das Tambour-Korps Klingendes Spiel Brühl-Vochem 1958 e.V. und die St.-Sebastianus-Schützenbruderschaft 1953 Brühl-Vochem e.V.

A. 7.7 Fazit

Das soziale Leben im Stadtteil bzw. Untersuchungsgebiet wird eher von einem Nebeneinander, denn von einem Miteinander der unterschiedlichen Kulturen und Bevölkerungsschichten geprägt. Der vor allem seit Mitte der 90er Jahre stark gestiegene Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und die größer gewordenen sozialen Disparitäten auf vergleichsweise engem Raum führen zunehmend zu Konflikten und Problemen in den Familien, in den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, unter den verschiedenen sozialen Gruppen und auch unter den benachbarten Quartieren innerhalb des Untersuchungsgebietes (Einfamilienhaussiedlungen und Geschosswohnungsbau). Es sind deutliche Anzeichen einer sich weiter verstärkenden sozialen Segregation erkennbar, die eine Verschärfung der Probleme erwarten lässt. Die vorhandenen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet sowie das rege Vereinsleben reichen allein nicht aus, dieser Entwicklung entgegen zu wirken. Einige Gesprächspartner weisen allerdings darauf hin, dass die Probleme in der Öffentlichkeit (Zeitung) schlimmer dargestellt werden als sie tatsächlich sind.

Vor allem fehlt es im Untersuchungsgebiet an einer Vernetzung und Koordination der Aktivitäten und Akteure. Ebenso fehlt ein attraktives (räumliches) Zentrum für Kinder und Jugendliche mit altersspezifischen Angeboten.

Die bestehenden Ansätze müssen daher weiterentwickelt und durch zusätzliche, auf die konkreten Probleme ausgerichteten Maßnahmen und Projekte ergänzt werden.





A. 8 Schwächen - Stärken - Chancen

A.8.1 Schwächen

In den Kapiteln A.2 bis A.7 wurden anhand

- der Indikatoren zur Sozialraumbeobachtung,
- der Analyse der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situation sowie
- der Darstellung der sozialen Situation und der Lebensverhältnisse im Stadtteil

eine Reihe von Schwächen und Benachteiligungen des Untersuchungsgebietes herausgearbeitet. Die Kernpunkte sind jeweils kapitelweise im Fazit zusammengefasst. Die wesentlichen Schwächen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- > Rückgang der Einwohner,
- doppelt so hoher Ausländeranteil wie in der Gesamtstadt,
- überdurchschnittlich hoher Anteil von Leistungsempfängern nach SGB II,
- hohe Arbeitslosigkeit, von denen insbesondere Ausländer betroffen sind,
- unterdurchschnittliches Einkommensniveau.
- unterdurchschnittliche Wohnqualität,
- stadträumliche Funktionsdefizite,
- geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; fehlende Orte für Begegnungen und Kommunikation.
- > fehlende Identifikation und soziale Bindung der Bewohnerschaft mit ihrem Umfeld,
- fehlende Vernetzung vorhandener Beratungs- und sozialen Infrastrukturangebote,
- schlechtes Stadtteil-Image.

Im Untersuchungsgebiet verstärken sich soziale und wirtschaftliche Benachteiligungen der dort lebenden Menschen im Vergleich zur Gesamtstadt gegenseitig. Insoweit kann das Vorliegen sozialer Missstände konstatiert werden. Verschärfend kommt das schlechte Image, das dem Stadtteil Vochem mittlerweile anhaftet, hinzu.

Nachfolgend werden die vorhandenen Stärken und Potenziale aufgezeigt und daraus die Chancen für die zukünftige Stadtteilentwicklung abgeleitet. Die Zusammenfassung der Ergebnisse des ersten Workshops, der sich ebenfalls mit den Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebietes befasst hat, befindet sich im Anhang.



A. 8.2 Stärken und Potenziale

In der Reihenfolge der Kapitel A.1 bis A.7 können für die Bereiche Bevölkerung, Städtebau, Wohnungswirtschaft, Lokale Ökonomie und Soziales Leben folgende Stärken und Potenziale benannt werden:

- Ausgewogene Altersstruktur: Das Untersuchungsgebiet ist weder "überaltert" noch weist es exorbitant hohe Anteile einzelner Altersgruppen auf. Rund 1/3 der Bewohner im Untersuchungsgebiet sind zwischen 21 und 45 Jahre alt, weitere 23 % zwischen 46 und 65 Jahre. Damit liegen gute Voraussetzungen vor, vor allem jüngere Bewohner an das Gebiet zu binden und ihnen dort langfristige Lebensperspektiven zu bieten, z.B. durch die Schaffung von Wohneigentum.
- Stabile Wohnquartiere: Die Einfamilienhausquartiere und das historische Zentrum mit überwiegend deutscher Wohnbevölkerung haben einen wichtigen stabilisierenden Einfluss auf die Stadtteilentwicklung. Die Immobilien in diesen Quartieren befinden sich in Privateigentum, so dass eine hohes Interesse an der Werterhaltung sowie ein hohes Maß an Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld und dem Stadtteil Vochem vorhanden ist.
- Kulturelle Vielfalt: Das Aufeinandertreffen unterschiedlicher ethnischer Gruppen, unterschiedlicher Kulturen, Lebensweisen und Gewohnheiten bietet viele Möglichkeiten zur Integration und Völkerverständigung wenn es gelingt, mehr über den jeweils anderen zu erfahren und Berührungsängste oder Vorurteile abzubauen.
- Geringe Leerstandsraten: Trotz des hohen Alters und der zum Teil vorhandenen baulichen Ausstattungsmängel gibt es in der Gebausie-Siedlung kaum leer stehende Wohnungen. Die Leerstandsrate liegt bei etwa 3 %. Auch in der Ladenzeile am Thüringer Platz stehen bislang noch keine Läden leer.
- ➤ <u>Geringe Mieterfluktuation:</u> Korrespondierend zum geringen Leerstand ist auch die Fluktuation der Mieter relativ gering. Über 50 % der Bewohner leben schon mehr als 7 Jahre in ihren Mietwohnungen.
- Nachfrage nach Wohnraum: Die Nachfrage nach Wohnraum unterschiedlicher Größe, Eigentumsform und Kosten wird in den nächsten Jahren anhalten. Brühl profitiert noch von einer vergleichsweise günstigen regionalen Bevölkerungsentwicklung; außerdem werden vor allem die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum und die Nachfrage nach kleineren Wohnungen anhalten.



- Nachverdichtungspotenziale: Es gibt Flächenpotenziale für punktuelle Nachverdichtungen und Umnutzungen. Das Grundstück an der Ecke Hauptstraße/Stiftstraße und die unbebauten Grundstücke zwischen der Straße Zum Sommersberg und Römerstraße sowie unbebaute Flächen im rückwärtigen Bereich von Hauptstraße, An der Linde und Zum Sommersberg bieten Möglichkeiten für die Ansiedlung wohnbaulicher Nutzungen aber auch für eine Ergänzung des Angebotes an Nahversorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen.
- Lagevorteile: Das Untersuchungsgebiet ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen und erreichbar. Durch die nahe gelegene Haltestelle der Stadtbahnlinie 18 sind sowohl die Innenstadt von Brühl, als auch die Städte Köln und Bonn gut zu erreichen.
- Gute soziale Infrastruktur: Mit der städtischen KiTa, dem katholischen Kindergarten, der Grundschule St. Albertstraße (offen Ganztagsschule), dem Jugendtreff sowie mehreren Spiel- und Bolzplätzen sind zahlreiche Einrichtungen im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die geplante neue Turnhalle an der Grundschule stellt dabei eine wichtige Erweiterung des Angebotes dar.
- Nähe zu Arbeitsplätzen: Mit dem angrenzenden Gewerbegebiet Brühl-Nord sind -vor allem wohnortnah- zahlreiche Betriebe und Arbeitsstätten vorhanden. Neben Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sind auch Produktions- und Industriebetriebe ansässig, so dass ein breites Spektrum an Qualifikationen mit sehr unterschiedlichen Anforderungen vorhanden ist.
- Beratungsangebote: Es sind verschiedene Beratungsangebote für unterschiedliche Alters- und soziale Gruppen verfügbar, teilweise im Gebiet selbst (z.B. Familienzentrum Merseburger Straße, sozialpädagogische Familienhilfe), teilweise im städtischen Rathaus, in den benachbarten Schulen (Schulsozialarbeit) oder in Beratungseinrichtungen freier Träger.
- Reges Vereinsleben: Im Stadtteil Vochem sind zahlreiche, mitunter sehr traditionsreiche Vereine vorhanden (u.a. Sport- und Musikvereine). Die Bürgergemeinschaft Vochem e.V. setzt sich seit vielen Jahren für die Belange und Interessen des Stadtteils sowie für die Förderung eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses ein.



A. 8.3 Chancen

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Stärken werden gute Chancen gesehen, die Schwächen, Probleme und Benachteiligungen des Untersuchungsgebietes bzw. des Stadtteils Vochem gegenüber der Entwicklung der Gesamtstadt, zu überwinden. Die erkennbaren Chancen für eine nachhaltige Stabilisierung der Sozialstruktur und Aufwertung der baulichen und städtebaulichen Situation ergeben sich vor allem aus folgenden Aspekten:

- Aktivitäten und Akteure vernetzen: Der Stadtteil Vochem ist bereits heute mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausgestattet, eine Erweiterung der Angebote ist geplant. Darüber hinaus gibt es verschiedene Ansätze einer Stadtteilarbeit und eines bürgerschaftlichen Engagements für den Stadtteil. Über eine kontinuierliche und professionelle Unterstützung und Förderung dieser Ansätze, mit der Vernetzung untereinander sowie mit den vorhandenen und geplanten Einrichtungen kann die Stadtteilarbeit wesentlich intensiviert und gleichzeitig wirkungsvoller und zielgruppenspezifischer organisiert werden.
- Wohnungswirtschaftliche Potenziale heben: Die anhaltende Nachfrage nach (preisgünstigem) Wohnraum, die geringe Leerstandsrate, die gute Verkehrsanbindung Vochems sowie die grundsätzliche Investitions- und Mitwirkungsbereitschaft der Gebausie sind gute Voraussetzungen, um die Wohnsituation im Untersuchungsgebiet in den nächsten Jahren grundlegend zu verbessern. Die vorhandenen Flächenpotenziale für Nachverdichtungen und Umstrukturierungen im Bestand bieten dabei Möglichkeiten, auch neue Wohn- und Eigentumsformen anzubieten und so die Voraussetzungen für ein aktives Belegungsmanagement zu schaffen.
- Engagement nutzen: Es gibt aktuell ein großes Engagement bei den unter-schiedlichen Akteuren "etwas für den Stadtteil Vochem zu tun". Dies gilt sowohl für die Leiter/innen der örtlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen als auch für die politischen Entscheidungsträger.
 - Dies gilt aber auch für die Bewohnerschaft von Vochem, wo sich u.a. die Bürgergemeinschaft Vochem e.V. mit einem runden Tisch engagiert sowie für den größten Wohnungseigentümer im Gebiet, die Gebausie, die bereit ist, in den nächsten Jahren in Vochem zu investieren. Damit bestehen gute Chancen für ein kooperatives Zusammenwirken von bürgerorientierter Stadtteilarbeit, kommunalpolitischem Handeln und privatem Investment.



Weiterer Verschlechterung vorbeugen: Trotz zahlreicher, sich zum Teil überlagernder und gegenseitig verstärkender Probleme könnte eine Stabilisierung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes jetzt noch mit relativ geringem Aufwand bewirkt werden. Noch sind die sozialen Disparitäten überwindbar, noch gibt es kaum Leerstände, und es gibt noch wenige Anzeichen für Verwahrlosung und Zerstörung. Auch sind die benachbarten Einfamilienhausquartiere noch sozial stabil, weshalb sie für eine Aufwertungsstrategie des gesamten Untersuchungsgebietes sehr wichtig sind. Insoweit ist rasches Handeln nicht nur stadtentwicklungspolitisch geboten, sondern auch eine Chance, einer weiteren Verschlechterung der Zustände im Untersuchungsgebiet vorzubeugen.



31 teilsanierte Gebäude



Teil B:

Leitbild und Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes

B.1 Gesamtstädtische Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele der Stadt Brühl sind weniger auf ein rein quantitatives Bevölkerungswachstum, sondern mehr auf die Stabilisierung und Stärkung der Innenstadt und der Brühler Stadtteile ausgerichtet. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Wahrnehmung der Aufgaben und Funktionen Brühls als Mittelzentrum, als auch hinsichtlich der Verbesserung der Lebens- und sozialen Verhältnisse der Brühler Bürger/innen.

So gehören zu den Zielen der Stadtentwicklung u.a.

- by die Attraktivität Brühls als Wohn- und Wirtschaftsstandort zu stärken,
- > ein attraktives Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorzuhalten,
- die Kulturförderung bedarfsgerecht weiter auszubauen,
- die Integration unterschiedlicher, im Stadtgebiet lebender Kulturen und Religionen zu fördern,
- > Brühl als kinder- und familienfreundliche Stadt weiter zu entwickeln,
- das "Brühler Bündnis für Familien" zu etablieren,
- die Bildungs- und Betreuungsangebote auszubauen,
- die Perspektiven und Chancen der unterschiedlichen sozialen Gruppen, vor allem der unterstützungsbedürftigen Personenkreise, zu verbessern.

Die Konkretisierung und Umsetzung dieser Entwicklungsziele schlägt sich u.a. in folgenden Unterzielen und Maßnahmen nieder:

- Erstellung eines Kinder- und Jugendhilfeplans für Brühl (Beratung und Beschlussfassung für April 2008 vorgesehen),
- Aufbau einer gesamtstädtischen Sozialraumbeobachtung,
- > Erstellung eines Konzeptes für die Betreuung der unter 3-jährigen Kinder,
- Durchführung von Stadtteilkonferenzen,
- Ausbau der städtischen KiTa's zu Familienzentren,
- Schaffung von Angeboten für die Schülerganztagsbetreuung,
- Angebote f
 ür die Sch
 ülerganztagsbetreuung,
- Ausweitung von Beratungsangeboten für unterschiedliche Altersgruppen,
- ➤ Initiierung und Durchführung von Veranstaltungen und Projekten, z.B. "Ab in die Mitte".



- Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt und die Nebenzentren.
- > Erstellung von Städtebaulichen Rahmenplänen und Integrierten Handlungskonzepten (z.B. Rahmenplanung Innenstadt, Oktober 2006),
- > Beteiligung der Bürger/innen, Vereine, Interessenverbände und zahlreicher weiterer Gruppierungen an der Stadtentwicklung.

Die gesamtstädtischen Entwicklungsziele geben den groben Rahmen für die Maßnahmen und Projekte des Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Brühl-Vochem bzw. das Untersuchungsgebiet vor. Die Fokussierung auf die speziellen Probleme und Handlungserfordernisse im Untersuchungsgebiet ermöglicht dabei eine weitergehende Konkretisierung wie Rückkoppelung der gesamtstädtischen Ziele sowie die Initiierung von Modell- und Pilotprojekten, die später auf andere Stadtteile übertragen werden können.

Damit ist sichergestellt, dass die Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes in die übergreifende Stadtentwicklung integriert sind und insoweit neben einer Verbesserung im Stadtteil auch der Verbesserung der Situation in der Gesamtstadt dienen.

B.2 Leitbild für die Stadtteilerneuerung in Vochem

Die Analyse hat gezeigt, dass die bisherigen Leistungen und Anstrengungen der Stadt, der Eigentümer, der Bewohner und lokalen Akteure nicht ausreichen, die Benachteiligungen und Entwicklungshemmnisse des Untersuchungsgebietes bzw. der dort lebenden Menschen zu überwinden. Ohne steuernde Eingriffe sowie private und öffentliche Investitionen werden sich die negativen Entwicklungen fortsetzen und verschärfen. Das heißt, in Vochem geht es primär darum, den Negativentwicklungen durch geeignete Maßnahmen und Strategien präventiv zu begegnen.

Die notwendigen Eingriffe und Investitionen zur Stadterneuerung sind dabei vor allem darauf auszurichten, neue Perspektiven für den Stadtteil bzw. das Untersuchungsgebiet zu eröffnen:

- > Perspektiven für die dort lebenden Menschen unterschiedlicher ethnischer Herkunft, so dass sie bei Problemen und im Integrationsprozess Unterstützung erfahren,
- Perspektiven für die Haus- und Grundstückseigentümer, so dass sich Vochem (wieder) zu einem stabilen, attraktiven und lebenswerten Stadtteil entwickeln wird,



- Perspektiven für die Wohnungswirtschaft, so dass sich Investitionen in die Bestandserneuerung, wie auch in die Errichtung von Neubauten lohnen,
- Perspektiven für den Handel, dass Ladenlokale und Geschäfte rentabel betrieben werden können.
- Perspektiven für die lokalen Akteure, Organisationen und Vereine, so dass sich ihr Engagement für den Stadtteil und die dort lebenden Menschen lohnt,
- Perspektiven für die Kinder und Jugendlichen, im Stadtteil Beratung und Förderung zu finden und dort ihre Freizeit verbringen zu können,
- Perspektiven für die Bewohner/innen, so dass man sich in Vochem wohlfühlt und gerne dort lebt.

Als Leitbild könnte man also formulieren:

"Vochem – Ort mit Lebens-Raum-Perspektive!"

oder auch:

"Wir machen Vochem wieder lebenswert!"

Der Slogan könnte heißen:

"Vochem - Wir sind Stadt!"

Mit "wir" sind natürlich die Bewohnerschaft und die lokalen Akteure gemeint, denn eine umfassende Erneuerung des Stadtteils kann nur mit den im Stadtteil lebenden Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam erfolgen. Die Bewohnerschaft ist von Anfang an und dauerhaft in den Planungs- und Erneuerungsprozess mit einzubeziehen.

Das fängt mit einer eigenen Leitbild- und Strategieentwicklung an. Das heißt, mit diesem Integrierten Handlungskonzept kann und soll lediglich ein Zielkorridor und Handlungsrahmen vorgegeben werden, der in einem kooperativen Planungs- und Umsetzungsprozess zusammen mit der Bewohnerschaft und den lokalen Akteuren weiter konkretisiert und ausgefüllt werden muss.

Zielkorridor für das Integrierte Handlungskonzept ist die Stabilisierung und Aufwertung der Lebens-, Sozial- und Wohnverhältnisse im Stadtteil Vochem bzw. im Untersuchungsgebiet. Strategische Ansatzpunkte sind dabei im operativen Bereich die Vernetzung sozialer, ökonomischer, baulicher, städtebaulicher und kommunikativer Maßnahmen und in der Vorgehensweise ein prozesshaftes, partizipatives Verfahren.



Der Handlungsrahmen ergibt sich einerseits aus den Ergebnissen der Analyse, andererseits aus den miteinander zu verknüpfenden Handlungsfeldern

- Partizipation und Stadtteilmanagement,
- Städtebau,
- Wohnungswirtschaft,
- Lokale Ökonomie,
- > Bildung,
- soziales Leben und Integration.

B.3 Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes

Bevor auf die einzelnen Handlungsfelder eingegangen wird, werden die maßgeblichen programmatischen wie operativen Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes nachfolgend im Überblick aufgeführt.

- Nutzung der vorhandenen örtlichen Potenziale und Chancen,
- Partizipation der Bewohnerschaft an den Planungs- und Umsetzungsprozessen,
- (weitere) Mobilisierung bürgerschaftlichen Engagements,
- Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und –schichten,
- Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil.
- > Höhere Wohnstandards,
- Attraktives Wohnumfeld,
- Vernetzung wohnortnaher Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten,
- Stabile stadtteilbezogenen Nahversorgung,
- Bewohnerorientierte soziale Infrastruktur,
- Vernetzung der Aktivitäten und Akteure,
- Positives Stadtteil-Image.

Wichtiger Bestandteil des Integrierten Handlungskonzeptes ist auch, ein Kontrollverfahren zu installieren, das gleichermaßen der Überwachung als auch der Erfolgskontrolle der Maßnahmenumsetzung dient. Gerade im Hinblick auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit der Bewohnerschaft ist es wichtig, den Planungs- und Umsetzungsprozess nachvollziehbar zu gestalten. Nur so kann die notwendige Akzeptanz bei den Akteuren erreicht werden. Überdies ist die Dokumentation der Entwicklungsfortschritte und Erfolge wichtig, um die Bürger/innen und Akteure zum Mitmachen zu motivieren.



Teil C: Handlungsfelder

C.1 Partizipation und Stadtteilmanagement

C.1.1 Partizipation

Bereits im Zuge der Erstellung des Integrativen Handlungskonzeptes wurden erste Organisationsstrukturen aufgebaut und Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Unter der Federführung des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Brühl wurde eine Projektgruppe eingerichtet, die die Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes fachlich begleitet. Der Projektgruppe gehören Vertreter

- des Fachbereiches Stadtentwicklung,
- > des Jugendamtes,
- des Sozialamtes.
- der ARGE und
- der Wohnungsgesellschaft Gebausie

an. Die Bearbeiter dieser Studie haben ebenfalls an den Sitzungen teilgenommen. Die Sitzungen dienten der Informationsvermittlung sowie der Diskussion der Zwischenergebnisse und Handlungsfelder.

Zur Einbindung der lokalen Akteure sowie der politischen Entscheidungsträger in die Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes wurde mit beiden Gruppierungen jeweils ein Workshop durchgeführt. Während es im Workshop mit den lokalen Akteuren vor allem darum ging, Stärken und Schwächen sowie Handlungserfordernisse herauszuarbeiten, diente der Workshop mit den politischen Entscheidungsträgern maßgeblich der Diskussion konkreter Projekte und Maßnahmen der Stadtteilerneuerung. Dabei wurde nochmals für den integrativen Ansatz der Stadterneuerung sensibilisiert, was zu der Entscheidung führte, das die politische Beratung und Beschlussfassung in einer gemeinsamen Sitzung aller beteiligten Fachausschüsse erfolgt.

Darüber hinaus wurden Einzelgespräche mit lokalen Akteuren und Informationsträgern geführt, darunter (6)

⁶ Eine vollständige Liste der Mitwirkenden ist in der Anlage dem Handlungskonzept beigefügt.



- > die Leiterin der KiTa Merseburger Straße,
- der Leiter der Jugendeinrichtung "Klasse-Treff",
- > die Leiterin der Grundschule St. Albert Straße,
- Mitarbeiter des Sozialamtes.
- Mitarbeiter der Jugendhilfeplanung,
- Vertreter der Gebausie,
- > der Fachbereichsleiter Schule, Kultur und Sport.

Nach der Beratung und Beschlussfassung über das Integrierte Handlungskonzept Anfang März soll als eine der ersten Maßnahmen ein Stadtteilforum durchgeführt werden.

Das **Stadtteilforum** bildet den Auftakt für einen mehrmonatigen Werkstatt-Prozess: In verschiedenen Planungswerkstätten, Arbeitsgruppen und Diskussionsforen sollen Ziele, Konzepte, Planungen, Projekte und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes weiterentwickelt und bis zur Umsetzungsreife qualifiziert werden.

Die Organisation, Koordination und Moderation der Werkstätten, Arbeitsgruppen und Foren soll durch einen Stadtteilmanager (s.u.) oder einen externen Moderator erfolgen. Dabei steht neben der Initiierung der aktiven Beteiligungsformen und der Motivierung der Akteure vor allem die Beratung und Hilfestellung im Vordergrund. Das heißt, aufbauend auf dem bereits vorhandenen Engagement der Bürgerinnen und Bürger, Vereine und Organisationen soll vor allem Hilfestellung zur Selbstorganisation gegeben werden. Idealerweise entwickeln sich aus den Beteiligungsformen selbst tragende Organisationseinheiten für den Erneuerungsprozess, die -eingebunden in den Gesamtprozess- "ihr Thema" bzw. "ihre Aufgabe/ihr Projekt" von der Idee bis zur Umsetzung und Erfolgskontrolle begleiten.

Neben den vorgenannten Formen der aktiven Einbindung der Bewohnerschaft in den Planungs- und Diskussionsprozess gibt es eine Reihe weiterer Beteiligungsmöglichkeiten, die ebenfalls geeignet sind, die Identifikation der Bewohner/innen mit ihrem Stadtteil zu erhöhen. Von daher werden konkret folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Organisation von Ausstellungen: Ausstellungen eignen sich sehr gut als Plattform für die Vermittlung von Informationen und Dokumentation (z.B. über Ergebnisse des Planungsprozesses), sind aber gleichzeitig auch wichtige Orte für Begegnungen und Kommunikation. Folgende Themen für die Durchführung von Ausstellungen bieten sich an:
 - o Der Stadtteil Vochem im Wandel der Zeit (Gestern-Heute-Morgen),



- Fotodokumentationen, z.B. zu den Themen "Alltag im Stadtteil", "Wo und wie ich lebe", "Wer sind meine Nachbarn",
- Dokumentation der Planungs- und Gestaltungsentwürfe für einen neuen Thüringer Platz,
- o Flora und Fauna im Stadtteil,
- o "Kinderaugen sehen mehr" wie Kinder ihr Umfeld wahrnehmen,
- Soziale Stadt Projekte in NRW was machen andere Städte und Gemeinden?
- Durchführung von Veranstaltungen: Der Durchführung von Veranstaltungen nimmt bei Soziale-Stadt-Projekten einen hohen Stellenwert ein; sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Zusammenlebens im Stadtteil und zur Integration unterschiedlicher Kulturen und Lebensstile. Die Veranstaltungen dienen aber auch dazu, sich gegenüber anderen Brühler Stadtteilen und Bewohnern zu öffnen. Der Stadtteil Vochem erhält Möglichkeiten, sich neu zu positionieren und seine Besonderheiten und Vorzüge zu präsentieren. Dies ist für die Verbesserung des angeschlagenen Images von Vochem ein wichtiger Beitrag (vgl. auch Kap. A.5.6 Fazit zur sozialen Situation im Stadtteil).
- Herausgabe einer Stadtteilzeitung: Die Herausgabe einer Stadtteilzeitung ist gleich in mehrfacher Hinsicht ein zentraler Baustein der Stadtteilarbeit und Bewohnerpartizipation:
 - Es finden sich Autoren bzw. eine Redaktion zusammen, die sich über einen längeren Zeitraum intensiv mit Themen aus dem Stadtteil beschäftigt,
 - o Bewohner aus dem Gebiet arbeiten in der Redaktion zusammen,
 - es kann regelmäßig über den Erneuerungsprozess informiert werden, wichtige Meilensteine, Veranstaltungstermine, Mitmach-Aufrufe etc. können regelmäßig veröffentlicht werden,
 - es werden auch diejenigen Bewohner erreicht, die sich vielleicht nicht selbst aktiv einbringen können oder möchten,
 - o die Herstellung der Zeitung (Druck, Layout, Satz etc.) kann evt. mit einer Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahme kombiniert werden.
- Aufbau einer Internethomepage: Natürlich gehört heute zu einer aktiven Stadtteilarbeit auch eine eigene Internetplattform (vgl. hierzu auch Kap. C.5.2 Ausbau



Schulsozialarbeit). Die Möglichkeiten und Vorteile für die Bürgerpartizipation stellen sich ähnlich dar wie bei der Herausgabe einer Stadtteilzeitung (s.o.).

Durchführung von Themenwochen und Wettbewerben: Vor allem für die Einbindung der Grundschule aber auch der weiterführenden Schulen in Brühl eignen sich Themenwochen, die sich mit dem Leben im Stadtteil befassen; dies kann mit der Auslobung von Wettbewerben (Fotowettbewerb, Malwettbewerb, Lesewettbewerb etc.) verknüpft werden.

Für die oben dargestellten Beteiligungsformen sollen u.a.

- die örtlichen Sportvereine,
- der Bürgerverein Brühl-Vochem e.V.,
- > die Kindergärten,
- die Grundschule St. Albert.
- die Kirchengemeinden,
- die griechisch-orthodoxe Kirchengemeinde,
- der deutsch-türkische Kulturverein,
- die Geschäftsleute am Thüringer Platz und entlang der Hauptstraße,
- die Wohnungsgesellschaft Gebausie,
- die Fachbereiche der Stadtverwaltung,
- der Allgemeine Soziale Dienst,
- die freien Träger der Jugendhilfe,
- die weiterführenden Schulen (Erich-Kästner-Schule, Pestalozzischule),
- die Kreissparkasse und die Volks- und Raiffeisenbank Vochem,
- u.a.m.

gewonnen werden.

Als Starterprojekte nach dem Stadtteilforum bietet sich die Durchführung einer "Planungswerkstatt Thüringer Platz" (näheres vgl. Kap. C.2.2) an.



C.1.2 Stadtteilmanagement

Für die Koordination der o.g. Beteiligungsformen aber auch für die Steuerung des Stadterneuerungsprozesses insgesamt, bedarf es der Einrichtung einer zentralen, vor Ort ansässigen Koordinations- und Steuerungseinheit.

Hierfür eignet sich die Einrichtung eines Stadtteilmanagements. Das Stadtteilmanagement hat sich als Instrument der Quartiersentwicklung innerhalb des Programms "Soziale Stadt" bewährt. Das Stadtteilmanagement ist Bindeglied

- zwischen der Stadtverwaltung und dem Stadtteil,
- > den lokalen Akteuren, Einrichtungen und Vereinen sowie
- zwischen den Bewohnern und der Wohnungsgesellschaft Gebausie;

es orientiert sich an den Grundsätzen der Bewohnerbeteiligung und stellt die Vernetzung der lokalen Akteure sowie die Verknüpfung der verschiedenen Handlungsfelder sicher.

Zu den Aufgaben des Stadtteilmanagements gehören u.a.

- > Information über den Planungsprozess,
- Koordination und Organisation des Planungs- und Umsetzungsprozesses,
- > Geschäftstelle für die Stadtteilarbeit.
- > Anlaufstelle für die Bewohnerschaft.
- > Erstberatung für Ratsuchende,
- Beantragung und Verwaltung von Fördermitteln,
- aktive Öffentlichkeitsarbeit.

Wie oben bereits angedeutet, sollte das Stadtteilmanagement vor Ort, das heißt im Untersuchungsgebiet, untergebracht werden. Bereits im Vorfeld der Erstellung des Integrierten Handlungskonzeptes gab es Überlegungen der Gebausie und der Stadt Brühl, in einer der leer stehenden Wohnungen der Gebausie ein Stadtteilbüro einzurichten.

Diese Überlegung sollte in dem hier beschriebenen Sinne der Etablierung eines Stadtteilmanagements wieder aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Allerdings wird empfohlen, das Stadtteilmanagement-Büro nicht in einer Wohnung, sondern in einem Geschäfts- oder Ladenlokal, möglicherweise am Thüringer Platz, einzurichten. So sollte sich das Büro schon von seiner Lage und Orientierung her den Bewohnern öffnen ("Schaufenster") und auch ebenerdig erreichbar sein. Es sollte so groß bemessen sein, dass neben einem vollständig



eingerichteten Arbeitsplatz auch Besprechungen mit 5-10 Personen möglich sind; auch eine kleine Spielecke für Kinder sollte vorgesehen werden.

Die personelle Besetzung des Büros mit einer oder einem Stadtteil- bzw. Quartiersmanager sowie die Trägerstruktur und die Finanzierung sind noch im Einzelnen festzulegen. Denkbar ist, dass ein freier Träger die Aufgaben übernimmt; dies hätte den Vorteil der Interessenneutralität und damit erfahrungsgemäß höheren Akzeptanz bei der Bewohnerschaft. Denkbar wäre auch, dass Stadt und Gebausie ein Träger- und Finanzierungsmodell entwickeln.

Die Kosten für ein Stadtteilmanagement (Personal- und Sachkosten) sind grundsätzlich im Rahmen der Soziale-Stadt-Maßnahmen förderfähig, sofern der Stadtteil Vochem in ein entsprechendes Förderprogramm aufgenommen wird. Die personelle Besetzung sollte im Falle einer Förderung zunächst auf den Förderzeitraum befristet, grundsätzlich aber so angelegt werden, dass bei Bedarf auch darüber hinaus eine Trägerschaft sichergestellt und finanziert werden kann.



32 Diskussion des Handlungskonzeptes im Workshop am 14.01.2008



Exkurs:

Qualifikations- und Erfahrungsprofil für Quartiersmanager

Für die integrativen, vielschichtigen Aufgaben ist ein breites Qualifikationsspektrum erforderlich. Unter Berücksichtigung

- > der Problemlage in Vochem,
- > den bereits vorhandenen Akteuren.
- > und den städtebaulichen, (wohnungs-) wirtschaftlichen und sozialen Handlungsschwerpunkten

lässt sich für das Quartiersmanagement in Brühl Vochem folgendes Qualifikationsprofil ableiten:

- Methodenkenntnisse (Bewohneraktivierung, -beteiligung; partizipative Planungen),
- Mediationskompetenz (Kooperation mit vorh. Einrichtungen),
- Kommunikative und interkulturelle Kompetenz,
- Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten und Strukturen,
- Projektleitungskompetenz (Projektmanagement, Planung, Finanzierung),
- Organisationstalent,
- wohnungswirtschaftliches und städtebauliches Fachwissen,
- fördertechnische Grundkenntnisse (Bund-, Landes-, EU-Programme).

C. 1.3 Weiteres Vorgehen / Arbeitsziele 2008:

- > Stadtteilforum als Auftaktveranstaltung im 2. Quartal 2008,
- erstes Treffen Planungswerkstatt Thüringer Platz im 3. Quartal 2008,
- > Detailkonzept zur Ausgestaltung des Stadtteilmanagements (Träger, Personal, Kosten, etc.),
- Aufbau des Stadtteilmanagements und der Beteiligungsstrukturen / -formen.



C.2 Städtebau

Attraktives Wohnen im neu gestalteten Umfeld könnte das Leitmotto für die städtebauliche Erneuerung in Brühl Vochem lauten. Hierzu bedarf es einer umfassenden und ganzheitlichen städtebaulichen Erneuerung, die inhaltlich und zeitlich mit der Sanierung und Modernisierung der Wohnungsbestände und privaten Immobilien abgestimmt werden muss.

Die maßgeblichen Ziele der städtebaulichen Erneuerung sind:

- > Gliederung, Strukturierung und Stärkung der funktionalen und räumlichen Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet,
- Definition von Aufenthaltsräumen und Schaffung von Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Verkehrs- und Platzräumen sowie in den Grünanlagen,
- Vernetzung von Grün-, Frei- und Spielräumen,
- Steigerung der Attraktivität durch Modernisierung und Sanierung der Gebäude und partielle Ergänzung der Wohn- und Nahversorgungsfunktionen,
- Umstrukturierung der Garagenhöfe, Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Wie eingangs erwähnt, bedarf es für die städtebauliche Erneuerung einer ganzheitlichen Betrachtung. Nur so können die vielschichtigen räumlichen und funktionalen Zusammenhänge, die Mängel und Potenziale des Gebietes aufgenommen und berücksichtigt werden, um daraus ein integratives Planungskonzept für die nächsten 5 bis 10 Jahre zu entwickeln.

C.2.1 Städtebauliche Rahmenplanung

Um diesen Anforderungen Rechnung zu tragen, ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes erforderlich. Neben der analytisch-konzeptionellen Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsgebiet ist die städtebauliche Rahmenplanung auch ein wichtiges Element für die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner. So sollen in den Planungswerkstätten (vgl. Kap. C.1 Partizipation) wichtige Vor- und Zuarbeiten für die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes übernommen werden. Auch eignen sich bestimmte Themenstellungen wiederum für die Einbeziehung der Schulen (z.B. Gestaltung von Schulhöfen, Vernetzung von Schul- und Rad- bzw. Fußwegen etc.) in den Planungsprozess.



Aufgrund der Analyseergebnisse (vgl. Kap. A.3.7 Fazit zum Stadtumbau) ergeben sich im Überblick folgende Schwerpunkte für die städtebauliche Rahmenplanung:

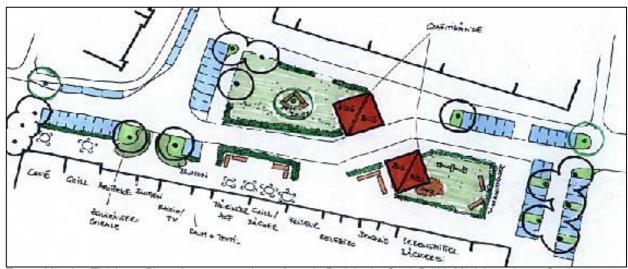
- Strukturierung und Gestaltung des öffentlichen Raums (Definition von Aufenthaltsräumen, Funktion und Gestaltung von Plätzen, Strukturierung der Verkehrsräume, Zuordnung und Aufwertung halböffentlicher Räume etc.),
- Aufzeigen von Nachverdichtungspotenzialen (Rückbau, Neubau),
- Prüfung von Nutzungsalternativen für Garagenhöfe bzw. von neuen Parkmöglichkeiten,
- Vernetzung der Frei- und Grünräumen in Verbindung mit einem Spiel- und Freiflächenkonzept.

C. 2.2 Thüringer Platz als Quartiersmittelpunkt - Planungswerkstatt

Ein wichtiger Baustein und räumlicher Schwerpunkt der städtebaulichen Rahmenplanung und der städtebaulichen Erneuerung des Untersuchungsgebietes insgesamt ist die Aufwertung des Thüringer Platzes. In den Workshops und den Einzelgesprächen wurde immer wieder betont, dass die Aufwertung des Stadtteils unweigerlich mit der Stärkung und Gestaltung des Thüringer Platzes als Quartiersmitte verknüpft ist. Insoweit kommt dem Thema Thüringer Platz eine zentrale Rolle für die Stadtteilarbeit der nächsten Jahre zu. Dies lässt sich an mehreren Punkten festmachen:

- Größe und Lage des Thüringer Platzes bieten Chancen, diesen als identitätsstiftenden Quartiersmittelpunkt (wieder) zu beleben,
- die lokalen Akteure sind hoch motiviert, sich in die Planung und Neugestaltung des Thüringer Platzes einzubringen,
- > eine bedarfsorientierte Ausrichtung der Geschäftsbebauung bietet Perspektiven für den ansässigen Handel,
- Berücksichtigung der strukturellen Einbindung des Platzes im Quartier, darunter die Verbesserung der Zugänglichkeit, Verkehrssicherheit und Aufwertung Rückseiten.
- Prüfung der städtebaulichen Fassung des Platzes durch Definitionen der Platzwände und des Platzmittelpunktes mit ggf. ergänzender Wohn- und Geschäftsbebauung,
- bewohner- und anliegerorientierte Umsetzung von Gestaltungsmaßnahmen zur Erhöhung der Identifikation mit den Maßnahmen und dem Thüringer Platz,
- > Präsentation des neuen Platzes nach Abschluss der Maßnahmen nach Außen als "sichtbares Zeichen" der Erneuerung.





Entwurf für den Thüringer Platz: Auszug aus einem Agenda Projekt der Stadt Brühl "Mädchen planen Stadt"

Projektvorschlag: Zelt auf dem Thüringer Platz für die Planungsphase

Kurz gefasst kann man sagen, dass der Thüringer Platz der Schlüssel ist für den Einstieg in eine erfolgreiche Stadtteilarbeit. Um einerseits dieser besonderen, durchaus auch symbolischen Bedeutung des Thüringer Platzes für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes Rechnung zu tragen, andererseits aber auch den dort lebenden Menschen die Mitwirkung an der Neugestaltung so leicht wie möglich zu machen, wird vorgeschlagen, zumindest für die Planungshase ein großes Zelt oder alternativ einige Bürocontainer am Thüringer Platz aufzustellen. Dort können dann die Planungswerkstätten, Arbeitsgruppensitzungen sowie ergänzende Ausstellungen, Veranstaltungen und Vortragsreihen stattfinden.

Möglicherweise kann diese Aktion als Beitrag in den Stadtmarketing - Wettbewerb "Ab in die Mitte", der 2008 unter dem Motto "Wege zur offenen Stadt" steht und für den die Stadt Brühl für 2008 finanzielle Zuwendungen aus dem gleichnamigen Landesprogramm erhält, eingebunden werden.

Für die Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes sowie die Organisation und Durchführung der Planungen zum Thüringer Platz sollte ein externes Planungs- oder Beratungsbüro eingeschaltet werden. Die Kosten für die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans sind grundsätzlich förderfähig.



Zu den Maßnahmen und Projekten, die im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans weiter zu qualifizieren sind und in den nächsten Jahren Schwerpunkte für die Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung darstellen, gehören:

C.2.3 Aufwertung öffentlicher Raum

Bei der Aufwertung des öffentlichen Raums geht es insbesondere darum, Orte der Begegnung und Kommunikation zu schaffen und die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Darüber hinaus soll die einseitige Ausrichtung und Gestaltung der öffentlichen Räume auf die Bedürfnisse des Individualverkehrs aufgebrochen und Lösungen für eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs gefunden werden; schließlich soll die Aufenthalts- und Gestaltqualität des Wohnumfeldes nachhaltig verbessert werden.

Zu den Projekt- und Maßnahmenvorschlägen zählen u.a.

- Markierung der Stadteingangssituation und Verbesserung der Orientierungsmöglichkeiten (z.B. Römerstraße / Ecke Zum Sommersberg),
- Abgrenzung und Markierung unterschiedlicher Funktionsräume (öffentlicherhalböffentlicher-privater Raum; Verkehrs- bzw. Freiraum etc.), insbesondere im Bereich der Geschosswohnungsbauten,
- Markierung und Gestaltung der Schulwege ,
- gestalterische Aufwertung der Straßenräume (z.B. Anlegung von Mischverkehrsflächen, Anpflanzen von Straßenbäumen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung),
- ➤ Erhöhung der (Verkehrs-) Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer, darunter auch die Sicherheit des Schülerverkehrs und der Kindergarten-Kinder,
- > Verbesserung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (z.B. an der Römerstraße),
- > Erarbeitung von Nutzungs- bzw. Gestaltungsalternativen für die Garagenhöfe,
- > Gestaltung der Parkplätze und Parkzonen.



C. 2.4 Aufwertung von Grün-, Frei-, und Spielflächen

Einen wichtigen Stellenwert sowohl für die Attraktivität des Stadtteils als auch für die Identifikation der dort lebenden Menschen mit ihrem Umfeld nimmt die Aufwertung der Grün- und Freiflächenpotentiale ein. Dabei sind die Freiräume nicht wie bislang als Zwischenräume und Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und Verkehrsflächen zu betrachten, sondern für ein "grünes Vochem" grundsätzlich neu zu definieren und neu zu gestalten.

Dabei ist es wichtig, dass auch die Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung der Grün-, Frei- und Spielflächen gemeinsam mit den jeweiligen alterspezifischen Nutzern dieser Räume (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Senioren) erfolgt.

Zu den Maßnahmen- und Projektvorschlägen gehören u.a.

- > Punktuell Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern zur Verbesserung von Einsehbarkeit und sozialer Kontrolle,
- Verbesserung der Wegebeleuchtung,
- Vernetzung der Wegenetze (Fuß- und Radwege) innerhalb des Gebietes und nach außen sowie Ausschilderung der Wege,
- > Prüfung für eine Skater- und BMX-Anlage zusammen mit den Jugendlichen,
- > Erstellung eines Spielplatzkonzeptes zusammen mit Kindern, Jugendlichen, Schulen etc.,
- > Erneuerung von Bodenbelägen für Spiel- und Bolzplätze,
- Austausch des veralteten und defekten Mobiliars gegen neue Ausstattungsgegenstände (Sitzgelegenheiten, Fahrradständer, Spielgeräte etc.),
- ➤ Umnutzung der Rasenflächen in Nutzgärten (Projektidee: "multikultureller Bürgergarten" oder "Garten der Nationen": hier werden Parzellen für Nutz- oder Ziergärten an die Bewohner unterschiedlicher Nationalität vergeben, die dann die Gärten mit landestypischen Pflanzen und Kräutern bepflanzen und dauerhaft pflegen),
- Erstellung eines Pflegeplans für die Grün- und Spielflächen mit Zuordnung der Pflegehäufigkeit, der Pflegemaßnahmen, der Zuständigkeit und Kosten für die Durchführung),
- Vergabe von Pflegepatenschaften.



C. 2.5 Baulückenschließung und Nachverdichtung

Zahlreiche Baulücken im Vochemer Untersuchungsgebiet bieten Potentiale für eine städtebauliche Weiterentwicklung (vgl. Kap. A.8.2 Stärken und Potenziale). Im Zuge der Rahmenplanung ist die Eignung der Flächen für unterschiedliche Nutzungen (privates Wohnen, Altenwohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel) näher zu untersuchen. Außerdem sind die Möglichkeiten für eine Mobilisierung der Flächen mit den jeweiligen Eigentümern zu erörtern.

Einen aktuellen Ansatzpunkt für eine Nachverdichtung gibt es für das Grundstück Hauptstraße/Ecke Stiftstraße. Hierfür liegt ein Projektentwurf vor, der die Errichtung von Altenwohnungen in Verbindung mit Altenpflegeplätzen vorsieht.

C. 2.6 Ökologie

Das Themenfeld Ökologie bietet ein breites Spektrum an Maßnahmen und Projekten im Rahmen der Stadtteilerneuerung. Dabei können wiederum die unterschiedlichen Handlungsfelder und Akteure miteinander vernetzt werden. So eignet sich das Themenfeld Ökologie für

- > Werkstätten- und Arbeitsgruppenarbeit im Rahmen der Bewohnerbeteiligung,
- > Schulprojekte,
- ➤ gebietsbezogene Projekte (z.B. Müllvermeidungskonzept, Regenwassermanagement etc.),
- > gebäudebezogene Maßnahmen (Wärmedämmung, Solar- und Fotovoltaikanlagen),
- Wohnumfeldmaßnahmen (z.B. Mietergärten),
- ➤ Bildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen

und anderes mehr. Insoweit kommt dem Themenfeld eine Querschnittsaufgabe zu, die sich durch nahezu alle Projekte und Maßnahmen zieht.

C. 2.7 Weiteres Vorgehen / Arbeitsziele 2008:

- > Einleitung städtebauliche Rahmenplanung (Abstimmung Leistungsbild, Zeitplan, Einschaltung Planer/Berater),
- Durchführung Planungs- oder Bürgerwerkstatt zum Thema Thüringer Platz,
- Errichtung eines Zeltes (alternativ Container) auf dem Thüringer Platz für die Zeit der Planungswerkstätten sowie für Ausstellungen/Dokumentationen,
- Einbindung Thüringer Platz in den Wettbewerb "Ab in die Mitte".



C.3 Wohnungswirtschaft

Im Fokus der wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes stehen die Wohnungsbestände der Wohnungsgesellschaft Gebausie. Dabei ist im Rahmen der Erneuerung ein zweigleisiges Vorgehen erforderlich:

- > Die bauliche Verbesserung und Aufwertung der Wohnungsbestände,
- die soziale Stabilisierung der Mieter- und Bewohnerstruktur.

Beide Themenfelder müssen zeitgleich angegangen und umgesetzt werden, da sie beide eng miteinander verzahnt sind. Die maßgeblichen Ziele dabei sind

- > eine adäquate und bedarfsgerechte Wohnraumversorgung sicher zu stellen,
- die Wohnzufriedenheit der Mieter zu erhöhen.
- > ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

Wie bereits in Kapitel A.4.8 Fazit zur Wohnungswirtschaft ausgeführt, fehlen noch die Grundlagen, um die notwendigen Maßnahmen zur Erneuerung der Mietwohnungsbestände im Einzelnen festlegen zu können.

Vor allem fehlt es an konkreten Angaben zum Sanierungs- und Modernisierungsbedarf der Bestände, so dass noch keine Aussagen über Umfang und Zeitpunkt etwaiger Rückbau-, Sanierung-, Instandsetzungs- oder evtl. auch Neubaumaßnahmen getroffen werden können.

C. 3.1 Wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept

Daher ist zunächst die Erstellung eines wohnungswirtschaftlichen Gesamtkonzeptes erforderlich. Dies ist originär Aufgabe der Wohnungsgesellschaft Gebausie als Eigentümerin der Mietwohnungsbestände. Aufgrund der Vernetzung mit den anderen Handlungsfeldern des Integrierten Handlungskonzeptes (Rahmenplanung, Stadtteilmanagement etc.) wird die Erstellung des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes aber zu einem zentralen Projekt des Integrierten Handlungskonzeptes und ist dementsprechend in enger Abstimmung mit den anderen beteiligten Akteuren zu erarbeiten (z.B. Begleitung durch die Projektgruppe Vochem, Abstimmung eines Leistungsbildes mit der Lenkungsgruppe etc.).

Einige Anforderungen an ein solches wohnungswirtschaftliches Konzept wurden bereits auf dem gemeinsamen Workshop mit den politischen Entscheidungsträgern herausgearbeitet



(vgl. hierzu Bestandsaufnahme A.4.4). So muss das Konzept unter anderem folgende Fragen beantworten:

- Wie hoch ist der aktuelle und mittelfristige Bedarf an Sozialwohnungen in Brühl?
- Wie viele Wohnungen mit Sozialbindung gibt es in Brühl, mit welchen Auslaufzeiten?
- Welches Angebot (quantitativ und qualitativ) an Sozialwohnungen sollte im Untersuchungsgebiet vorgehalten werden?
- Wie kann ein sozial- und gebietsverträgliches Belegungsmanagement im Untersuchungsgebiet aussehen?
- > Wie kann die Bindung stabilisierender Bewohnerstrukturen an das Gebiet erhöht werden?
- Wie hoch ist der Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf der Bestände im Untersuchungsgebiet? Welche Kosten entstehen?
- Wie entwickelt sich das Mietniveau?
- Welche Bestände im Untersuchungsgebiet sind möglicherweise abgängig?
- Mit welcher Priorität -in Rückkopplung mit den anderen Handlungsfeldern des Integrierten Handlungskonzeptes - sind die Bestände zu modernisieren?
- Was passiert mit den bereits veräußerten Beständen an der Ursulastraße?

Die Erarbeitung eines wohnungswirtschaftlichen Konzeptes sollte durch einen externen Gutachter erfolgen. Dabei muss die Bearbeitung in den Planungs- und Umsetzungsprozess für das Integrierte Handlungskonzept eingebunden werden. Die Zwischenergebnisse sind mit den beteiligten Akteuren zu erörtern und mit der Planung, Prioritätensetzung und Umsetzung der Maßnahmen in den anderen Handlungsfeldern abzustimmen und rückzukoppeln.

C. 3.2 Belegungsmanagement

Um die einseitige Belegungspolitik der zurückliegenden Jahre aufzubrechen und stattdessen zu einer sozialverträglichen Belegung der Wohnungen zu kommen, müssen die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Brühl und der -nach wie vor mittelbar städtischen- Wohnungsbaugesellschaft Gebausie - diskutiert und neu definiert werden. Dabei muss die Stadt Brühl einen Rahmen vorgeben, in welchem Umfang zukünftig noch sozialgebundene Wohnungen im Stadtgebiet insgesamt sowie im Stadtteil Vochem angeboten werden sollen.

Danach lässt sich die Frage beantworten, ob dies in den vorhandenen Wohnungsbeständen möglich oder ob ggf. auch der Neubau von Sozialwohnraum erforderlich ist und welche Standorte hierfür in Frage kommen.



Die Gebausie hat in diesem Zusammenhang mehr Handlungsspielraum für eine sozialverträgliche Belegungspraxis sicher zu stellen. Mit dem Ablaufen der Belegungsbindung für die letzten 99 Wohnungen in Vochem zum 31.12.2007 haben sich hierfür die Voraussetzungen verbessert. Dies sollte aber nicht dazu führen, dass diese Wohnungen ungeprüft, d.h. ohne dass ein Gesamtkonzept vorliegt, saniert bzw. modernisiert werden, die Mieten stark erhöht und die jetzigen Mieter verdrängt werden. Vielmehr bedarf es einer strategischen Ausrichtung, die aus den Ergebnissen des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes heraus entwickelt werden muss.

Zu einer Erweiterung des Handlungsspielraums in der Belegungspraxis wie auch zur Stabilisierung der Sozialstruktur im Gebiet gehört auch die Errichtung neuer Wohnungen, sei es als sozial gebundene oder frei finanzierte Wohnungen. Sollte sich herausstellen, dass sich bei einzelnen Wohnblöcken eine Sanierung und Modernisierung nicht mehr rechnet, muss möglicherweise Ersatzwohnraum angeboten werden können; gleiches gilt für die befristete Umsiedlung von Mietern bei Generalmodernisierungen. Insoweit ist auch der Neubau eine Option.

C. 3.3 Erneuerung des Wohnungsbestandes

Die umfassende bauliche Erneuerung vor allem der Mietwohnungsbestände aus den 50er und frühen 60er Jahren gehört zu den Hauptaufgaben innerhalb des Integrierten Handlungskonzeptes. Angesichts des erfahrungsgemäß hohen Investitionsbedarfs wird sich die bauliche Erneuerung daher über mehrere Jahre erstrecken. Ziel ist, den Wohnstandort Vochem am Wohnungsmarkt wieder konkurrenzfähig zu machen. Dies gilt vorrangig für den Mietwohnungsbau, aber auch für die Einfamilienhausquartiere. Wie in der Analyse herausgearbeitet wurde, werden in den nächsten Jahren vermehrt Eigenheime im Zuge des "Generationenwechsels" auf Seiten der Eigentümer veräußert. Daher kommt der Erhaltung der Wertstabilität dieser Quartiere ebenfalls Bedeutung zu. Zur Werterhaltung sind entsprechende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch im Einfamilienhausbereich notwendig, z.B. hinsichtlich Wärmedämmung und Heizung.

Vorbehaltlich der genaueren Untersuchung im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes für die Gebausiebestände, das auch den technischen Erneuerungsbedarf umfassen wird, stehen nach derzeitiger Einschätzung folgende Maßnahmen zur Sanierung und Erneuerung der Wohnungsbestände an:



- Beseitigungen baulicher Mängel,
- Umstellung / Austausch der Heizungsanlagen,
- > energetische Aufwertungen und Optimierung (Wärmedämmung, Einsatz von Solarund Fotovoltaikanlagen).
- Verbesserung und Optimierung von Grundrissen,
- gestalterische Aufwertungen der Gebäude (Fassadengestaltung, Erneuerung der Balkone, Anbau neuer Balkonen etc.),
- Herstellung barrierefreier Zugänge.

Die technischen Erneuerung und hier speziell Maßnahmen zur Wärmedämmung und die Erneuerung der Heizungsanlagen sind gerade für die Stabilisierung des Mietniveaus von großer Bedeutung. Wie in der Analyse aufgezeigt wurde, liegen die Kosten für die sog. 2. Miete im Mietwohnungsbestand der Gebausie in Vochem über dem Durchschnitt aller Gebausie-Wohnungen; da zudem mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen eine Erhöhung der Kaltmieten einhergehen wird, könnte diese Mietsteigerung wenigstens zum Teil durch eine Senkung der Mietnebenkosten (Heizkosten) kompensiert werden.

C. 3.4 Aufwertung Wohnumfeld

Darüber hinaus sind eine Vielzahl von Maßnahmen und Projekten im Wohnumfeld erforderlich. Das unmittelbare Wohnumfeld ist gleichsam Adresse und Visitenkarte eines Wohnquartiers. Hier geht es daher insbesondere darum, dass sich die Mieter mit ihrem Umfeld identifizieren, dass sie bereit sind, Verantwortung für die Gestaltung und Erhaltung ihres neu gestalteten Umfeldes zu übernehmen. Nur dann wird es gelingen, dass das Wohnumfeld als Aufenthaltsort der unterschiedlichen sozialen- und ethnischen sowie der unterschiedlichen Altersgruppen angenommen und als Ort für Begegnungen und Kommunikation wahrgenommen wird.

Von daher kann die Entwicklung und Umsetzung der Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes nur gemeinsam mit den Mietern -ähnlich wie bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen im öffentlichen Raum- erfolgen. Zu den vordringlichen Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes gehören:

- Aufwertung der Hauseingangsbereiche (neue Haustüren, Gestaltung der Vorgärten, Abstellplätze für Fahrräder, Kinderwagen etc.),
- Erneuerung und Gestaltung der Wohnwege zu den Miethäusern (Oberflächenerneuerung, barrierefreie Zugänge etc.),
- Beschilderung / Wegweisung durch die Siedlung,



- Umnutzung von Rasenflächen zu Nutz- und Ziergärten für die Mieter (s.o.),
- Ordnung und Gestaltung der Mülltonnenstandorte,
- Aufwertung von Parkplätzen und Garagenhöfen,
- Schaffung und Ausstattung von Sitzgelegenheiten,
- > Aufstellen eines "schwarzen Bretts" an zentraler Stelle für Aushänge (Informationen, Termine, Ansprechpartner etc.).

C. 3.5 Mieterbeteiligung

Wie oben erwähnt, sind vor allem die Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes mit den Mietern gemeinsam zu entwickeln und umzusetzen. Die Zusammenarbeit zwischen Hauseigentümerin und Vermieterin Gebausie auf der einen und den Mietern auf der anderen Seite, kann aber auch darüber hinaus intensiviert werden. So beabsichtigt die Gebausie nach eigenen Angaben, wieder einen Mieterbeirat zu etablieren. Dies ist zum einen für die Mieter selbst eine wichtige Einrichtung, da sie im Mieterbeirat ein Sprachrohr für ihre Belange und Interessen finden. Zum anderen haben damit auch die Vertreter der benachbarten Wohnquartiere, z.B. die Bürgergemeinschaft Vochem e.V., die sich ihrerseits um eine Förderung des nachbarschaftlichen Verhältnisses bemühen, einen Ansprechpartner bei der Mieterschaft. So können aktuelle Themen und Probleme im nachbarschaftlichen Zusammenleben direkt erörtert werde. Denkbar ist auch, dass Vertreter des Mieterbeirats an der von der Bürgergemeinschaft Vochem e.V. initiierten "Vochemer Runde" – quasi ein runder Tische für stadtteilbezogene Themen – teilnehmen.

C. 3.6 Weiteres Vorgehen / Arbeitsziele 2008 (und erstes Halbjahr 2009):

- Abstimmung eines Anforderungs- und Leistungsbildes für die Erstellung eines wohnungswirtschaftlichen Konzeptes für die Mietwohnungsbestände der Gebausie im Untersuchungsgebiet zwischen Stadt und Gebausie; Beauftragung an einen externen Gutachter.
- Diskussion der zukünftigen Belegungspraxis im Stadtteil Vochem im Hinblick auf eine Verbesserung der Sozialstruktur; Abstimmung und Definition von Belegungskriterien zwischen Stadt und Gebausie.
- Verzahnung der Ergebnisse des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes mit der städtebaulichen Rahmenplanung – Festlegung inhaltlicher und räumlicher Prioritäten,
- > Durchführung erster Maßnahmen, die unabhängig vom Ergebnis des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes umgesetzt werden können, z.B.



- Modellprojekt zur Anlegung von Mietergärten,
- o Organisation von Pflegepatenschaften für Grünflächen,
- o Organisation eines Mieterfestes,
- Mitwirkung an der Planungswerkstatt Thüringer Platz.

C.4 Lokale Ökonomie

Wie aus der Analyse hervorgeht, ist der Stadtteil Vochem in erster Linie Wohnstandort; die Basis und Potenziale für die lokale Ökonomie sind eng begrenzt. Im Hinblick auf die überdurchschnittliche Betroffenheit des Untersuchungsgebietes von Arbeitslosigkeit, der räumlichen Konzentration von Personenkreisen mit geringeren Chancen auf dem Arbeitsmarkt sowie einer vergleichsweise schlechten Nahversorgung sind jedoch -neben den städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen- auch Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Ökonomie dringend geboten.

Das Handlungsfeld lokale Ökonomie ist darauf ausgerichtet, im Kontext mit den anderen Handlungsfeldern

- durch die F\u00f6rderung neuer, vorrangig wohnortnaher Arbeitspl\u00e4tze zu einer Reduzierung der Erwerbslosigkeit - insbesondere bei den Migranten - beizutragen,
- durch die Initiierung und Koordination von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen, insbesondere für die Problemgruppen (Langzeitarbeitslose, Geringqualifizierte, Wiedereinsteiger, Ausländer etc.), die Chancen am Arbeitsmarkt zu verbessern,
- durch die Initiierung und Unterstützung von Existenzgründungen die lokale Ökonomie insgesamt zu stärken,
- > Handel und Dienstleistungen zu stärken und eine adäquate Nahversorgung sicherzustellen sowie
- > mit selbstorganisierten, geförderten Arbeitsprojekten eine zusätzliche "Plattform" für Arbeit und Beschäftigung zu bilden.

C. 4.1 Vermittlung wohnortnaher Beschäftigung

Wie in Kapitel A.6 "Lokale Ökonomie" ausgeführt, grenzt das Gewerbe- und Industriegebiet Brühl-Nord mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Branchen und Beschäftigungsmöglichkeiten unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an. Erfahrungsgemäß ist die örtliche Wirtschaftsförderung sehr gut über etwaige Betriebserweiterung oder die Entstehung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze informiert. Auf der anderen Seite hat die



ARGE einen guten Überblick über die verfügbaren Arbeitsuchenden, deren Qualifikation und Wohnort.

Die Vermittlung von Arbeitsstellen bzw. Arbeitsuchenden zwischen Wirtschaftsförderung und ARGE sollte daher intensiviert werden, wobei insbesondere auf eine Zusammenführung von Arbeit "Suchenden" aus Vochem und Arbeit "Anbietenden" aus dem Gewerbegebiet Brühl-Nord hingewirkt werden sollte. Die aktuelle Berichterstattung über die Expansion der ansässigen Lokomotivwerkstatt bietet hierfür einen konkreten Ansatzpunkt.

Darüber hinaus sollten die Betriebe in Brühl Nord von der Wirtschaftsförderung darauf hin befragt werden, ob sie im Rahmen einer "konzertierten Aktion" zur Stärkung des Stadtteiles Vochem bereit wären, Praktikaplätze speziell für Jugendliche aus dem Stadtteil anzubieten. Bei einer entsprechend positiven Resonanz sollte ein Projekt "Praktikabörse Brühl-Nord" ins Leben gerufen werden (Federführung Wirtschaftsförderung der Stadt). Eine vergleichbare Aktion kann sich für die Bereitstellung von Ausbildungsplätzen anschließen.

C. 4.2 Initiierung und Koordination Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen

Im Zuge der Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes stehen eine Reihe investiver Maßnahmen an, die von Handwerks-, Dienstleistungs- oder anderen Unternehmen durchgeführt werden. Die Beispiele anderer Soziale-Stadt-Projekte zeigen, dass zumindest in Teilbereichen die Umsetzung investiver Maßnahmen auch für die Integration von Arbeitsförderungsmaßnahmen (Beschäftigungsförderung bzw. Förderung von Qualifizierungsmaßnahmen) geeignet ist. Als Betätigungsfelder kommen z.B. Handwerkerleistungen (Schreiner, Maler und Anstreicher, Verputzer etc.) oder auch der Bereich Garten- und Landschaftsbau in Frage.

Für die Initiierung und Koordinierung von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnamen gibt es sowohl eine eigene Fördergebietskulisse (Mittel der EU und des Bundes) als auch eine eigene Trägerlandschaft (freie Träger für Beschäftigungsförderung). In der Regel werden aus der konkreten Aufgabenstellung heraus Projekte der Beschäftigungsförderung und Qualifizierung definiert, für die dann ein Träger bei den für die Förderung zuständigen Regionalstellen einen qualifizierten Förderantrag einreicht.

Projektvorschlag: Die Sanierung und Modernisierung eines der Wohnhäuser der Gebausie erfolgt durch eine Beschäftigungsförderungsmaßnahme mit jugendlichen Langzeitarbeitslosen. Als Projektträger fungiert die Gebausie; zur Finanzierung wird eine Förderung aus dem Programm L.O.S. (Lokales Kapital für soziale Zwecke) beantragt. Ziel ist, dass



bestimmte Umbauarbeiten (z.B. Entkernung, Innenputz, Oberböden Malerarbeiten etc.) von den Jugendlichen im Rahmen der Projektförderung durchgeführt werden.

C. 4.3 Ausbau wohnortnaher Dienstleistungen

In Verbindung mit Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen wie auch im Zuge der Unterstützung von Existenzgründungen kann das Angebot an haushaltsnahen Dienstleistungen ausgebaut werden. Gemeint sind Dienstleistungen "rund um's Wohnen - aus Vochem für Vochem". Grundsätzlich kommen hier folgende Branchen, Dienstleistungen und Tätigkeitsbereiche in Frage:

- Garten- und Landschaftsbau: Pflege der Grün- und Freizeitanlagen im Gebiet; Rückschnitt der Bäume und Sträucher,
- > Hausmeisterdienste,
- > Liefer- und Fahrdienste.
- Reinigungsdienste,
- Näherei,
- > Wäscherei, Bügelservice,
- Computernotdienst,
- Babysitter.

Kleinteilige Stadtteilarbeit, selbstorganisierte und tragfähige Beschäftigungsprojekte sind ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung der Lebensverhältnisse im Quartier.

Projektvorschlag: Gründung der "Vochemer Werkstatt" kurz "VW".

Ziel: Aufbau und Betreiben einer Werkstatt für

- ➤ Kleinreparaturen (z.B. Haushaltsgeräte, Computer, Kleinmöbel, Fahrräder),
- Verleih von Werkzeugen,
- ➤ Hobby's (mit Tauschbörsen),
- Kunst und Kreativität (Bildhauerei, Töpferei, Maleratelier).

Schon der Umbau und die Herrichtung der Vochemer Werkstatt könnte im Rahmen einer Beschäftigungsförderungsmaßnahme durchgeführt werden. Danach müsste ein geeignetes Träger- bzw. Betreiberkonzept entwickelt werden. Nach einer Anschubförderung sollte versucht werden, hieraus ein sich selbst tragendes Unternehmen zu machen.

C.4.4 Ausbau der Beratungsangebote vor Ort



Das Handlungsfeld der Beschäftigungs- und Qualifizierungsförderung sowie der Existenzgründung ist sehr beratungsintensiv. Beratungsangebote sind in der Regel nicht dezentral
verfügbar, sondern an verschiedenen Stellen in der Stadt und der Kreisverwaltung verstreut:
Amt für Wirtschaftsförderung, Kammern und Verbände, Banken und Kreditinstitute, etc.. Vor
diesem Hintergrund sollte ein wechselndes Beratungsangebot im Untersuchungsgebiet aufgebaut und vorgehalten werden, z.B. im Stadtteilbüro.

Termine und Beratungsangebote /-themen können über die im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes vorgeschlagenen Kommunikationsmedien (Stadtteilzeitung, Internet, schwarzes Brett) rechtzeitig bekannt gemacht werden. Über die Arbeitsmarktberatung hinaus bieten sich zahlreiche weitere Themen für eine zielgruppenorientierte Beratung vor Ort an, z.B.

- > Ernährungsberatung,
- Beratung zur Gesundheitsfürsorge,
- Kaufberatung, Schuldnerberatung,
- Existenzgründerberatung,
- ➤ u.a.m..

C. 4.5 Stabilisierung der Nahversorgung

Die eingeschränkte Nahversorgung, die im Rahmen der Gebausie-Mieterumfrage festgestellte Unzufriedenheit der Mieter mit der Nahversorgung sowie die Ungewissheit, ob die Geschäfte am Thüringer Platz langfristig gehalten werden können, erfordert geeignete Maßnahmen zur Stabilisierung der vorhandenen und zur Akquisition neuer Handelsbetriebe.

Der Nahkauf am Thüringer Platz ist dauerhaft zu klein, das aktuelle Warensortiment ist lückenhaft. Um eine Schließung zu vermeiden, sollten mit dem Betreiber (REWE-Gruppe) Möglichkeiten für eine Erweiterung und Optimierung der Ladenflächen erörtert werden. Ein Erweiterungsbau ist grundsätzlich auf dem angrenzenden Grundstück möglich; ein solcher Anbau wäre gleichzeitig ein Beitrag für eine andere bauliche Fassung des Platzes ("Kopfbau").

Ob und in wie weit auch andere Flächenpotenziale für zusätzliche Einzelhandelsbetriebe in Frage kommen (z.B. die Grundstücke zwischen der Straße Zum Sommersberg und der Römerstraße), ist im Zuge der städtebaulichen Rahmenplanung näher zu untersuchen.

Parallel dazu bedarf es einer Aufwertungsstrategie für die Geschäfte am Thüringer Platz.



Projektvorschlag: Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft ISG am Thüringer Platz.

Der aus dem Stadtmarketing kommende Ansatz der Zusammenführung von Immobilieneigentümern und Einzelhändlern mit dem Ziel der Aufwertung und Attraktivierung bestehender Geschäftslagen, kommt grundsätzlich auch für den Thüringer Platz in Frage.

Der Moderationsprozess mit den beteiligten Eigentümern und Mietern sowie die gemeinsame Entwicklung eines Marketing- und Aufwertungskonzeptes kann in die Planungswerkstätten Thüringer Platz (vgl. Kap. C.2.2 Thüringer Platz) eingebunden, das Ergebnis in den städtebaulichen Rahmenplan integriert werden.

C. 4.6 Weiteres Vorgehen / Arbeitsziele 2008:

- Runder Tisch von Vertretern der Wirtschaftsförderung, ARGE, Agentur für Arbeit, IHK, HWK und Vertretern der großen Firmen im Gewerbegebiet Brühl-Nord; Ziel: Verabredung eines gemeinsamen Aktionsplans zur Erweiterung der Beschäftigungsund Qualifizierungsangebote speziell für Vochemer Arbeitsuchende (z.B. Praktikumsbörse, Ausbildungsbörse, Beratungsoffensive),
- > Gespräche mit Nahversorgern bezüglich Erweiterung / Neubau am Thüringer Platz,
- Initiierung und Gründung einer ISG Thüringer Platz,
- Fokussierung des Themas Handel am Thüringer Platz im Rahmen der Planungswerkstätten und der städtebaulichen Rahmenplanung.



C.5 Schule und Bildung

Wie in der Analyse aufgezeigt wurde, wechseln im Durchschnitt der Gesamtstadt doppelt soviel Schüler/innen von der Grundschule zum Gymnasium wie in Vochem. Außerdem wurde aufgezeigt, dass die Betreuung der Kinder (Angebot an Tagesbetreuungseinrichtungen) und Jugendlichen schlechter ist, als in der Gesamtstadt.

Das Handlungsfeld Schule und Bildung zielt daher darauf ab, die Betreuungsangebote auszuweiten sowie die Chancen für eine bessere Schulausbildung zu erhöhen. Damit sollen letztlich die Bildungs- und Berufschancen vor allem der benachteiligten Gruppen im Untersuchungsgebiet insgesamt verbessert und damit auch ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Einkommens- und Sozialstruktur im Gebiet geleistet werden.

C. 5.1 Aufbau Betreuungs- und Bildungsnetzwerk

Zur Verbesserung der Bildungschancen und damit verbunden letztendlich auch der Berufsund Lebenschancen wird ein Betreuungs- und Bildungsnetzwerk vom Kindergarten über die Schulen bis hin zum Berufseinstieg angestrebt. Durch die gezielte Vernetzung mit anderen Handlungsfeldern des Integrierten Handlungskonzeptes (z.B. lokale Ökonomie, Leben im Stadtteil) können außerschulische Angebote und Aktivitäten angedockt werden.

Projektvorschlag: "Übergänger-Triatlon": Unter diesem programmatischen Projektnamen verbirgt sich die Idee, ein Beratungsnetzwerk und Kooperationsverbund aufzubauen bzw. bestehende Ansätze so weiter zu entwickeln, dass die drei "Übergänge" eines Kindes bzw. Schülers

- > von der KiTa / dem Kindergarten zur Grundschule,
- > von der Grundschule zur weiterführenden Schule,
- von der weiterführenden Schule in den Berufseinstieg

betreut und begleitet werden.

Dabei geht es vor allem darum, die Träger der Einrichtungen untereinander sowie natürlich mit den Kindern, Schülern und Eltern in einen intensiveren Austausch zu bringen, die bestehenden Beratungsangebote aufeinander abzustimmen und stärker miteinander zu verzahnen sowie Angebotslücken zu erkennen und zu schließen.



C. 5.2 Ausbau Schulsozialarbeit

Ein zentraler Baustein innerhalb dieses Netzwerkes und Kooperationsverbundes ist die professionelle Schulsozialarbeit. Über die Einrichtung je einer Sozialarbeiterstelle an der Pestalozzischule (Förderschule) und der Erich-Kästner-Realschule, die beide zu hohen Anteilen von Schüler/innen aus Vochem besucht werden, würde das Beratungsangebot zielgerichtet verbessert. Über zusätzliche Stellen ist mit dem Land als zuständigem Finanzier zu verhandeln.

Im Zuge der Vernetzung mit anderen Beratungsangeboten und Beratungsstellen (Verbraucherberatung, Krankenkassen etc.), wie

- Lern- und Sprachförderung,
- > Ernährungsberatung,
- Sportförderung,
- Bewerbungstraining etc.

könnte die Effizienz der Schülerbetreuung wesentlich erhöht werden. Die Erhöhung der Effizienz ergibt sich aus der Kontinuität der Schülerbetreuung über mehrere Jahre sowie die gezielte, bedarfsorientierte Unterstützung und Förderung. Heute ist es oft so, dass Kurs- und Beratungsangebote eher die Ausnahmen sind und von den Schülern nicht oder allenfalls sporadisch wahrgenommen werden; die Eltern kennen möglicherweise vorhandene Angebote nicht.

Durch die Vernetzung der Angebote und durch den regelmäßigen Austausch unter den dahinter stehenden Trägern, Pädagogen, Einrichtungen und Beratern kann für alle Alters-, Bedarfs- und Problemgruppen eine rechtzeitige und zielgerichtete Betreuung sichergestellt werden.

Projektvorschlag: "Berater-Patenschaften": Die professionelle Schulsozialarbeit könnte auf freiwilliger, ehrenamtlicher Basis von "Berater-Paten" unterstützt werden. Denkbar ist, dass -ähnlich den Tutoren an den Hochschulen- ältere Schüler/innen jüngere Schüler/innen betreuen oder auch interessierte Senioren die Schülerbetreuung (z.B. Hausaufgabenbetreuung, Nachhilfe, Tipps für die Berufsorientierung) übernehmen.

Projektvorschlag: "Ich will es wissen" – könnte ein Titel für ein Projekt zur gezielten Schulung für Berufseinsteiger sein. Das Schulungsangebot kann z.B. umfassen



- Kommunikationstechniken,
- > Stärkung des Selbstbewusstseins,
- Konfliktbewältigung.
- Bewerbungstraining.

Projektvorschlag: Einrichtung eines Medienzentrums: Angesichts der Bedeutung eines sicheren Umgangs mit modernen Medien sowie den vielfältigen Einsatz- und Beschäftigungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Medien, wird die Einrichtung eines Medienzentrums vorgeschlagen. Das Projekt Medienzentrum lässt sich ebenfalls vielfältig mit anderen Maßnahmen und Projekten der Stadtteilarbeit vernetzen. Folgende Ansätze kommen in Frage:

- > Einrichtung des Medienzentrums als selbstorganisierte Beschäftigungsmaßnahme (z.B. Umbau einer leer stehenden Wohnung oder eines Ladenlokals im Untersuchungsgebiet),
- Reparatur / Aufrüstung ausgemusterter Computer-Hardware in Zusammenarbeit mit der "Vochemer Werkstatt VW",
- > Aufbau und Pflege einer Internetplattform, die den Prozess der Stadtteilerneuerung begleitet und dokumentiert,
- Erstellung von Videofilmen über Vochem,
- Durchführung von Computerkursen,
- Herstellung der Stadtteilzeitung (Druck, Satz, Layout).

Der Projektvorschlag "Medienzentrum" sollte mit dem Träger des Jugendzentrums und den Jugendlichen aus dem Untersuchungsgebiet weiter qualifiziert werden.

C. 5.3 Weiteres Vorgehen / Arbeitsziele 2008

- > Sicherstellung der Finanzierung für den Ausbau der Schulsozialarbeit (2 Sozialarbeiterstellen) durch das Land,
- > Vernetzung aller Einrichtungen, Träger, Pädagogen, Berater aus dem Bereich Schule/Bildung,
- Koordination der Beratungsangebote mit anderen Handlungsfeldern durch das Stadtteilmanagement,
- Weiterqualifizierung des Projektvorschlags Medienzentrum durch den Jugendtreff.



C.6 Leben im Stadtteil und Integration

Im Stadtteil Vochem treffen unterschiedliche soziale und ethnische Schichten und Gruppen aufeinander. Die Förderung des Zusammenlebens im Stadtteil zielt vorrangig auf

- > den Abbau sozialer Disparitäten,
- > die Verständigung zwischen unterschiedlichen Ethnien, Kulturen und Lebensstilen,
- die Herbeiführung eines solidarischen Miteinanders und
- die Stärkung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil.

Hierbei handelt es sich um Ziele, die allenfalls mittel- bis langfristig erreicht werden können. Außerdem hängt deren Erreichen auch von Faktoren ab, die von der Stadt bzw. über das Integrierte Handlungskonzept nicht beeinflusst werden können. Hierzu gehören z.B. politische oder konjunkturelle Entwicklungen.

Dennoch lassen sich im Zuge des Integrierten Handlungskonzeptes viele Maßnahmen anstoßen, die sich in der Vernetzung untereinander und gegenseitig verstärken und geeignet sind, die vorgenannten Ziele zu erreichen.

Von daher dienen alle bislang aufgeführten Projekte und Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern letztlich dazu, das Zusammenleben im Stadtteil im Sinne der o.g. Ziele zu stabilisieren und zu verbessern. Entscheidend wird sein, die Vernetzung der Handlungsfelder zielgerichtet und vor Ort zu organisieren, was die Hauptaufgabe für das Stadtteilmanagement sein wird.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird nachfolgend lediglich auf einige bislang noch nicht angesprochene Aktivitäten, Projekte und Maßnahmen eingegangen, die ebenfalls für ein funktionierendes und harmonisches Zusammenleben im Stadtteil von Bedeutung sind:

C. 6.1 Aufbau einer kommunalen Familienberichterstattung:

Die kommunale Familienberichterstattung ist ein wichtiges Instrument der Stadt, um die stadtteilspezifischen Probleme und Handlungsfelder erkennen und steuern zu können. Dies beginnt mit dem systematischen Aufbau einer stadtteilbezogenen Sozialraumbeobachtung, wozu die Analyse im Zuge dieses Integrierten Handlungskonzeptes einen Beitrag für den Stadtteil Vochem leisten konnte. Wichtig ist, die Daten regelmäßig fortzuschreiben und ein regelmäßiges Monitoring sicherzustellen. Die Ergebnisse, Erkenntnisses und Bewertungen sind Grundlage für die Definition von Zielen und Strategien für die gesamtstädtische Entwicklung sowie für die Stadtteilebene.



C. 6.2 Ausbau Familienzentren

Die KiTa Merseburger Straße ist eines der ersten Familienzentren in Brühl. Für die Stadtteilarbeit in Vochem kann es daher eine Vorreiterrolle insbesondere hinsichtlich der Ausweitung des Beratungsangebotes für Familien übernehmen. Im Stadtteil können die Familienzentren die Vereinbarkeit von Familie und Beruf verbessern, Integrationsbemühungen fördern, Armutsrisiken erkennen und mindern. Das Familienzentrum der KiTa Merseburgerstraße sollte stärker bekannt gemacht und vernetzt werden; der katholische Kindergarten sollte wie vorgesehen ebenfalls zu einem Familienzentrum ausgebaut werden.

C. 6.3 Bündelung von vor-Ort-Beratungen

Es kann immer wieder beobachtet werden, dass bestehende Beratungsangebote die jeweiligen Zielgruppen nicht erreichen. Allein die Tatsache, dass viele Beratungsangebote auf unterschiedliche Stellen im Stadtgebiet verteilt sind, zu denen man sich hinbegeben muss, stellt für viele eine Hemmschwelle dar. Von daher sollten die vorgeschlagenen Beratungsangebote im Untersuchungsgebiet, das heißt vor Ort angeboten werden; als Räumlichkeiten für die Durchführung von Beratungen kommen in Frage

- das zusätzliche Raumangebot in der neuen Turnhalle an der Grundschule St.
 Albert Straße,
- o die bestehenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, KiTa, Jugendtreff),
- o das geplante Stadtteilbüro,
- o evtl. eine neu zu schaffende Einrichtung (Neubau oder Umbau eines vorhandenen Gebäudes).

C. 6.4 Erweiterung der Angebote zur (Ganz-) Tagesbetreuung

Die bisherige Angebotsstruktur kommt lediglich in Kooperationen mit benachbarten Stadtteilen Kierberg und Heide auf eine ausreichende Versorgung mit Einrichtungen zur Ganztagesbetreuung. In Vochem selbst sollten daher zusätzliche Tagesbetreuungsplätze geschaffen und stärker an die Zielgruppen, darunter auch an die Familien- oder Lebensgemeinschaften mit Migrationshintergrund, herangetragen werden.

C. 6.5 Förderung der Integration

Der hohe Anteil von Migranten im Untersuchungsgebiet sowie in den sozialen Infrastruktureinrichtungen macht es zum einen erforderlich, die Projekte und Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept stets auf diese Zielgruppe abzustellen, zum anderen aber



auch, spezielle Projekte zur Integrationsförderung zu initiieren und umzusetzen. Dabei ist es wichtig, neben den Bewohnern selbst auch deren Interessenvertretungen einzubinden, z.B. die Religionsgemeinschaften, den Ausländerbeirat und andere Migrantenorganisationen. Die Einbindung kann über die Beteiligung an den formellen Organisationseinheiten des Erneuerungsprozesses (vgl. Kapitel D.2 Organisation) erfolgen (Projektgruppe, Lenkungsgruppe etc.) oder auch indem diesen Gruppen die Vorbereitung und Umsetzung eigener Projekte aus dem Integrierten Handlungskonzept verantwortlich übertragen werden.

Folgende **Projekte** kommen hierfür in Frage:

- Sprachförderung: Die Sprachförderung steht auf dem Weg zur Integration an oberster Stelle; diese soll bei den Kindern so früh wie möglich (KiTa) beginnen. Die Durchführung von Lesetagen oder Lesewettbewerben können dabei zusätzlicher Anreiz und Motivation für die Kinder und Jugendlichen sein. Aber auch für die ausländischen Eltern und Verwandten müssen geeignete Sprachkurse angeboten werden. Diese können z.B. thematisch ausgerichtet werden (Arztbesuch, Behördenbesuch, Einkaufen, Gesundheit,) und so auf spezielle Sprachdefizite eingehen.
- Treffpunkte: Integration kann nicht hinter verschlossenen Türen stattfinden. Von daher sind geeignete Räumlichkeiten (witterungsgeschützt wie auch im Freien, vgl. Thema öffentlicher Raum) zu schaffen, wo sich die unterschiedlichen Migrantengruppen untereinander und natürlich zusammen mit Deutschen treffen und unterhalten können. Ein wichtiger zukünftiger Anlauf- und Treffpunkt kann die neue Turnhalle werden, wo auch Räume für Vereine entstehen sollen.
 - Projektvorschlag: Gründung eines "Cafe-International": Vor allem für die südeuropäischen Ausländer sind Cafe- und Teehäuser ein wichtiger Bestandteil des kulturellen Lebens. Von daher wird eine Existenzgründungsmaßnahme für ein Cafe- oder Teehaus vorgeschlagen. Wichtig dabei ist, dass dies nicht dazu führt, dass sich hier später Angehörige nur einer Migrantengruppe treffen, sondern dass dort ein multikultureller Treffpunkt entsteht, z.B. in dem dort regelmäßig Veranstaltungen (Musikabende, Ausstellungen o.ä.) stattfinden.
- Veranstaltungen: Gerade für die Verständigung zwischen unterschiedlichen Kulturen und Lebensstilen sowie für die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens sind Stadtteilfeste und Veranstaltungen von enormer Bedeutung.



Dabei sollte aber nicht davon ausgegangen werden, dass deutsche Brauchtumsveranstaltungen und Vereinsfeste (Kirmes, Schützenfest, Karneval o.ä.) automatisch auch für ausländische Bürger/innen von Interesse oder Bedeutung sind. Vielmehr sollten die Veranstaltungen unabhängig hiervon stattfinden und kulturübergreifende Themen in den Vordergrund stellen, wie z.B. Kunst, Handwerk, Theater, Kulinarisches etc.

Projektvorschlag: Im Rahmen des Workshops mit den lokalen Akteuren wurde ein "alle Religionen übergreifendes Stadtteilfest" vorgeschlagen. Dieses sollte zeitnah durchgeführt werden und Auftakt für eine "Veranstaltungsreihe der neuen Art" sein.

C. 6.6 Vernetzung der sozialen Angebote

Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche Angebote vorhanden. Zum einen gilt es, den Bekanntheitsgrad der Einrichtungen bzw. der Angebote der Einrichtungen zu erhöhen, zum anderen die Angebote synergetisch zu vernetzen und zu bündeln. Hierzu eignet sich

- > ein Stadtteilführer / Verzeichnis der vor Ort vorhandenen Angebote und Einrichtungen sowie
- > aufbauend auf den ersten Workshop zur Erstellung des Integrativen Handlungskonzeptes die Etablierung einer speziellen Trägerrunde mit den Vertretern aus den jeweiligen Einrichtungen.

C. 6.7 V.I.P - Vochemer - Integrations - Projekte

Unter dem Begriff der Vochemer Integrationsprojekte sind eine Reihe kleinteiliger Maßnahmen subsumiert, die darauf ausgerichtet sind, Kommunikation und Verständigung auf der Stadtteilebene zu erhöhen und eine positive Stadtteilidentität zu fördern. Hierzu zählen beispielsweise

- > Stadtteilfeste mit zahlreichen Einrichtungen und den Vereinen, auch um die wichtige Rolle der Vereine auf der Stadtteilebene zu fördern,
- Musikprojekte vor allem für Jungendliche
- Projektvorschlag: "Zeig's mir": Kinder- und Jugendliche übernehmen Patenschaften für andere, neu zugezogene Kinder und zeigen diesen Kindern den Stadtteil Vochem und die Einrichtungen Vor-Ort.
- Projektvorschlag: "Hör zu!"- Durchführung von Lesenachmittagen mit Kindern und Senioren.



C. 6.8 Weiteres Vorgehen / Arbeitsziele für 2008:

- > Organisation und Durchführung eines Religionen übergreifenden Stadtteilfestes,
- Ausarbeitung eines zielgruppenspezifischen Sprachförderungskonzeptes gemeinsam mit den verantwortlichen Stellen,
- > Sammlung und Weiterqualifizierung spezieller Integrationsprojekte zusammen mit dem Stadtteilmanagement und den jeweiligen Zielgruppen und Interessenvertretungen.



34 Ev. Kirche Brühl Jugendgottesdienst 2006



33 Kinder-und Jugendtreff Vochem "Danz Dich Doll" 2004



Teil D: Umsetzung, Organisation, Monitoring und Evaluation

D.1 Umsetzung

D. 1.1 Schrittweise Umsetzung

Bei dem hier vorgelegten Integrierten Handlungskonzept handelt es sich um ein offenes Konzept, das weiterentwickelt und in Zeitabständen fortgeschrieben werden muss. Die Weiterentwicklung und Konkretisierung muss in enger Zusammenarbeit mit allen beteiligten Akteuren und der Bewohnerschaft sowie den speziellen Zielgruppen aus dem Untersuchungsgebiet erfolgen. Die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes kann nur schrittweise und über einen mittelfristigen Zeitraum von etwa 5 Jahren erfolgen. Dabei ist ein hohes Maß an Flexibilität erforderlich, da sich möglicherweise im Zeitablauf Handlungsbedarfe ändern, neue Entwicklungen einstellen und Anpassungen erforderlich werden. Außerdem ist von großer Bedeutung, ob, wann und in welchem Umfang finanzielle Zuwendungen für die Projekte und Maßnahmen aus den sechs Handlungsfeldern generiert werden können.

D.1.2 Meilensteine für 2008

Unter Berücksichtigung der aktuellen Handlungsbedarfe sowie der strategischen Ausrichtung des Integrierten Handlungskonzeptes ergeben sich für dessen Umsetzung folgende Meilensteine für 2008:

- Beratung und Beschlussfassung des Integrierten Handlungskonzeptes März 2008,
- Einreichung Förderantrag bis 31.03.2008,
- Entscheidung der IMAG über eine Aufnahme in das Landesprogramm im April,
- > Erstes Stadtteilforum im 2. Quartal 2008,
- ➤ Beauftragung städtebauliche Rahmenplanung und wohnungswirtschaftliches Gesamtkonzept bis Ende 2008,
- Aufbau Grundstruktur Stadtteilmanagement bis Ende 2008.

Die weiteren und konkreten Arbeitsziele und -schritte aus dem Integrierten Handlungskonzept bis Ende 2008 / Anfang 2009 sind jeweils am Ende der sechs Handlungsfelder aufgeführt.



D. 1.3 Festlegung einer Soziale-Stadt-Maßnahme gemäß § 171 (e) BauGB

Um die zügige und einheitliche Durchführung der einzelnen Projekte und Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept sicherzustellen, legt die Stadt Brühl das Gebiet, in dem die Soziale-Stadt-Maßnahmen durchgeführt werden, gemäß § 171 (e) Abs. 3 BauGB per Beschluss fest. Die Gebietsabgrenzung entspricht der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (vgl. Kap. A. 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets), für das ein besonderer Handlungsbedarf festgestellt worden ist. Mit der gewählten Gebietsabgrenzung ist insoweit eine zweckmäßige Durchführung der Maßnahmen sichergestellt.

Grundlage für den Beschluss ist gemäß § 171 (e) Abs. 4 das hiermit vorgelegte Integrierte Handlungskonzept, das unter Mitwirkung der lokalen Akteure und Betroffenen entwickelt worden ist. So wurden zwei Workshops mit den lokalen Akteuren sowie eine Reihe von Einzelgesprächen mit lokalen Akteuren, Informationsträgern und Interessenvertretern durchgeführt. Die Konkretisierung des Integrierten Handlungskonzeptes erfolgt im weiteren Verfahren zusammen mit der Bewohnerschaft.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die zügige Umsetzung und einheitliche Durchführung durch den Aufbau eines Stadtteilmanagements sowie die ergänzende Beauftragung externer Büros bzw. Gutachter sicherzustellen.

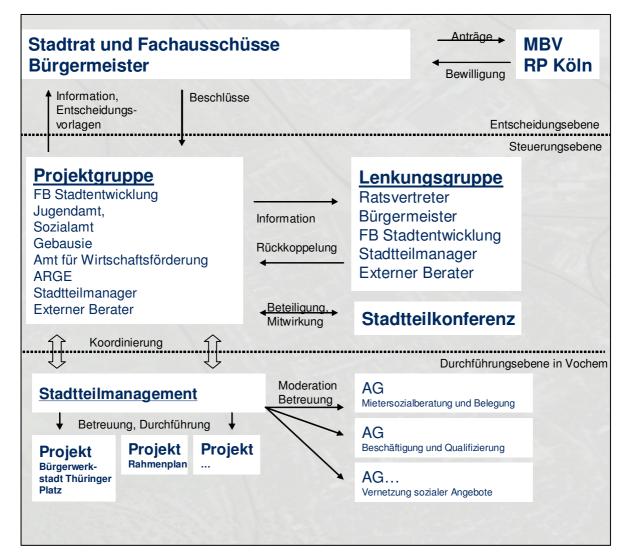


D.2 Organisationsstruktur

Für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes über einen mehrjährigen Zeitraum bedarf es einer tragfähigen Organisationsstruktur. Dabei ist sowohl dem integrativen, ressortübergreifenden als auch dem prozessorientierten Charakter des Stadterneuerungsansatzes Rechnung zu tragen. Der Gedanke der "Vernetzung von Aktivitäten und Akteuren", der sich als roter Faden durch das gesamte Handlungskonzept zieht, muss auch in der Organisationsstruktur zum Tragen kommen.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des erforderlichen Programm- und Quartiersmanagements sind drei kommunizierende Ebenen vorgesehen:

- Entscheidungsebene (Ausschüsse und Rat der Stadt Brühl),
- Steuerungsebene (Projektgruppe, Lenkungsgruppe, evt. Trägergruppe),
- Durchführungsebene (Programm- und Stadtteilmanagement).





Entscheidungsebene

Die Entscheidungsebene ist hier gleichbedeutend mit der politischen Ebene. Sie befindet über den (Grundsatz-) Beschluss zum integrativen Handlungskonzept sowie über die einzelnen Maßnahmen, die aus dem Grundsatzprogramm abgeleitet werden. Die jeweils berührten Fachausschüsse werden an den Beratungen beteiligt.

Die übergeordnete Genehmigungs- und Bewilligungsbehörde (Fördergeber) ist die Bezirksregierung Köln und das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes.

Steuerungsebene

Auf der Steuerungsebene sollten mindestens zwei, evtl. auch drei Gremien vorgesehen werden:

- Eine Projektgruppe,
- eine Lenkungsgruppe,
- eine Trägergruppe.

Projektgruppe

Inhaltliche Entscheidungen werden durch die Projektgruppe, die sich aus Vertretern des Sozialamtes, der Jugendhilfe, der Agentur für Arbeit, der Gebausie, der Wirtschaftsförderung und des Fachbereiches Stadtentwicklung sowie ggf. externe Berater zusammensetzt, diskutiert und vorbereitet. Das ebenfalls teilnehmende Programm- und Stadtteilmanagement nimmt hier koordinierende und vermittelnde Funktionen wahr. Aufgabe der Projektgruppe ist es

- ➤ Entscheidungen zu Projekten und Maßnahmen vorzubereiten (Beauftragungen von Maßnahmen, Zeitpunkte und Ablauf der Durchführung, Bestätigung von Antragsunterlagen),
- > Abstimmung notwendiger Verfahrensschritte (Information, Abstimmung und Beschlussvorbereitungen für die Ausschüsse und den Stadtrat),
- Förderung und Überwachung des Ablaufes der integrativen Handlungsinitiative (Stand der Gesamtmaßnahme und der Einzelprojekte).

Lenkungsgruppe

Die Lenkungsgruppe setzt sich aus Mitgliedern der im Stadtrat vertretenen Fraktionen, dem Bürgermeister, dem Fachbereich Stadtentwicklung als federführendem Organ der Projektgruppe, dem Stadtteilmanagement und ggf. externer Berater zusammen. Die Geschäftsfüh-



rung für die Lenkungsgruppe obliegt dem Fachbereich Stadtentwicklung; weitere Teilnehmer können bei Bedarf hinzu geladen werden. Zu den Aufgaben der Lenkungsgruppe gehört u.a.

- Diskussion der Projekte und Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes,
- > Abstimmung und Vorberatung entscheidungsrelevanter Projekte und Maßnahmen,
- Informationstransfer in die Fraktionen,
- Vorbereitung von Ausschuss und Ratssitzungen.

Trägergruppe

Ob und in wie weit eine eigene Trägergruppe erforderlich ist, hängt maßgeblich von der Anzahl der in der Umsetzungsphase tätigen Träger und Akteure ab.

Die weitgehend verwaltungsbezogene Projektgruppe ist über die Mitwirkung in der "Trägergruppe mit dem Stadtteil verknüpft. Sie ist quasi das Pendant zur verwaltungsseitig koordinierenden Projektgruppe in dem in ihr die lokalen Träger und Akteure aus dem Stadtteil vertreten sind. Das Stadtteilmanagement nimmt ebenfalls teil und stellt die Vernetzung mit der Projekt- und Lenkungsgruppe sicher. Zu den Aufgaben der Trägergruppe gehört u.a.

- Entwicklung und Abstimmung von Projektkonzepten,
- Mitwirkung an der Erstellung und Fortschreibung des IHK,
- Informationsaustausch und Koordinierung von Maßnahmen, synergetische Vernetzungen unterstützen,
- Mitwirkung an der Erfolgskontrolle.

Mitwirkend beteiligt wird die Stadtteilkonferenz, in welcher Bürgerinnen und Bürger aus dem Stadtteil selbst vertreten sind. Die Stadtteilkonferenz ist letztlich die Plattform, auf der Durchführungsebene und Steuerungsebene zusammenkommen.

Durchführungsebene in Vochem

Das vor Ort tätige Stadtteilmanagement ist für die Durchführung der Handlungsinitiative verantwortlich. Dem Stadtteilmanagement kommt zentrale Funktion zu, einerseits

- für das Prozessmanagement (Organisator), andererseits
- für die Aktivierung, Beteiligung und Vernetzung der Initiativen, Bewohner und Einrichtungen (Moderator, Koordinator).



Die Managementaufgaben des Stadtteilmanagements umfassen u.a.

- Strukturierung, Steuerung und inhaltliche Verantwortung für das Integrierte Handlungskonzept,
- Weiterentwicklung der Arbeitsstruktur (s. Organigramm oben),
- Vor- und Nachbereitung von Sitzungen,
- weitere Strategie- und Konzeptentwicklung, Abstimmung und Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes,
- Konstituierung des lokalen Entwicklungsnetzwerks,
- Information städtischer und staatlicher Gremien (vertikale Vernetzung),
- Finanzierungsmanagement einschließlich der Vernetzung und Bündelung von Förderprogrammen, der Einwerbung von Mitteln sowie der Vorbereitung von Antragstellungen,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Controlling.

Das aktivierende, koordinierende Aufgabenfeld beinhaltet

- > die Projektinitiierung bzw. Qualifizierung entsprechend den entworfenen Projekten in den Handlungsfeldern,
- Unterstützung der Bürgerbeteiligung,
- Moderation und Begleitung der Arbeitsgruppen,
- Vertretung der Belange der Bewohner/innen in städtischen Gremien,
- Hilfestellung zur Selbstorganisation der Bewohner/innen,
- ➤ Bündelung von Ressourcen und Vernetzung bestehender Strukturen (Koordination und Abstimmung der Aktivitäten der vor Ort im sozialen Bereich tätigen Akteure und Institutionen, um Synergieeffekte zu ermöglichen und vorhandene personelle, materielle und ideelle Kapazitäten effektiv einsetzen zu können)
- Beratung, Information als niedrigschwellige Anlaufstelle,
- Organisation von Veranstaltungen auf Quartiersebene,
- quartiersbezogene Öffentlichkeitsarbeit, z.B. Unterstützung einer Stadtteilzeitung für Brühl Vochem, Unterstützung der stadtteilbezogenen Arbeit der Träger.

⁷ Die Mitglieder des ersten Workshops am 19.11.2007 in Brühl stellen einen Vorläufer der Trägerrunde dar.



D.3 Monitoring und Evaluation

Um die soziale Entwicklung im Gebiet zu beobachten und auf mögliche Veränderungen zeitnah reagieren zu können, wird zur Unterstützung der Programmsteuerung empfohlen, ein einfaches, handhabbares Monitoring- und Evaluationssystem einzurichten. Dabei geht es vor allem darum

- wirksame und zeitnahe Informationen über den Fortgang des Integrierten Handlungskonzeptes sowie
- ➤ Hinweise für Korrektur- und Optimierungsmöglichkeiten

zu gewinnen. Monitoring und Evaluation bauen auf den Daten aus der Analyse des Handlungskonzeptes auf. In regelmäßigen Abständen sollten die folgenden, gebietsbezogenen Parameter für die einzelnen Teilbereiche abgefragt und wiederum mit der Entwicklung der Gesamtstadt vergleichen werden:

- Anzahl der Einwohner/innen nach Altersgruppen,
- Anzahl der Haushalte.
- Wanderungsbilanzen (Zu-/Wegzüge),
- ausländische Mitbürger,
- Leistungsempfänger nach SGB,
- Übergangsquoten Grundschule / weiterführende Schulen,
- Fallzahlen der Jugendgerichtshilfe.

Die gebietsbezogenen Parameter können erweitert werden, soweit die Stadt Brühl zukünftig weitere sozialraumbezogene Analysen durchführt. Wünschenswert sind vor allem stadtteilbezogene Arbeitsmarktdaten.

Neben den Veränderungen der sozio-ökonomischen und sozialen Daten müssen Monitoring und Evaluation aber auch geeignet sein, die spezifischen, mit dem Integrierten Handlungskonzept verfolgten Ziele zu überprüfen. Für die Bewertung der Zielerreichung kommen u.a. folgende Parameter in Frage:

- ➤ Höhe der privaten Investitionen in die Erneuerung der Wohnungsbestände pro Jahr,
- Anzahl der Wohnungsmodernisierungen pro Jahr,
- Veränderung der durchschnittlichen Wohnfläche in den Mietwohnungsbeständen,



- Entwicklung der Kaltmieten sowie Entwicklung der Mietnebenkosten (insbes. der Heizkosten),
- Anzahl der Teilnehmer an Kurs- und Beratungsangeboten (Sprachförderung etc.),
- Veränderung der Einzelhandels-Verkaufsfläche im Stadtteil,
- > Anzahl der Teilnehmer an Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen,
- Veränderung von Wohnzufriedenheit und Stadtteil-Image,
- Qualität der Bewohnerbeteiligung/-aktivierung,
- Qualität der Organisations- und Kooperationsstrukturen.

Bereits die o.g. Parameter machen deutlich, dass neben den quantitativ messbaren Entwicklungen und Veränderung auch die "weichen" Faktoren der Stadtteilerneuerung erfasst und berücksichtigt werden müssen.

Hierzu bedarf es Befragungen der Bewohner, der lokalen Akteure und Experten, aber auch von Außenstehenden, etwa wenn es um die Bewertung des Stadtteilimages geht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bildet die 2006 durchgeführte Mieterumfrage der Gebausie hierzu einen Ansatz.



35 Auszug aus der Sondersitzung der Brühler Ratsmitglieder am 19.02.2008



D.4 Kosten und Finanzierung

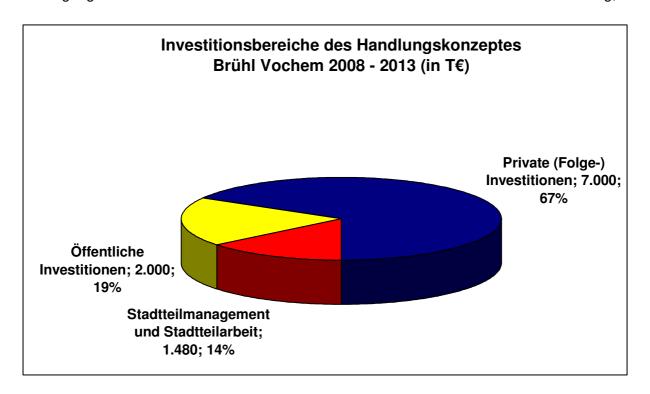
Das Integrative Handlungskonzept für den Stadtteil Brühl Vochem soll auf der Grundlage des Programmaufrufs des Landes Nordrhein-Westfalen für das operationelle Programm Ziel 2 2007-2013, "Stabilisierung und Aufwertung städtischer Problemgebiete" zur Förderung beantragt werden. Damit sollen insgesamt drei Finanzierungssäulen für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes erschlossen werden:

- > die Finanzierung durch private Investoren,
- by die Förderung aus Landes- und EU-Ziel 2 Mitteln,
- > die Finanzierung anderer öffentlicher und freier Träger.

Eine förmliche Gebietsausweisung gemäß §171e BauGB (Soziale Stadt Gebiet) ist vorgesehen; eine Ableitung aus dem Handlungskonzept ist möglich, so dass ggf. auch weitere, gebietsbezogene Finanzierungen herangezogen werden können.

Finanzierung durch private Investoren

Wie aufgezeigt wurde, besteht der größte Handlungsbedarf in der Erneuerung der Wohnungsbausubstanz der Gebausiebestände. Das Hauptinvestment der nächsten Jahre wird daher von Gebausie zu tragen sein. Die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung und zu finanziellem Engagement hat die Gebausie bereits erklärt. Spätestens zum Zeitpunkt der Beantragung von Fördermitteln des Landes / der EU bedarf es hier einer Konkretisierung, in





welchem Umfang die Gebausie bereit ist, in den nächsten Jahren in die Instandhaltung und Sanierung der eigenen Bestände zu investieren. Denkbar ist in diesem Zusammenhang eine grundsätzliche Zielvereinbarung zwischen Stadt und Gebausie abzuschließen, die im Zuge der Erstellung des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes weiter zu konkretisieren sein wird.

Die privaten Investitionen müssen dabei nicht vollständig aus eigenem Kapital finanziert werden, vielmehr können weitere Leistungen oder Förderungen aus anderen Förderprogrammen einfließen, z.B. aus dem Wohnungsbauförderungsprogramm 2008 vom 17.01.08. Darüber hinaus stehen den Investoren und privaten Eigentümern die Mittel der KfW zur Verfügung, vor allem in den Bereichen Modernisierung, CO 2 – Gebäudesanierung und Ökologisches Bauen.

Förderung durch das Land NRW

Im Zuge der Förderung innerhalb der Fördergebietskulisse Soziale Stadt sind die öffentlichen investiven Maßnahmen sowie die Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet grundsätzlich förderfähig. Die Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes wurden der Bezirksregierung Köln in einem ersten Fördergespräch vorgestellt. Ziel ist, in Abstimmung mit der Bezirksregierung einen formellen Förderantrag bis zum 31.03.2008 vorzulegen. Sofern es zu einer Aufnahme des Projektes Brühl Vochem in die Landesförderung kommt, läge der Fördersatz einheitlich für alle Maßnahmen bei 60 %. Von dem 40%-igen Komplementäranteil muss die Stadt Brühl mindestens 10 % selbst tragen; die übrigen 30 % können grundsätzlich auch von Dritten bzw. Privaten getragen werden.

Eine Aufnahme des Projektes Brühl Vochem in die Landesförderung wird u.a. entscheidend davon abhängen, dass die privaten Investitionen den Anteil der öffentlichen Förderung deutlich übersteigen.

Finanzierung anderer öffentlicher und freier Träger

Insbesondere für die Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Situation der im Untersuchungsgebiet lebenden Menschen sowie der Maßnahmen zur Förderung der Integration sollen öffentliche und private Träger eingebunden werden. So gibt es z.B. im Bereich der Arbeitsmarkt- und Beschäftigungsförderung eine eigene Träger- und Förderlandschaft. Konkret bedeutet das, dass z.B. die vorgeschlagene "Vochemer Werkstatt VW" von einem freien Träger der Beschäftigungsförderung zu einem Projektantrag ausgearbeitet wird und hierfür ein Förderantrag z.B. im Rahmen des Programms L.O.S. Lokales Kapital für soziale Zwecke eingereicht wird (Bundesprogramm zur Förderung der Integration von



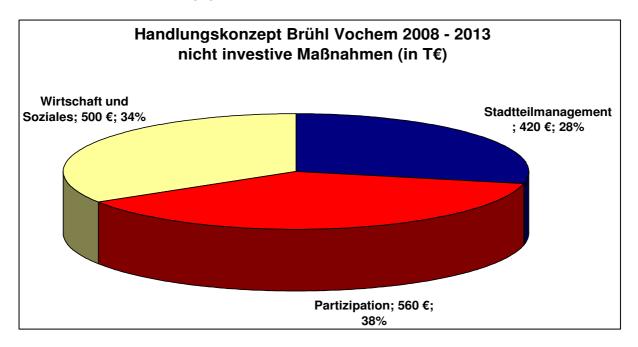
benachteiligten Gruppen in den Arbeitsmarkt; nach Auskunft der zuständigen Regionalstelle soll das Programm auch über 2008 hinaus verlängert werde). Weitere infrage kommende Förderprogramme sind

- ➤ E&C Entwicklung und Chancen junger Menschen in sozialen Brennpunkten (Schwerpunkte: Freiwilliges Soziales Trainingsjahr, Interkulturelles Netzwerk der Jugendsozialerbeit, KuQ Kompetenz und Qualifikation für junge Menschen),
- > Integrationskurs, -programm, -projekte der Bundesanstalt für Migration und Flüchtlinge,
- > Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Kostenschätzung

Eine erste grobe Kostenschätzung für die Umsetzung des Integrierten Handlungskonzeptes wurde vorgenommen. Die zu erwartenden Kosten sind der nachfolgenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen. Die Kostenschätzungen sind im Zuge der Qualifizierung einzelner Projekte und Maßnahmen aus dem Integrierten Handlungskonzept weiter zu konkretisieren.

Für die Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse wurde zunächst ein pauschaler Ansatz gebildet, da viele der vorgeschlagenen Maßnahmen noch mit der Bewohnerschaft und anderen Trägern zu konkretisieren sind. Für die privaten investiven Maßnahmen können zur Zeit noch keine Kosten abgeschätzt werden, hierzu bedarf es einer Abstimmung mit der Gebausie als Haupteigentümerin der Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet





Kostenschätzung Integriertes Handlungskonzept Brühl-Vochem, Stand: 08.02.2008

1. Partizipation, Stadtteilmanagement und Verfahrensbetreuung (Beratungs- und Planungskosten) sowie Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Situation der Bewohnerschaft

Maßnahmen	Kurzbeschreibung	Kosten insg. in T€	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Stadtteilmanagement	Einsatz eines Quartiersmanagers (1,0 Vollzeitstelle)	275		55	55	55	55	55
	Verfahren zur Stellenbesetzung	5	5					
Stadtteilbüro	Umbau / Renovierung 120 qm Ladenlokal	20		20				
	Einrichtung eines Stadtteilbüros in Vochem (Erstausstattung Mobiliar, EDV)	20		20				
	Mietkosten (120 qm) (7,50 €/Warmmiete)	50		10	10	10	10	10
	laufende Betriebskosten (Büromaterial, Telefon etc.)	50		10	10	10	10	10
Summe Stadtteilmanagement		420	5	115	75	75	75	75
Förderung Land 60% Städt. Eigenanteil 40%		252 168	3 2	69 46	45 30	45 30	45 30	45 30



Partizipation	Kurzbeschreibung	Kosten insg. in T€	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Erstes Stadtteilforum	Auftaktveranstaltung im 2. Quartal 2008; danach pro Jahr zwei Stadtteilforen. (Kosten f. Organisation, Moderation, Sachkosten)	48	8	8	8	8	8	8
Aktivierung, Beteiligung	Aufbau einer Stadtteilzeitung (Sachkosten)	42	O	10	8	8	8	8
	Ausstellungen/ Wettbewerbe (Sachkosten, Preise) - Fotowettbewerbe - Gestaltungswettbewerb OGS Schulhofgestaltung Ausstellungen - Vochem "Gestern,	30	5	5	5	5	5	5
	Heute und Morgen" - Flora und Fauna in Vochem - nn	30	5	5	5	5	5	5
Planungswerkstatt Thüringer Platz	Zelt für 6 Monate	8	8					
Initiierung und Gründung	4 Werkstattveranstaltungen	20	20					
ISG Thüringer Platz	Dokumentation Ergebnisse	5		5				
	Moderation, Konzepterstellung	15	15					



Freie Mittel (Verfügungsfonds)	Schulprojekte, Aufbau Internetplattform, Workshop- und Arbeitskreissitzungen	50		10	10	10	10	10
Externe Beratung Planungskosten Moderation	Beratung, Moderation, Verfahrenskoordination etc. Städtebaulicher Rahmenplan	180 50	30	30 40	30 10	30	30	30
	Wohnungswirtschaftliches Gutachten	40	20	20				
	Sachkosten	35	5	10	5	5	5	5
Summe Partizipation Externe Beratung Planungskosten		553	116	143	81	71	71	71
davon Förderung Soziale Stadt		553						
Anteil Land 60 % Städtischer Anteil 40%		331,8 221,2	69,6 46,4	85,8 57,2	48,6 32,4	42,6 28,4	42,6 28,4	42,6 28,4



Maßnahmen	Kurzbeschreibung	Kosten insg. In T€	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Verhältnisse								
Praktikum bzw. Ausbildungsbörse	Lokale Austauschbörse "Suche/Biete AP", Vernetzung mit ARGE / Stadt / Wirtschaft	25		5	5	5	5	5
Initiierung und Koordination von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen	Einbindungen von Trägern für Arbeitsförderungs- maßnahmen							
Existenzgründungs- beratungen	Veranstaltungen, Informationsmaterial	50		10	10	10	10	10
Unterstützung selbst- organisierter, geförderter Arbeitsförderungsprojekte	Vochemer Werkstadt VW - Kunst, Werkraum - Tauschbörse - Kleinreparaturen -	250		30	70	70	50	30



Beratungs- und Koopera- tionsverbund	Aufbau eines Bildungs- netzwerkes; Koordinations- und (z.T.) aufsuchende (Öffentlichkeits-) arbeit	15	3	3	3	3	3
Schülerberater	Einsatz Schulsozialberater, Unterstützung von Patenschaften						
Sprach- und Kommunikationsförderung	Kleinteilige Projekte: Sprachkurse, Bewerbungstraining, Konfliktmanagement, Ernährungsberatung, Gesundheitsberatung, etc. Bildungsangebote (z.B. fahrende Bücherei)	40	10	10	10	5	5
Erweiterung der Ganztagsbetreuung	Bekanntmachung und zielgruppenspezifischer ausrichten	5	5				



Familienzentrum	Bekanntmachung durch Informationsveranstaltungen erhöhen, Öffentlichkeitsarbeit (Flyer)	5	3	1	1		
Sozialraumanalyse	Differenzierte soziale Analyse mit Frühwarnsystem; regelmäßige Fortschreibung, ggf. Ergänzung; kommunale Familien- berichterstattung	10	2	2	2	2	2
Vernetzung sozialer Angebote	Stadtteilführer erstellen und jährlich fortschreiben; Netzwerkarbeit etablieren	5	3	0,5	0,5	0,5	0,5
Kleinteilige Maßnahmen V.I.P 's	Vochemer Integrationsprojekte: kleinteilige Maßnahmen zur Kommunikation und Erhöhung der Stadtteilidentität	20		5	5	5	5
Stärkung der Rolle der Vereine	Vereinsnetzwerk etablieren Unterstützung koordinierter Stadtteilarbeit der Vereine; Vochemer Runde	10	2	2	2	2	2
Etablierung einer Stadtteilkultur	Einrichtung und Betreuung eines Kulturarbeitskreises	5	5	5			



Kinder- und Jugendgerechter Stadtteil	Kooperative Planung mit Kindern und Jugendlichen Musikprojekte Sportprojekte	25	5	5	5	5	5
Integration und inter- kultureller Austausch	Religionen übergreifendes Stadtteilfest Einrichtung internationales Café- bzw. Teehaus; Förderung von Begegnung und Kommunikation Internationale Kochkurse	35	10	20	5		
SUMME pauschal		500	93	133,5	118,5	87,5	67,5
Förderung Anteil Land 60 % Anteil Stadt 40 %		300 200	55,8 37,2	80,1 53,4	71,1 47,4	52,5 35,0	40,5 27,0



2. Kosten für öffentliche investive Maßnahmen

Kurzbeschreibung, Stichworte	Kosten insg.	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	in T€						
Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm	625			225	400		
Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten	500		50	100	100	150	100
Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material	75		25	25	25		
2 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung)	150		25	50	75		
Erneuerung Bodenbelag Bolzpl. Erneuerung 2 Spielplätze Anlegung BMX-/Skater-Anlage Erneuerung Sitzgelegenheiten	30 120 30 30		60 15	30 30 15	60		
	Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material 2 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung) Erneuerung Bodenbelag Bolzpl. Erneuerung 2 Spielplätze Anlegung BMX-/Skater-Anlage	Stichworte insg. in T€ Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm 625 Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten 500 Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material 75 2 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung) 150 Erneuerung Bodenbelag Bolzpl. 30 Erneuerung 2 Spielplätze 120 Anlegung BMX-/Skater-Anlage 30	Stichworte insg. in T€ Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm 625 Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten 500 Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material 75 2 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung) 150 Erneuerung Bodenbelag Bolzpl. 30 Erneuerung 2 Spielplätze 120 Anlegung BMX-/Skater-Anlage 30	Stichworteinsg. in T€20082009Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm625Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten50050Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material75252 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung)15025Erneuerung Bodenbelag Bolzpl. Erneuerung 2 Spielplätze Anlegung BMX-/Skater-Anlage3060	Stichworteinsg. in T€200820092010Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm625225Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten50050100Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material7525252 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung)1502550Erneuerung Bodenbelag Bolzpl. Erneuerung 2 Spielplätze Anlegung BMX-/Skater-Anlage3030303030	Stichworteinsg. in T€2008200920102011Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm625225400Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten50050100100Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material752525252 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung)150255075Erneuerung Bodenbelag Bolzpl.303030Erneuerung 2 Spielplätze Anlegung BMX-/Skater-Anlage303030	Stichworteinsg. in T€20082009201020112012Bauliche Realisierung der Neugestaltung des Platzes Größe rd. 5000 qm á 125€/qm625225400Schrittweise Erneuerungen der Straßenräume nach Prioritäten50050100100150Teilprojekt des Rahmenplanes Flächenbereitstellung, Material752525252 Garagenhöfe (Entsiegelung, Begrünung) 4 Parkplätze (Gestaltung)150255075Erneuerung Bodenbelag Bolzpl. Erneuerung 2 Spielplätze Anlegung BMX-/Skater-Anlage303060



Gestaltung öffentlicher Raum	Pauschal, u.a. für: Anpflanzung von Bäumen Erneuerung Wege, Plätze Markierung Stadteingänge Anlegung Querungshilfen, Beschilderung, Verkehrsberuhigung	175	25	50	25	25	50
Ausbau Jugendtreff zu Medienzentrum / Begegnungszentrum	Ggf. Gebäudeanbau; Erweiterung Raumangebot sowie technische Ausstattung;	250	50	150	50		
Weitere Projekte							
Summe öffentl. Investive Maßnahmen		1.985	250	675	735	175	150
dv. Förderung Landesanteil 60% Städtischer Anteil 40%		1.191 794	150 100	405 270	441 294	105 70	90



3. Private investive Maßnahmen (Gebausie mbH)

Maßnahmen	Kurzbeschreibung	Kosten insg. In T€	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Private Maßnahmen								
Generalmodernisierungen (Grundrissoptimierung, Wärmedämmung, Heizung, Haustechnik, Fassaden, Balkone Türen, Fenster, Oberböden etc.)	Wohnungsbestände der Gebausie (Matthäusstr., Zum Sommersberg 21-27, Schöf- fenstr. 13-15	5.000						
Teilmodernisierungen (s.o., Hauseingänge, Balkone etc.)	Wohnungsbestände Thüringer Platz, Stiftstraße,	1.000						
Gebäudeabriss		500						
Attraktivitätssteigernde Maßnahmen, Erneuerung Wohnumfeld	Außenanlagen, Hofflächen, Wohnwege, Grünschnitt, Farbanstriche, Außenmöblie- rung, Sitzecken	500						
Neubau	noch offen							
SUMME priv. Investment		7.000						
davon förderf.gem. 19.14 (pauschal geschätzt)		200			50	50	50	50
Förderung Land 60 % Anteil Stadt 40 %		120 80			30 20	30 20	30 20	30 20



<u>Anlagen</u>

- 1) Dokumentation des ersten Workshops
- 2) Dokumentation des zweiten Workshops
- 3) Kartenteil



Anlage 1: Dokumentation Workshop am 19.11.2007



Stadt Brühl

Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Brühl-Vochem

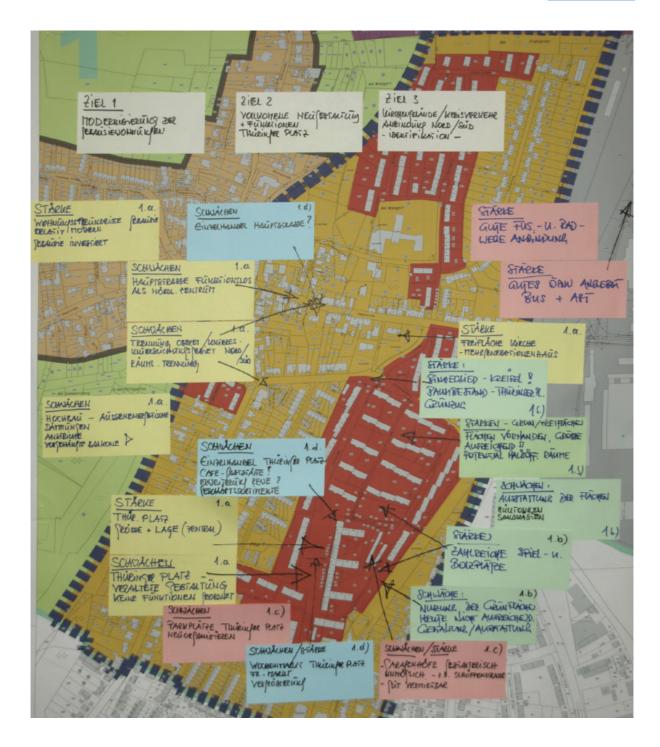


Workshop am Montag, den 19. November 2007 Dokumentation der Ergebnisse

DSK Regionalbüro Bonn Hochstadenring 50 53119 Bonn

Städtebauliche Zielstellungen







Wohnen und Wohnumfeld – Übersicht (Flipchart Ergebnisse)

Schwächen	Stärken / Potenziale
Thüringer Platz	
veraltete Gestaltung des Thüringer Platz,	zentrale Lage und Größe des Thüringer Platzes
ungeordnete Funktionen	
Funktionale Defizite für ruhenden Verkehr und "Marktplatz"	Neugestaltungsmöglichkeit
"schwacher Einzelhandel"	
Garagenhöfe	
Ungestaltete Garagenhöfe	
Schlechte Vermietbarkeit	
Spielflächen	
Unzureichende Gestaltung	Zahlreiche Spiel- und Bolzplätze
Teilweise schlechte Ausstattung	Flächenpotenziale sind gegeben
Wohnungsnahe Grünflächen	
Unattraktive Nebenanlagen (Mülltonnen)	Ausreichende Größe und Flächenpotenziale
Schlechte Spielmöglichkeiten mit Blickbeziehung zu Wohnungen (Sandkästen)	Gute Gestaltungsmöglichkeit der halböffentlichen Räume
Am Kreisverkehr	
Trennende Wirkung	Grün- und Freiflächen
"oberes" – "unteres" Untersuchungsgebiet	Bebauungspotenziale, Mehrgenerationenhaus
Hauptstraße	
Funktionsverlust	
Schwacher Einzelhandel	
Gebäude	
Energetischer Zustand, Dämmung	Gebausie modernisiert
	Rel. Moderne Wohnungsgrundrisse
Verkehr	Gute Fuss- und Radwegeverbindung
	Gutes Bus- und Bahnangebot



Kinder und Jugendliche (Flipchart Ergebnisse)

Schwächen	Stärken / Potenziale						
Soziale Situation							
Hohe Anzahl an Kinder und Jugendlichen	Viele potenzielle Nutzer						
Unterschiedliche, unvereinbare Gruppierungen	Gemeinsamkeiten unterschiedlicher nationaler Kulturen						
Berührungsprobleme türkischer Gruppierungen							
Räumliche Situation							
kein Treffpunkt	Flächenpotenziale vorhanden						
Räumliche Separierung Thüringer Platz, Matthäusstraße	Neue Turnhalle bietet zentrale Potenziale						
Stadtteilbezogene Aspekte							
Konkurrenz um Jugendliche	Vernetzung bestehender Einrichtungen						
Viele Vereinsfeste, kein Stadtteilfest	Pfarrfest für alle Religionen						
Fehlende Stadtteilidentität der Vereine							
(problematische) Rolle der Bürgervertretung	Bürgerengagement						
Soziales Leistungsangebot							
Zu wenig professionelle Ressourcen							
Ehrenamt kann professionelle Arbeit nicht ersetzen	vergleichsweise gute Ausstattung mit sozialen Einrichtungen						



Soziale Zielstellungen (Flipchart Ergebnisse)

Kinder- und jugendgerechtes Vochem

Im Rahmen des Workshops hat sich die Arbeitsgruppe mit der Zielstellung befasst, wie ein Kinder- und Jugendgerechtes Vochem aussehen könnte. Indikativ – das Ergebnis der Arbeitsgruppe zusammenfassend kann aufgezeigt werden, wo mögliche Handlungsschwerpunkte gesehen werden:

Wohnraum

ausreichend großer Wohnraum, eigenes Kinderzimmer Kinder nicht zu spielen auf die Straße schicken

Wohnumfeld

sichere Schulwege anstelle der "verkehrsgerechten" Stadt

verkehrsberuhigte Zonen

gestaltete Plätze für Sport und Toben; laut sein dürfen

freies Spielen im "wilden Gelände"

Spielangebote zur freien (unbeaufsichtigten) Verfügung

Möglichkeiten "geheim" – für sich zu sein

Sicherheit und Ordnung

Freizeit, Freunde

Auch unbeaufsichtigte Treffpunkte für Treffen mit Freunden Feste Bezugspersonen, Ansprechpartner; Anlaufstellen für Kinder Freizeitvergnügen, Feste, gute kulturelle Veranstaltungen "offene" Vereine

Orientierungshilfen für Neuzuziehende

Nachbarschaftshilfen

<u>Bildung</u>

fahrende Stadtbücherei





Ethnische und Kulturelle Vielfalt (Flipchart Ergebnisse)

Sprachförderungen im Ansatz vorhanden	
Gemeinsame Kontakte (Sprach + Kochförderung); Organisationsgeschick von Frauen	
Zahlreiche Feste für Freizeit und Vergnügen	
Kooperation von Schule und Kita	
Soziale Beratung im Stadtteil vorhanden (Kinder→Jungendliche→ Eltern)	
Rolle der Vereine weiter unterstützen; Teilhabe verschiedner Kulturen stärken	
Interreligiöse Gespräche der Kirche	
C K F Z K S (I F V	

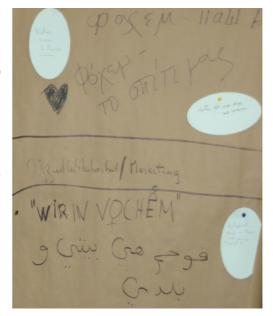


Zusammenleben im Stadtteil (Flipchart Ergebnisse)

Handlungsansätze kulturelle Vielfalt

Handlungsansätze werden von der Workshoparbeitsgruppe gesehen in

- der stärkeren Vernetzung und Koordination der Aktivitäten,
- der Stärkung der Vereine für eine Stadtteilarbeit in Vochem,
- niederschwelligen Angeboten: "wir müssen die Seelen des Dorfes erreichen",
- Schaffung einer stadtteilbezogenen Informations- und Kommunikationsplattform, Marketing





Teilnehmer des Workshops am 19.11.2007

Integriertes Handlungskonzept Brühl-Vochem

Teilnehmerliste Workshop am 19.11.2007, Ratssaal

Institution	<u>Name</u>	<u>Anschrift</u>
Projektgruppe Brühl Vochem (FB Stadtentwicklung)	Herr Claus Caspers	Fachbereich 61.1
Projektgruppe Brühl Vochem (Jugendamt)	Herr Lorenz Schmitz	Fachbereich 50/1
Projektgruppe Brühl Vochem (Jugendamt)	Herr Jürgen Frädrich	Fachbereich 50/1
Projektgruppe Brühl Vochem (Sozialamt)	Herr Alois Rampe	Fachbereich 50/3
Projektgruppe Brühl Vochem (Gebausie)	Herr Jungels	GEBAUSIE, Theodor-Körner-Straße 21a
Projektgruppe Brühl Vochem (Agentur für Arbeit)	Herr Georg Hilger	ARGE Rhein-Erft, Alte Bonnstraße 2c
Sozialarbeiter	Herr Hasan Fikes	Fachbereich 50/1
KiTa Stadt Brühl	Frau Nolden	"Haus der Kinder Vochem", Merseburger Str.1
Kath. Kindergarten	Frau Weisgerber	Kath. Kindergarten, StAlbert-Straße 17
Grundschule Vochem	Frau Schmidt	OGS Brühl-Vochem, StAlbert 2
Grundschule Melanchthon	Frau Hansch	OGS Melanchton-Schule, Kaiserstraße 158
Ev. Kirche	Pfarrer Stefan Jansen-Hass	Thomaskirche, Hauptstraße 19
Kath. Kirche	Pastoralreferent Michael Kühn	Seelsorgebereich Vochem, Hauptstraße 29
Ausländerbeirat	Herr Muhammet Hardal	Vorsitzender d. Ausländerb., Thüringer Platz 7
Erzpriester der griechisch-orthodoxen Kirchengemeinde	Herr Radu Constantin Miron	Römerstr. 440c
Sonderspass (Verein f. Behinderte)	Frau Manuela Roth-Fertig	Sonderspass(), Liblarer straße 10
Lokale Ökonomie (Amt für Wirtschaftsförderung)	Herr Gerd Schiffer	Fachbereich 01
Kinderschutzbund	Frau Bianca Sallach	Kinderschutzbund Brühl, Eckdorfer Straße 70
Kinderschutzbund	Frau Anne Kalisch-Sechtem	Daberger Weg 49
Stadtjugendring	Herr Michael Kasiske	Stadtjugendring, Zum Herrengarten 16
Allgemeiner Sozialer Dienst	Frau Marion Flatten	Fachbereich 50/1
Gleichstellungsbeauftragte	Frau Karin Joswig von Bothmer	Fachbereich 02
Integrationsbeauftragte	Frau Petra Rempe	Fachbereich 50/3
Initiative für Völkerverständigung	Frau Katrin Sass-Blauhut	Initiative für Volkerverständigung,
Polizei	Herr Paul Tillmanns	Kierberger Str. 60 Polizeiwache Brühl,Wilhelm-Kamm-Straße 49
Bürgergemeinschaft Vochem e.V.	Herr Karl Peter Matheis	Schultheißstraße 49
BauGrund Stadtentwicklung	Herr Thomas Reinertz	Chlodwigplatz 1, 53119 Bonn, BauGrund
BauGrund Stadtentwicklung	Herr Rainer Kalscheuer	Chlodwigplatz 1, 53119 Bonn, BauGrund Chlodwigplatz 1, 53119 Bonn, BauGrund
BauGrund Stadtentwicklung 27	nen hainer Naischeuer	Chilouwigpiatz 1, 53119 Bonn, Bauterund
21		



Anlage 2: Dokumentation Workshop am 14.01.2008



Stadt Brühl

Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil Brühl-Vochem



Dokumentation des Workshops am Montag, den 14. Januar 2008

DSK Regionalbüro Bonn Hochstadenring 50 53119 Bonn

Inhalt



- Begrüßung und Einführung
- Vortrag zum Stand des Integrierten Handlungskonzeptes für Brühl Vochem
- Rückfragen und Diskussion
- Zusammenfassung der Ergebnisse
- Ausblick

Anlage:

- Teilnehmerliste
- Vortragsfolien (digital als separate Datei)

Bearbeitung



Dipl.-Ing. Rainer Kalscheuer Dipl.-Ing. Thomas Reinertz

Regionalbüro Bonn Hochstadenring 50 53119 Bonn

Tel.-Nr. 0228 / 555 237 - 0 Fax-Nr. 0228 / 555 237 - 91

mail: rainer.kalscheuer@dsk-gmbh.de thomas.reinertz@dsk-gmbh.de

Begrüßung und Einführung

Aufgrund der Häufung sozialer und städtebaulicher Probleme wurde im Zuge der Haushaltsberatungen der Stadt Brühl in 2007 verstärkt über den Stadtteil Vochem diskutiert und Haushaltsmittel für die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) bereitgestellt. Nunmehr liegt der Entwurf eines Integrierten Handlungskonzeptes vor, der mit Beteiligung



zahlreicher Mitarbeiter der Verwaltung, Vertretern aus Vochem und der DSK (vormals BauGrund Stadtentwicklung) erarbeitet wurde. U.a. gab es mehrere Projektgruppensitzungen und bereits im November einen ersten vorbereitenden Workshop mit den relevanten lokalen Akteuren.

Heute geht es vor allem in der informellen Runde darum, den

- Entwurf des Handlungskonzeptes zu erläutern,
- durch Anregungen und Hinweise der Workshopteilnehmer zu ergänzen sowie
- Schwerpunkte und Prioritäten für die weitere Bearbeitung zu definieren.





- Vortrag zum Stand der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes (siehe Vortragsfolien)
- Rückfragen und Diskussion

zur geplanten Beantragung von Fördermitteln und Förderfähigkeit

Das Integrierte Handlungskonzept stellt für ausgewählte Indikatoren und Kriterien eine Benachteiligung des Untersuchungsgebietes gegenüber der Gesamtstadt dar und zeigt die Ziele, Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen auf, um die Benachteiligungen abzubauen.

In welchem Ausmaße sich die Benachteiligungen und Problemlage(n) im Landesvergleich darstellen, ist derzeit noch offen – das Land NRW eröffnet erstmals auch kleinen und mittleren Städten und Gemeinden eine Programmteilnahmemöglichkeit. Sicherlich ist das Ausmaß der Problemlage nicht mit beispielsweise Köln-Chorweiler vergleichbar.

Allerdings ist bei der Beurteilung über eine Aufnahme von Vochem in das Förderprogramm des Landes auch die Frage der Entwicklungstendenzen zu prüfen: ein präventives, frühzeitiges Eingreifen auch bei geringeren Problemlagen sollte sinnvoller sein, als die Eskalation sozialer Probleme abzuwarten.

Mit dem Beschluss des Stadtrates über das Integrierte Handlungskonzept wird nicht automatisch über alle Einzelmaßnahmen abschließend entschieden. Vielmehr wird über grundlegende Ziele, Schwerpunkte und Prioritäten des IHK entschieden sowie über die Bereitschaft der Stadt – vorbehaltlich einer entsprechenden Förderung – anteilige Kosten für die Umsetzung zu tragen. Die Umsetzung des IHK kann allerdings nicht so angelegt werden, dass dabei die grundlegende Logik des beschlossenen Handlungskonzeptes wieder durchbrochen wird. Vereinfacht ausgedrückt: ergeben sich aus dem wohnungswirtschaftlichen Konzept wichtige Vorgaben für die Grünplanung, können keine vorzeitigen Einzelmaßnahmen im Bereich Grünplanung durchgeführt werden, soweit Ergebnisse des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes noch nicht vorliegen.

zu wohnungswirtschaftlichen Fragen und Belegungsfragen

Zahlreiche Fragestellungen der Workshopteilnehmer richten sich auf die (wohnungswirtschaftlichen) Handlungsmöglichkeiten der Gebausie. Zum einen sind die letzten Belegungsbindungen in Vochem Ende 2007 abgelaufen, zum anderen stellt sich die Frage, in



welchem Ausmaß eine bislang (traditionelle) Wohnungsfürsorge des Unternehmens in Brühl Vochem noch erforderlich ist.

Die wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen lauten u.a.:

- Wie viele Wohnungen müssen/sollen die Gebausie zur Verfügung stellen?
- Wie groß soll der Bestand für "soziale" Wohnungen sein?
- Sind Wohnungen/Gebäude in der Mathäusstraße wirtschaftlich vertretbar zu sanieren?
- Sollte sich die Gebausie ggf. auf neue "wirtschaftliche Dinge" (Geschäftsfelder) orientieren?
- Kann ggf. über eine Privatisierung von Mietwohnungen als Eigentumswohnungen für die Mieter nachgedacht werden?
- Wie kann über eine ggf. neue Investitionspolitik ein positiver städtebaulicher Einfluss bewirkt werden? Stichwort: "Weg vom Image der 50er Jahre".
- Wie kann über eine Belegungspolitik ein erforderlicher positiver Einfluss auf die Sozialstruktur erreicht werden?

Für die Beantwortung der Fragen ist ein wohnungswirtschaftliches Konzept erforderlich, das auch ein Belegungskonzept umfassen sollte. Grundsätzlich ist die Gebausie als Haupteigentümerin bereit, an der Stadtteilerneuerung mitzuwirken. Der Gebausie stehen derzeit rd. 2 Mio. € laufende Instandhaltungsmittel zur Verfügung. Je nach Verkaufserlösen durch die Veräußerung von Beständen sollen in den nächsten Jahren stadtweit zwischen 9 und 12 Mio. € in die Gebäudebestände investiert werden.

zu städtebaulichen Fragen

Über die rein wohnungswirtschaftlichen Fragen hinaus, gilt es zu definieren, wie "Vochem 2020" aussehen soll. Maßnahmen der Wohnungswirtschaft allein können den Städtebau und das Wohnumfeld nicht begünstigen. Hierzu ist eine enge Verzahnung zwischen den wohnungswirtschaftlichen Belangen und einer städtebaulichen Aufwertung erforderlich.

Eine zentrale Rolle übernimmt dabei der Thüringer Platz. Der überwiegend als "Parkplatz" genutzte Platz besitzt wenig Aufenthaltsqualität und ist weder städtebaulich noch sozial-kommunikativ ein Quartiersmittelpunkt. Grundlegende gestalterische Fragen der



Platzmitte, der Platzwände, der Aufenthaltsflächen, der Zugänglichkeit und der Versorgungsangebote (Stichwort: Einkaufsmarkt) sind zu beantworten.

Partizipativ-kommunikativ sind hierzu Planungen der Bürgerinnen und Bürger zu aktivieren bzw. mit einzubeziehen, darunter beispielsweise das Projekt "Mädchen planen Stadt".

Für das Grundstück der ev. Kirche (Hauptstraße, Stiftstraße) soll der aktuelle Sachstand geprüft werden.

zu Fragen der Bildung

Eine große Benachteiligung wird in Vochem in den Fragen der Bildungsangebote gesehen, die gezielt unterstützt werden sollten. Freiwillige Angebote, wie z.B. die der OGS, zeigen noch keinen durchgreifenden Erfolg. In diesem Zusammenhang wird auf die komplexen Zusammenhänge von hohen Ausländeranteile in den Schulen, Sprachproblemen, Kosten der Ganztagsbetreuung, vorherrschendes Einkommensniveau etc. hingewiesen. Im Erfahrungsaustausch mit den Schulen bedarf es einer breiten Palette an Unterstützungen der Bildungs- und Sprachförderung, um die Kommunikation im Stadtteil zu verbessern, und zu einer Verbesserung der Übergangsquote zu den weiterführenden Schulen zu kommen.

zu Fragen der Koordination und des Qualitätsmanagements in integrierten Planungs- und Umsetzungsprozessen

Die Planungen und Maßnahmen Integrierter Handlungskonzepte erfolgen zielorientiert. Der Einsatz eines Quartiersmanagers ist zwar keine Fördervoraussetzung, hat sich aber als Instrument der Sozialen Stadt-Maßnahmen bewährt. Das erforderliche, laufende Monitoring anhand von Indikatoren (z.B. Übergangsquote von Grundschule auf..., Zahl der sanierten Wohneinheiten, ...) misst den Durchführungserfolg und ist fester Bestandteil der Erneuerungsmaßnahmen.

In der Regel sind das Monitoring und die Evaluation im Rahmen des Programmmanagements bei einem Quartiersmanager des Stadtteils angebunden, der auch die Koordination der Stadtteilarbeit übernimmt.

Ergebnis des Workshops



Es wurde deutlich, dass den komplexen sozialen, städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und ökonomischen Zusammenhängen nur mit einem Integrierten Gesamtkonzept Rechnung getragen werden kann.

Wenngleich viele Maßnahmen mehr oder weniger gleichzeitig angegangen werden müssten, zeichnet sich folgende Prioritätensetzung ab:

- 1. Erstellung eines wohnungswirtschaftlichen Gesamtkonzeptes für die Gebausie-Bestände.
- 2. Einleitung einer städtebaulichen Rahmenplanung mit frühzeitiger Definition von ein oder zwei räumlichen Handlungsschwerpunkten in Rückkoppelung mit den Ergebnissen des wohnungswirtschaftlichen Konzeptes (voraussichtlich Thüringer Platz und Matthäusstraße) und Konzentration der Umsetzungsmaßnahmen auf diese (ersten) räumlichen Schwerpunkte.
- 3. Vertiefung des Handlungsfeldes "Bildung" und hier insbesondere der Situation im Schulwesen (ggf. Verbesserung der vorschulischen Angebote, sozialpädagogische Förderung, Schulsozialarbeit etc.).

Ausblick

Die DSK wird kurzfristig den Vortrag für die Fraktionen zur Verfügung stellen, mit der Bitte, ggf. Hinweise, Anregungen oder Ideen einzubringen und per e-mail an die Verfasser zu senden (Adresse siehe Deckblatt).

Am 19.02.08 ist eine gemeinsame Ausschusssitzung, am 03.03.08 eine Ratssitzung vorgesehen, damit das Handlungskonzept rechtzeitig durch den Stadtrat beschlossen werden kann. Der Förderantrag soll dann Ende März 2008 beim Land NRW eingereicht werden.



Einladungsliste

Integriertes Handlungskonzept Brühl-Vochem

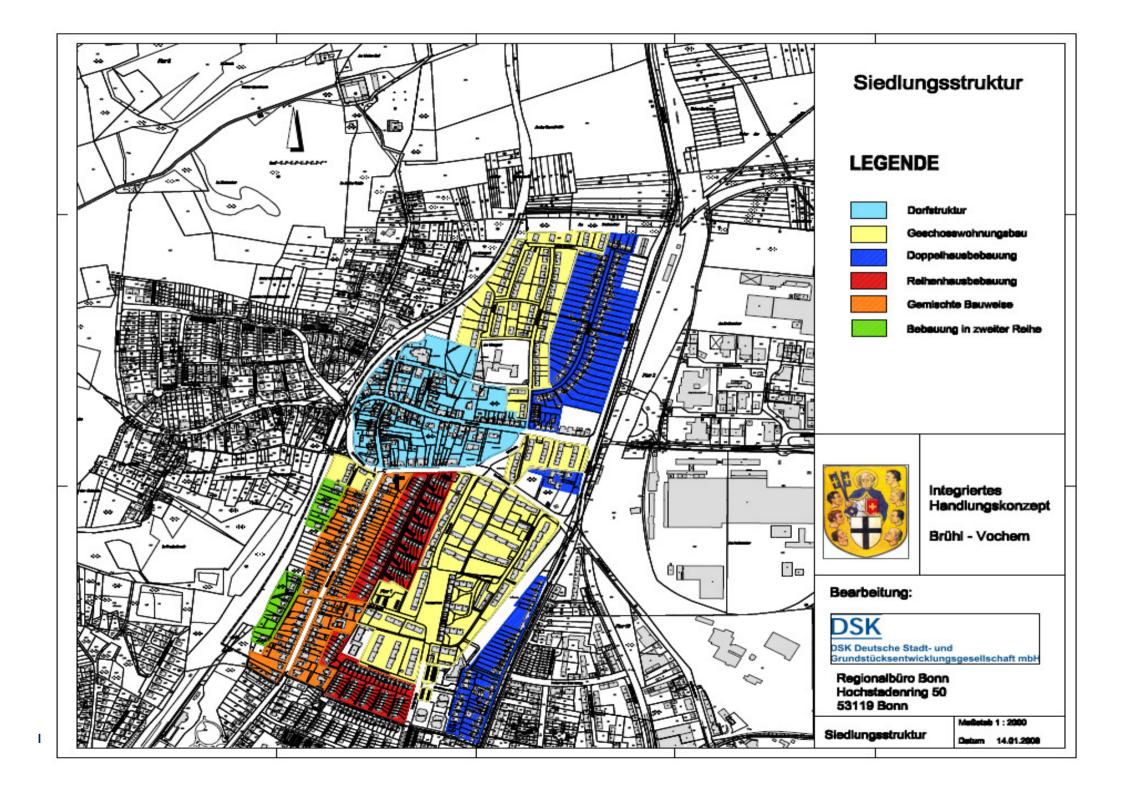
Workshop am 14.01.2008, Ratssaal

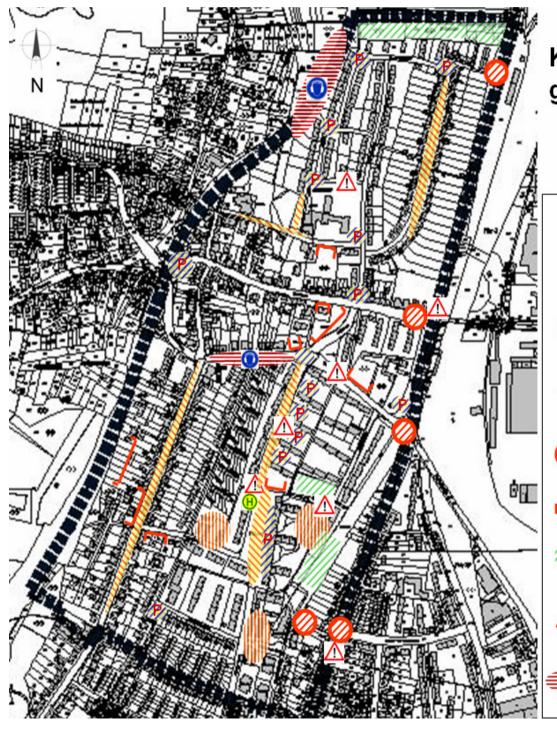
Institution	Name
Projektgruppe Brühl Vochem (FB Stadtentwicklung)	Herr Caspers
Projektgruppe Brühl Vochem (Jugendamt)	Herr Schmitz
Projektgruppe Brühl Vochem (Jugendamt)	Herr Frädrich
Projektgruppe Brühl Vochem (Sozialamt)	Herr Rampe
Projektgruppe Brühl Vochem (Gebausie)	Herr Jungels
Projektgruppe Brühl Vochem (Agentur für Arbeit)	Herr Hilger
Der Bürgermeister	Herr Kreuzberg
Der 1. Beigeordneter	Herr Brandt
Der Stadtkämmerer	Herr Freytag
CDU	Frau Luise Küster
CDU	Frau Dr. Marion Frantzioch -
	Immenkeppel
CDU	Herr Norbert Wasem
CDU	Herr Heinz Hepp
CDU	Herr Franz-Josef Gerharz
CDU	Herr Norbert Schmidt
	Herr Hans Theo Klug
SPD	Herr Peter Klein
SPD	Frau Ingeborg Wehrhahn
SPD	Herr Frithjof Berg
FDP Dienstreise	Herr Stefan Wehr**
Fw/bVb	Herr Klaus Bohlken**
GRÜNE	Frau Niclasen
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsges. mbH (DSK)	Herr Reinertz
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsges. mbH (DSK)	Herr Kalscheuer
Teilnehmeranzahl:	23
(Stand: 04.01.2008)	

**als Mitglied im JHA nach §78 KJHG benannte/r Vertreter/in, Vorschlag aus der Verwaltung, bei Änderung bitte Mitteilung an s. Einladung

Anlage 3: Kartenteil







Konflikte im Untersuchungsgebiet Brühl-Vochem

Legende:



Gestaltungsbedürftiger Straßenraum



Monofunktionale und unattraktive Garagenhöfe



Gestaltungsbedürftige Kreuzungsund Platzsituation



Gestaltungsbedürftige Stadteingangssituation



Fehlende Raumkanten und Baulücken



Gestalterische Mängel von Grünund Freiflächen



Gefährdungen für Fußgänger und Radfahrer



◯ Beeinträchtigung durch Lärm