

Vorbereitende Untersuchungen

Freiburg im Breisgau
Weingarten – West
Soziale Stadt



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	S.	5
1.1	Das Programm:“ Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf die soziale Stadt“.....	S.	5
1.2	Ausgangslage.....	S.	6
1.3	Anlass der Sanierung.....	S.	6
1.4	Vorgehensweise/Projektorganisation.....	S.	6
2.	Bestandsaufnahme	S.	9
2.1	Lage des Untersuchungsgebietes.....	S.	9
2.2	Städtebauliche Struktur.....	S.	10
2.3	Bewohnerstruktur.....	S.	11
2.3.1	Nationalitäten.....	S.	12
2.3.2	Altersstruktur.....	S.	13
2.3.3	Haushaltstypen.....	S.	14
2.3.4	Familienstand.....	S.	15
2.3.5	Sozialhilfebezug.....	S.	16
2.3.6	Arbeitslosigkeit.....	S.	16
2.3.7	Bevölkerungsentwicklung.....	S.	17
2.3.7.1	Bevölkerungsbewegungen.....	S.	17
2.4	Infrastruktur.....	S.	17
2.4.1	gewerbliche Nutzungen.....	S.	17
2.4.2	Freizeit-, Sport-, Spieleinrichtungen und sonstige öffentliche Räume.....	S.	18
2.4.3	Kinderbetreuung.....	S.	19
2.4.4	Schulen.....	S.	20
2.4.5	Hochschulen/weitere Bildungseinrichtungen.....	S.	21
2.4.6	Soziale Infrastruktur.....	S.	22
2.4.6.1	Kinder- und Jugendeinrichtungen.....	S.	22
2.4.6.2	Angebote für Senioren.....	S.	23
2.4.6.3	weitere soziale Einrichtungen.....	S.	24
2.4.7	Kirchen.....	S.	25
2.4.8	Vereine und Initiativen.....	S.	25
2.5	Verkehr.....	S.	25
2.5.1	Straßennetz.....	S.	26
2.5.2	Verkehrsaufkommen.....	S.	26
2.5.3	Ruhender Verkehr.....	S.	26
2.5.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	S.	27
2.5.5	Fahrradverkehr.....	S.	27
2.5.6	Fußwege.....	S.	27
2.6	Sicherheit & Sicherheitsempfinden.....	S.	28
3.	Problembewertung und Bestandsanalyse	S.	29
3.1	Städtebau.....	S.	29
3.2	Gebäudezustand.....	S.	29
3.3	Bewohner.....	S.	30
3.4	Freizeiteinrichtungen.....	S.	30
3.5	Infrastruktur.....	S.	31
3.6	soziale Infrastruktur und bürgerschaftliches Engagement.....	S.	31
3.7	Image, Sicherheit und Sicherheitsempfinden.....	S.	31

4.	Behördenbeteiligung	S.	33
4.1	Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen.....	S.	33
5.	Leitbild, Ziele und Maßnahmen	S.	35
5.1	Leitbild und Ziele.....	S.	35
5.2	vorgesehene Maßnahmen.....	S.	35
5.2.1	investive Maßnahmen.....	S.	36
5.2.2	nicht-investive Maßnahmen.....	S.	36
6.	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	S.	39
6.1	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§§ 142 und 143 BauGB).....	S.	39
6.1.1	Auswirkung auf Betroffene – Sozialplan (§180 BauGB).....	S.	39
6.1.2	Anhörung der Behörden.....	S.	39
6.1.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	S.	40
6.1.4	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	S.	40
6.1.5	Verfahrensart.....	S.	40
6.2	Förderung der Wohnungsmodernisierung im Sanierungsverfahren.....	S.	41
6.2.1	Allgemeine Förderungsmodalitäten.....	S.	41
6.2.2	Förderung der Modernisierungsmaßnahme Bugginger Straße 1-7.....	S.	41

Anlagen

Übersichtsplan	Anlage 1
Lageplan/Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchung	Anlage 2
Übersicht der statistischen Bezirke	Anlage 3
Eigentümerübersicht	Anlage 4
Übersicht: Nahversorgungssituation	Anlage 5
Übersicht: Soziale Infrastruktur	Anlage 6
Modernisierungsbedarf	Anlage 7
Kosten und Finanzierungsübersicht	Anlage 8
Zusammenfassung des Ergebnisses der Behördenanhörung	Anlage 9
Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	Anlage 10
Kurzprotokoll des Gesprächs mit den Schlüsselpersonen	Anlage 11

1. Vorbemerkung

Mit der Aufnahme des Gebietes „Weingarten-West“ in das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt“ durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg im Frühjahr 2006 wurde die Grundlage für die Durchführung städtebaulicher und sozialer Maßnahmen im Gebiet geschaffen.

Im Gebiet Weingarten-Ost wurden bereits städtebauliche Modernisierungsmaßnahmen, mit Finanzhilfe aus dem Landessanierungsprogramm, erfolgreich umgesetzt. Die Gebäude dort wurden modernisiert und die Sozialstruktur gefestigt. Das hat dazu beigetragen, das Quartier nachhaltig aufzuwerten. Um diese Entwicklung weiter zu tragen, soll nun das Gebiet Weingarten-West entsprechend entwickelt und angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund und zur weiteren Umsetzung des Programms hat der Gemeinderat am 04.07.2006 die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB beschlossen.

Diese Untersuchungen dienen dazu, durch Gespräche mit Eigentümern, Mietern und Pächtern in dem abgegrenzten und bekanntgemachten Gebiet die möglichen und notwendigen Maßnahmen der Sanierung auf ihre Realisierbarkeit hin zu überprüfen. Außerdem wird durch die Erhebung der Grundstücke und Gebäude festgestellt, inwieweit die für eine Sanierung notwendigen „städtebaulichen Missstände“ vorliegen und ob die Eigentümer bei einer Sanierung mitwirkungsbereit sind. Weiter werden die Behörden (bisher Träger öffentlicher Belange) gebeten, eine Stellungnahme hinsichtlich der „Sanierungsbedürftigkeit“, der von deren Seite beabsichtigten Maßnahmen oder sonstige Anregungen abzugeben.

1.1 Das Programm: „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“

Im Jahre 1999 hat die Bundesregierung das eigenständige Bund-Länderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt“ initiiert. Das Programm ist eines der Stadterneuerungsprogramme und bedient sich damit auch der Verfahren und Instrumentarien der Sanierung und der Verwaltungsvorschriften zur Stadterneuerung. Jedoch zielt das Programm über die „klassische“ Stadterneuerung hinaus; es geht um die Verbesserung der Lebenssituation durch eine integrative Stadtentwicklungspolitik. In dem Förderprogramm werden daher auch eine ressortübergreifende Zusammenarbeit und ein integriertes Handlungskonzept gefordert. Neben den baulichen / städtebaulichen Belangen stehen Aufgaben der Beschäftigungs- und Sozialpolitik sowie der Ökologie gleichberechtigt nebeneinander. Es sollen auch Maßnahmen außerhalb einer baulichen Modernisierung in dem jeweiligen Sanierungsgebiet umgesetzt werden, um der zunehmenden sozialen und räumlichen Segregation in den entsprechenden Stadtgebieten entgegenzuwirken.

1.2 Ausgangslage

Anfang der 1960er Jahre war die Wohnungsnot eines der drängensten Probleme der Stadt Freiburg. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung kam ein wachsender Wohlstand einer breiten Schicht der Bevölkerung, der nach zusätzlichen Wohnflächen verlangte. Dieser gestiegenen Wohnungsnachfrage wollte man durch den Bau einfacher, großer Wohnanlagen in kürzester Zeit gerecht werden. Der Stadtteil Weingarten ist eine Großwohnsiedlung der 1960/70 er Jahre, sie wurde vor diesem Hintergrund in einfacher Bauweise und in sehr kurzer Zeit errichtet.

Die Siedlungsgesellschaft Freiburg im Breisgau GmbH (heute: Freiburger Stadtbau GmbH) als stadt eigenes Wohnungsbauunternehmen baute unter anderem in Weingarten–West 1530 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Am süd-westlichen Rand von Weingarten existierten bis in die 1980er Jahre hinein Behelfsbauten für die Gruppe der Sinti und Landfahrer. In einem Modellprojekt wurden auf die Gruppe zugeschnittene Häuser und Wohnungen vor allem im Auggener Weg gebaut.

Bedingt durch die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt entsprachen die Wohnungen, insbesondere die Wohnungsausstattungen und das Wohnumfeld, schon bald nicht mehr den stetig gewachsenen Ansprüchen an den Wohnraum. Es kam zu einer starken Fluktuation im Stadtteil. Diese Wohnungen wurden verstärkt durch Wohnungssuchende der städtischen Notfallkartei belegt, was zunehmend zu einer problematischen sozialen Zusammensetzung im Gebiet führte.

1.3 Anlass der Sanierung

Die Wohngebäude mit insgesamt etwa 1.600 Wohneinheiten weisen rund 40 Jahre nach ihrer Erstellung erhebliche Substanzmängel auf. Umfängliche Maßnahmen sind erforderlich, um die Wohnungen für vorhandene und zukünftige Mieter wieder attraktiv zu machen.

Ebenso weisen die bestehenden Freiräume im Gebiet gestalterische und auch funktionale Mängel auf und sind zudem ökologisch von geringer Wertigkeit.

Des Weiteren soll einer zunehmenden Destabilisierung des sozialen Gefüges im Gebiet entgegen gewirkt werden. Die bestehende soziale Infrastruktur soll erhalten und nachhaltig gesichert bzw. heutigen und zukünftigen Anforderungen bzw. Bedürfnissen angepasst werden.

1.4 Vorgehensweise/Projektorganisation

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 04.07.2006 zur Einleitung der “Vorbereitenden Untersuchungen” wurde die Firma Rüdiger Kunst - KommunalKonzept GmbH mit der Durchführung beauftragt.

Am 14. September 2006 fand eine Auftaktveranstaltung für Ämter und Behörden statt, in der die Sanierung und die Vorgehensweise nebst Zeitschiene in dem Verfahren der „Vorbereitenden Untersuchungen“ erläutert wurden. Zudem wurden die Teilnehmer gebeten, sich zur Situation in Weingarten-West zu äußern, die Probleme des Quartiers aus der jeweiligen Sicht zu beschreiben und zu beurteilen, Potenziale zu benennen und etwaige Veränderungsvorschläge im Gebiet vorzubringen. Parallel wurden die Behörden zu einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Folgezeit wurden zu einer Bestandsaufnahme die relevanten Daten und Fakten zusammengestellt.

Die statistischen Daten für das Gebiet wurden auf der Basis der statistischen Bezirke (Viersteller Ebene) abgefragt. Diese statistischen Bezirke umfassen auch Gebiete, die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen; eine Angleichung der statistischen Daten auf das Untersuchungsgebiet wäre nur mit einem sehr hohen Arbeitsaufwand und lediglich für einen Teil der Abfragen möglich. Da die Aussagen der statistischen Erhebungen durch das Einbeziehen dieser angrenzenden Gebiete jedoch nicht grundsätzlich verfälschen, wurde an dieser Einteilung festgehalten und eine Auswertung vorgenommen, da so zudem eine einfachere Überprüfung (Controlling) der angestrebten Ziele gegeben ist.

Eine Grafik über die statistischen Bezirke und den Deckungsgrad ist im Anhang als Anlage 3 beigefügt.

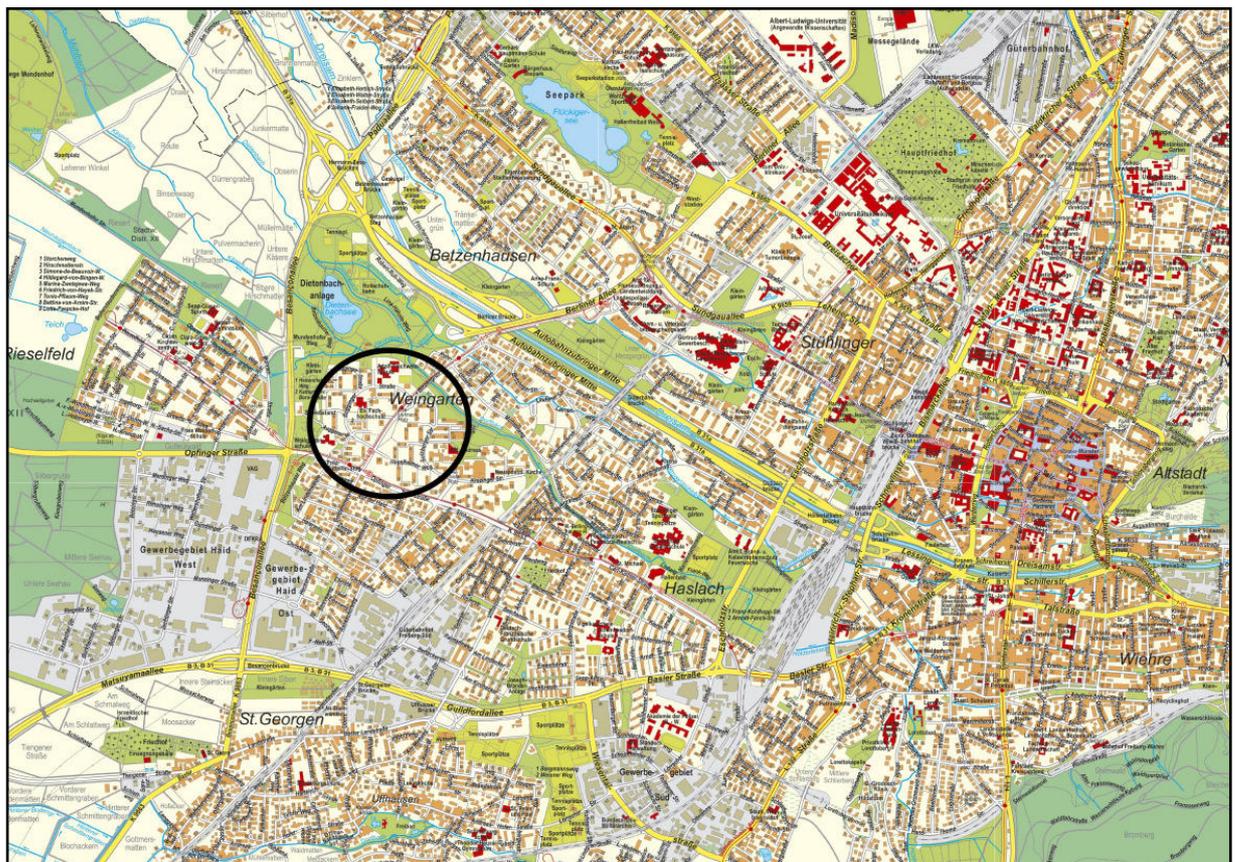
Ende November wurden „Schlüsselpersonen“, verschiedene Akteure im Quartier, zu einer Gruppendiskussion geladen, um Informationen und Anregungen von Experten vor Ort zu erhalten.

Eine Befragung der Bewohner, Eigentümer und Gewerbebetreibenden und eine umfassende Bürgerbeteiligung werden im weiteren Verfahren durchgeführt.

2. Bestandsaufnahme

2.1 Lage des Untersuchungsgebietes

Der Stadtteil Weingarten liegt ca. 3 Km westlich der Freiburger Innenstadt. Der Stadtteil wird im Norden begrenzt durch die Dreisam bzw. die parallel zur Dreisam verlaufende B 31a (Autobahnzubringer Mitte), die Güterbahnlinie im Osten, die Besanconallee im Westen und im Süden schließt das Gewerbegebiet Haid an. Im Nordwesten des Stadtteils befinden sich die Dietenbach-Anlage und eine Kleingartenanlage, die auch im Westen den Stadtteil umschließt.



Grafik: Eigene Darstellung, Quelle: Vermessungsamt Stadt Freiburg

Das Untersuchungsgebiet Weingarten - West liegt zu beiden Seiten der Straße Binzengrün. Im Westen begrenzt der gemeinsame Fuß- und Radweg zur Dietenbach Anlage (Betzenhauser Weg) das Untersuchungsgebiet, im Süden die Opfinger Straße, im Osten stellen die Sulzburger Straße und die Grundstücke des Altenpflegezentrums der Arbeiterwohlfahrt die Grenze dar. Im Norden umfasst die gesamte Wohnbebauung das Untersuchungsgebiet, ohne die Fläche der Adolf-Reichwein Grundschule. Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan in der Anlage zu entnehmen.

2.2 Städtebauliche Struktur

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes umfasst ca. 30 ha. Der Städtebau wird charakterisiert durch vier sechzehngeschossige Hochhäuser und u-förmig hofartig angeordnete Zeilenbauten. Jeder dieser Baublöcke besteht aus einem achtgeschossigen Zeilenbau zur Sammelstraße hin sowie aus zwei orthogonal angeordneten, viergeschossigen Zeilenbauten. Die Gebäude sind funktional in Massivbauweise erstellt worden. Sie gruppieren sich um einen begrünten Innenhof. Die Erschließung erfolgt über Stichstraßen von der Sulzburger Straße, der Straße Binzengrün und der Bugginger Straße.

Öffentliche oder gewerbliche Einrichtungen (Kindergarten, Supermarkt) befinden sich entsprechend des ursprünglichen städtebaulichen Konzepts in eingeschossigen Bauwerken.

Ergänzt wird diese städtebauliche Struktur durch weitere niedrige Bauten. Im südwestlichen Bereich befindet sich die Siedlung für Sinti und Landfahrer, die sich im rückwärtigen Bereich durch eingeschossige Reihenhausbebauung auszeichnet. Am Auggener Weg besteht sie aus einer viergeschossigen Bebauung mit jeweils zwei Maisonette Wohnungen übereinander. Mittig im Gebiet befindet sich eine Reihenhaussiedlung, die 2003 im Rahmen des Reihenhausprogramms Baden-Württemberg gebaut wurde.



Die Hochhäuser, am Bspl. Sulzburger Str. 34



Die Baublöcke, Sulzburger Str

Die großzügigen Freiflächen zwischen den Zeilenbauten haben einen halböffentlichen Charakter. Teilweise befinden sich unter den begrünten Innenhöfen Tiefgaragen. Die Spielplätze sind den Wohnungen zugeordnet und werden von den Wohnbaugesellschaften unterhalten. Die Hauseingänge sind nicht immer über die Stichstraßen mit Wendepunkte zu erreichen, weshalb ein Teil der Häuser über die Innenhöfe erschlossen wird. Es gibt keine privaten, den einzelnen Wohnungen zugeordnete Freiflächen.

Die Gebäude westlich der Straße Binzengrün werden über die Sulzburger Straße erschlossen. Um jedoch die Straßenbahnhaltestelle an der Straße Binzengrün auf kürzestem Wege zu erreichen, haben sich im Laufe der Zeit „Trampelpfade“ durch die Grünanlagen gebildet.



Die Spielplätze, am Beispiel
Sulzburger Str-



Die Tischtennisplatten,
Sulzburger Str.

Als Pendant zu den Hochhäusern westlich der Straße Binzengrün gibt es auf der östlichen Straßenseite eine großzügige Grünanlage mit Mammutbäumen. Durch die straßenbegleitende Anordnung wird diese „private“ Grünanlage als öffentlicher Bereich wahrgenommen.

Die eigentlichen öffentlichen Bereiche befinden sich außerhalb des Sanierungsgebiets in der Dietenbachanlage sowie im Naherholungsgelände entlang des Dorfbachs. In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich auch diverse öffentliche Spielplätze: Spielpark Bugginger Straße, der Spielplatz sowie der Bolzplatz am „Haus Weingarten“.

Ein großer Teil der Gebäude gehört der Freiburger Stadtbau GmbH. Weitere Eigentümer sind neben den Privatpersonen, Stiftungen, die Kreissparkasse Freiburg, die evangelische Kirche, die Eisenbahn - Wohnungsbau Gesellschaft Karlsruhe GmbH, die SüdWERT Wohnungsprivatisierungsgesellschaft mbH und die Gagfah. Die Gebäude sind meist auf Grundstücken in Erbpacht errichtet. Eine Übersicht über die Eigentumsverhältnisse ist im Anhang als Anlage beigefügt.

2.3 Bewohnerstruktur

Im Untersuchungsgebiet (nachfolgend entnommen aus den statistischen Bezirken Nr. 6601, 6603, 6605 und 6606) leben ca. 5.800 Personen, von diesen haben ca. 5.700 Personen ihren Hauptwohnsitz dort gemeldet. Das entspricht ca. 3% der Wohnbevölkerung der Stadt Freiburg.

Festzustellen ist, dass überdurchschnittlich viele Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund, auch speziell viele ältere Ausländer, Einwanderer der ersten Generation, im Gebiet leben. Insgesamt wohnen überproportional viele ältere und hochbetagte Menschen sowie auch Kinder und Jugendliche im Gebiet. Über 1/5 der Haushalte werden von Menschen über 60 Jahren geführt. Auch gibt es eine überdurchschnittlich große Anzahl von Alleinerziehenden im Untersuchungsgebiet. Sehr viele Bewohner des Untersuchungsgebietes sind auf staatliche Unterstützung zur Sicherung des Lebensunterhaltes angewiesen.

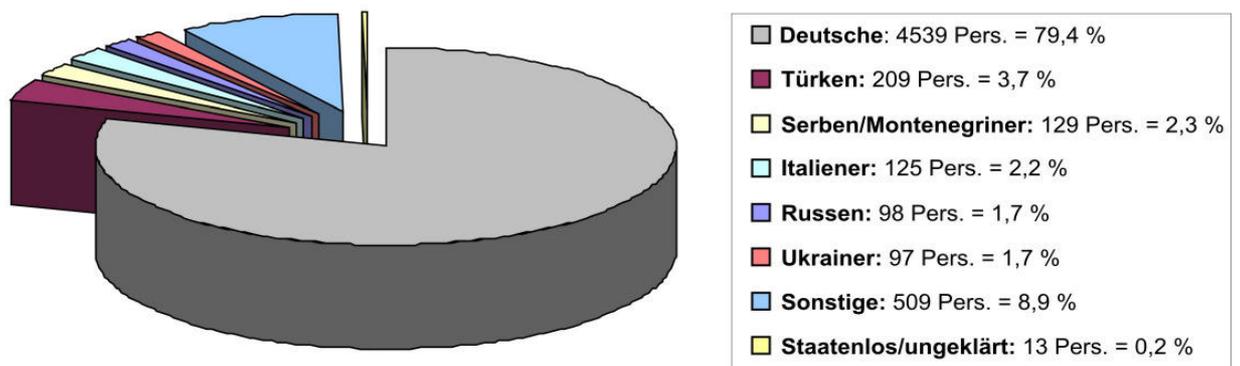
2.3.1 Nationalitäten

Im Untersuchungsgebiet leben Menschen aus 74 verschiedenen Nationen zusammen. Jede/r fünfte Bewohner/in hat keinen deutschen Pass (1.180 Personen \approx 20,7 %). In der Stadt Freiburg liegt diese Quote bei 12,9 %. (Stand 31.12.2005).

Von den 1.180 ausländischen Bewohnern und Bewohnerinnen sind ca. 1/5 aus den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union. Die übrigen Bewohner ohne deutschen Pass kommen aus allen Teilen der restlichen Welt.

Die meisten Personen ohne deutschen Pass kommen aus der Türkei (ca.18 %). Die zweitgrößte Gruppe kommt jeweils aus dem ehemaligen Jugoslawien, vor allem aus Serbien und Montenegro und aus Italien (ca. 11 %), dann folgen die Russen/innen und Ukrainer/innen (jeweils ca. 8%) um nur die größten aufzuführen.

Übersicht über die Nationalitäten im Gebiet



Grafik: Eigene Darstellung; Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung

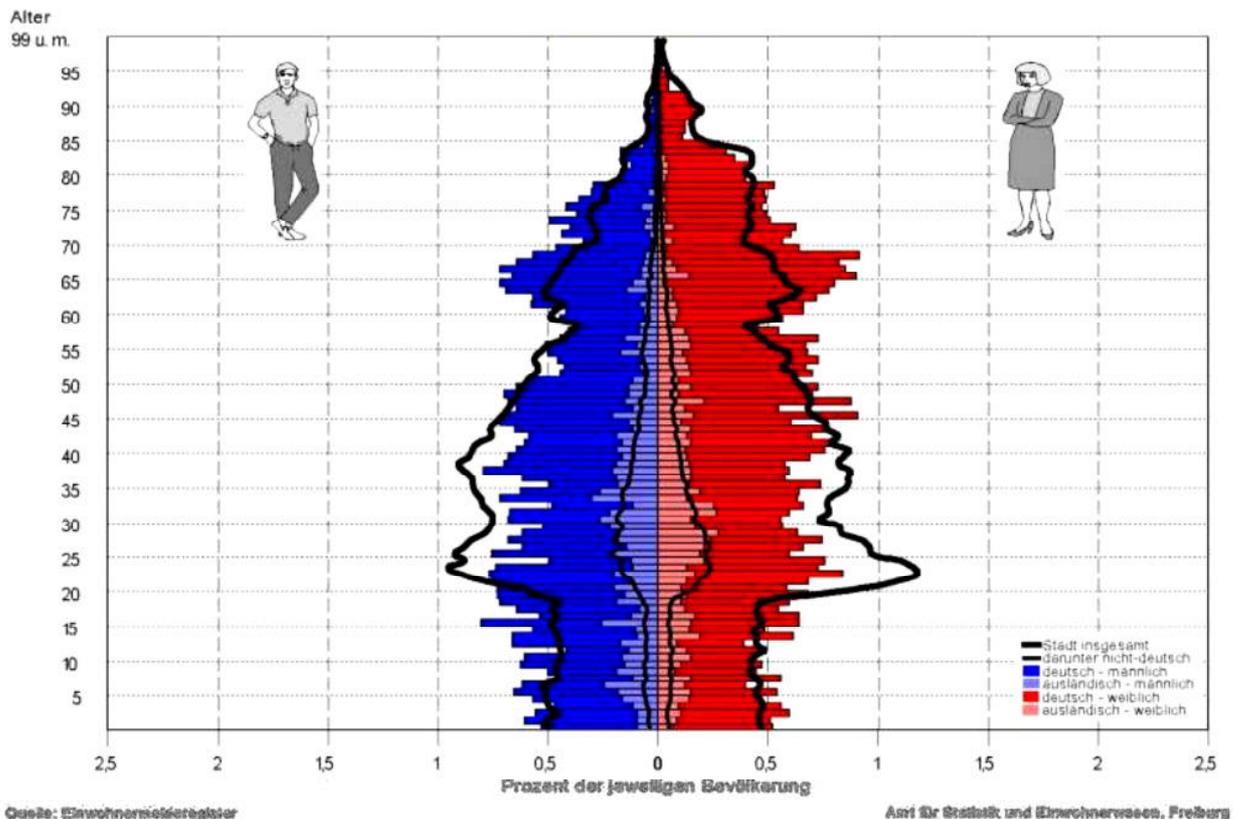
Für die große Gruppe der Spätaussiedler insbesondere aus den osteuropäischen Ländern liegen keine statistischen Fakten vor, da diese aufgrund der deutschen Staatsangehörigkeit nicht gesondert erfasst sind.

Auch die Sinti stellen im Untersuchungsgebiet eine sehr große Gruppe dar. In der speziell für Sinti und Landfahrer erbauten Siedlung im Auggener Weg gehört der überwiegende Teil der Bewohnerschaft der ethnischen Gruppe der Sinti an. Es leben dort heute ca. 350 Personen in 105 Haushalten.

2.3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich wesentlich von der in der Gesamtstadt. Es gibt in Weingarten-West mehr ältere Menschen sowie Kinder und Jugendliche, und weniger junge Erwachsene (20 bis 45 Jahre).

Altersaufbau in Weingarten: Stand 1.1.2004



Im Untersuchungsgebiet sind über 22 % der Einwohner über 65 Jahre alt. In der Gesamtstadt Freiburg sind es 16,5 %. Jeder vierte Deutsche in Weingarten – West ist 65 Jahre oder älter. Hingegen ist mehr als 11 % der Ausländer 65 Jahre oder älter.

22 % der Einwohner im Untersuchungsgebiet sind jünger als 20 Jahre, in der Gesamtstadt hat diese Bevölkerungsgruppe einen Anteil von 19 %.

Der Anteil der jüngeren Erwachsenen, im Alter von 20 bis 45 Jahren, beträgt lediglich 31 %. Im gesamten Freiburg liegt dieser Anteil bei über 42 %. Es fällt auf, dass knapp 60 % der ausländischen Einwohner in Freiburg junge Erwachsene sind, im Untersuchungsgebiet sind es aber „nur“ 43 %.

Die Zusammensetzung (Deutsche – Ausländer) in der Gruppe des mittleren Erwachsenenalters, von 45 bis 65 Jahren, unterscheidet sich nur unwesentlich.

Alterstruktur: Stand 31.12.2005

Alterstruktur		Weingarten - West				Freiburg insgesamt			
		Anzahl Personen		% (Wohnbevölkerung)		Anzahl Personen		% (Wohnbevölkerung)	
unter 20 Jahre		1.237		21,6		36.920		18,7	
Deutsche	Ausländer	984	253	21,7	21,4	32.684	4.236	19,0	16,6
20 - unter 45 Jahre		1.784		31,2		83.661		42,3	
Deutsche	Ausländer	1.272	512	28,0	43,4	68.476	15.185	39,8	59,6
45 - unter 65 Jahre		1.401		24,5		44.476		22,5	
Deutsche	Ausländer	1.120	281	24,7	23,8	39.872	4.604	23,1	18,1
65 Jahre und älter		1.297		22,7		32.669		16,5	
Deutsche	Ausländer	1.163	134	25,6	11,4	31.220	1.449	18,1	5,7
gesamt		5.719		100,0		197.726		100,0	
Deutsche	Ausländer	4.539	1.180	100,0	100,0	172.252	25.474	100,0	100,0

Grafik: Eigene Darstellung; Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung

Unterschiede lassen sich auch innerhalb des Untersuchungsgebietes feststellen.

Im Bereich südlich und westlich der Bugginger Straße gibt es überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. Ca. 28 % der Bewohner sind dort unter 20 Jahre alt; über 40% der 6 bis 10 Jährigen des gesamten Untersuchungsgebietes wohnen hier. Aber auch Kinder und Jugendliche anderer Altersgruppen sind vergleichsweise stark vertreten.

Im Bereich der nördlichen Sulzburger Straße überwiegt die Zahl älterer Menschen, bedingt durch das Seniorenzentrum der Arbeiterwohlfahrt. Über 32 % der Bewohner ist 65 Jahre oder älter - im übrigen Untersuchungsgebiet liegt die Zahl dieser Gruppe unter 20 %. Dementsprechend gering ist der Anteil der unter 20-jährigen in diesem Gebiet, dieser liegt bei nur knapp 17 % und ist damit deutlich niedriger als im städtischen Durchschnitt.

2.3.3 Haushaltstypen

Insgesamt gibt es 2767 Haushalte im Untersuchungsgebiet. Nahezu 80 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben keine Kinder.

Die Zusammensetzung der Haushalte im Untersuchungsgebiet ist gänzlich eine andere als in der Gesamtstadt. Besonders erwähnenswert ist, dass fast genau die Hälfte der Einpersonenhaushalte in Weingarten – West von einer Person über 60 Jahren geführt wird. Diese machen ca. 20 % an den gesamten Haushalten des Untersuchungsgebietes aus; in der Stadt Freiburg 13,4 % aller Haushalte. Unter dem erhöhten Anteil an Haushalten mit Kind(er) sind viele Alleinerziehende; 35 % der Haushalte mit Kindern werden von Alleinerziehenden geführt.

Haushaltstypen: Stand 31.12.2005

Haushaltstypen		Weingarten - West		Freiburg insgesamt	
		Zahl absolut	% (Haushalte)	Zahl absolut	% (Haushalte)
Einpersonenhaushalte	unter 30 Jahre	171	6,2	20.507	18,2
	30 bis unter 60 Jahre	389	14,1	23.947	21,3
	60 Jahre und älter	562	20,3	15.119	13,4
		1.122	40,6	59.573	52,9
Mehrpersonenhaushalte ohne Kind	Paare	571	20,6	18.684	16,6
	Paare + weitere Pers.	192	6,9	6.961	6,2
	Sonstige	245	8,9	7.243	6,4
		1.008	36,4	32.888	29,2
Mehrpersonenhaushalte mit Kind (er)	Alleinerziehende	164	5,9	4.709	4,2
	Paare mit Kind	302	10,9	11.248	10,0
	Paare m. Kind + weitere Pers.	111	4,0	2.883	2,6
	Alleinerziehende + weitere Pers.	60	2,2	1.132	1,0
		637	23	19.972	17,8
Haushalte insgesamt:		2.767	100	112.433	100

(alle Prozentzahlen sind gerundet)

Grafik: Eigene Darstellung; Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung

Im Vergleich zur Gesamtstadt gibt es weniger Einpersonenhaushalte. Mehr als die Hälfte (53%) der Wohnbevölkerung der Stadt Freiburg lebt in einem Einpersonenhaushalt, im Untersuchungsgebiet ist dieser Haushaltstyp mit 40,6 % der Wohnbevölkerung weit weniger häufig vertreten.

2.3.4 Familienstand

Die Verheirateten und die Ledigen stellen, mit je etwas mehr als 40 %, die größten Gruppen im Untersuchungsgebiet. Darin unterscheidet es sich nicht von der Gesamtstadt. Allerdings überwiegen in Weingarten – West die verheirateten die ledigen Personen, wenn auch nur knapp. In der Stadt Freiburg ist jeder Zweite ledig. Verheiratet sind 36,6 %. Die Verheirateten sind in der Gesamtstadt somit um fast 5 Prozentpunkte weniger zahlreich vertreten als in Weingarten – West. Im Vergleich zur Gesamtstadt gibt es geringfügig, zwischen 2 und 3 %, mehr verwitwete und geschiedene Personen im Untersuchungsgebiet.

Familienstand: Stand 31.12.2005

Familienstand	Weingarten - West		Freiburg insgesamt	
	Anzahl Personen	% (Wohnbevölkerung)	Anzahl Personen	% (Wohnbevölkerung)
ledig	2.334	40,8	100.039	50,6
verheiratet	2.371	41,5	72.462	36,6
verwitwet	463	8,1	11.440	5,8
geschieden	551	9,6	13.785	7,0

Grafik: Eigene Darstellung; Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung

2.3.5 Sozialhilfebezug

Die Zahlen der Sozialhilfeempfänger sind seit dem Jahr 2005 und mit dem Inkrafttreten von Hartz IV in Freiburg nicht mehr fortgeführt worden.

Im Untersuchungsgebiet lebten zum Stichtag vor Einführung von Hartz IV am 31. Dezember 2004 insgesamt 957 Personen von Sozialhilfe; rd. 17 % der Bewohner in Weingarten-West waren auf Sozialhilfe angewiesen. In der Gesamtstadt waren zu diesem Zeitpunkt lediglich rd. 5 % Empfänger von Sozialhilfe. Der Anteil bedürftiger Menschen wird sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert haben.

2.3.6 Arbeitslosigkeit

Auch für die Arbeitslosigkeit kann lediglich auf Zahlenmaterial für das Jahr 2004 zurückgegriffen werden.

Zum damaligen Zeitpunkt waren 336 Personen im Untersuchungsgebiet arbeitslos. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 5,9 %. Im Vergleich hierzu lag der Anteil der Arbeitslosen an der Bevölkerung in der Gesamtstadt bei 3,8 %.

Männer waren in Weingarten-West von Arbeitslosigkeit weit häufiger betroffen als Frauen. 223 arbeitslosen Männern standen 113 arbeitslose Frauen im Untersuchungsgebiet gegenüber; das entspricht einem Verhältnis von ca. 2:1.

36,6 % der Arbeitslosen sind zum damaligen Zeitpunkt in Weingarten-West länger als ein Jahr ohne Arbeitsstelle.

2.3.7 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung des Gesamtstadtteils Weingarten war in den letzten Jahren stagnierend bis rückläufig.

Im Bestand der FSB-Wohnungen von Weingarten-West wurde im Zeitraum von 1990 bis 2003 ein Bewohnerrückgang von 8,6% festgestellt; von 3830 Personen im Jahr 1990 auf 3500 Personen im Jahre 2003. Die Zahl der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahren ist um 16,5 %, die der noch nicht schulpflichtigen Kinder bis 6 Jahre um 26 %, von 339 auf 251 Personen im selben Zeitraum zurückgegangen. Die Zahl der Personen über 65 Jahren ist jedoch um 62 % gestiegen, von 460 auf 745 ältere Menschen.

Die statistische Erhebung der Bevölkerungsbewegungen unterscheidet den Zu- / Wegzug nach / aus anderen Gemeinden (Außenwanderungen) und Städten im Gegensatz zu den Binnenbewegungen in der Stadt, also Umzüge zwischen den statistischen Stadtbezirken.

Es ist bemerkenswert, dass die Zahl der Binnenbewegungen die Zahl der Außenwanderungen bei weitem übersteigt.

Auffallend ist zudem die geringe Zahl der Wohnungswechsel der Bevölkerung in oder aus dem Untersuchungsgebiet.

2.3.7.1 Bevölkerungsbewegungen

Bevölkerungs- bewegungen	Weingarten - West		Freiburg insgesamt	
	Anzahl Personen	% (Wohnbevölkerung)	Anzahl Personen	% (Wohnbevölkerung)
Zuzüge	223	3,9	18.040	9,1
Wegzüge	217	3,8	16.640	8,4
Binnenzuzüge	427	7,5	17.829	9,0
Binnenwegzüge	450	7,9	17.829	9,0

Grafik: Eigene Darstellung; Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung

Bei einer kleinräumigeren Betrachtung fällt auf, dass ein Verlust an Bewohnerschaft durch Umzug in den Bereichen zwischen der Straße Binzengrün und der Bugginger Straße sowie im Bereich der nördlichen Sulzburger Straße zu verzeichnen ist. Ein Zuwachs an Bewohnerschaft findet in den Bereichen südlich und westlich der Bugginger Straße sowie im Bereich der südlichen Sulzburger Straße und des Hügelheimer Weges statt.

2.4 Infrastruktur

2.4.1 Gewerbliche Nutzungen

Das Quartier dient überwiegend dem Wohnen. Im gesamten Untersuchungsgebiet finden sich weder Betriebe eines produzierenden noch eines verarbeitenden Gewerbes. Um das Quartierszentrum, den Else-Liefmann-Platz, haben sich verschiedene Dienstleistungsunternehmen und Freiberufler niedergelassen.

Am Else-Liefmann-Platz befindet sich ein kleines Quartierszentrum mit Nahversorgungsfunktion. Dort gibt es einen Supermarkt, eine Bäckereifiliale und ein Tabak- und Schreibwarenhandel, zudem eine Apotheke, zwei Arztpraxen für Allgemeinmedizin sowie eine Praxis für Krankengymnastik / Physiotherapie. Ergänzt wird das Angebot durch Geldautomaten der Kreissparkasse und der Volksbank.

Für die örtliche Nahversorgung des Untersuchungsgebietes spielt das nahe gelegene Einkaufszentrum (EKZ Weingarten) an der Krozinger Straße eine wichtige Rolle. Dort findet sich ein umfangreiches Sortiment an Waren und eine gewisse Bandbreite an Dienstleistungsunternehmen. Das Einkaufszentrum umfasst Lebensmittelgeschäfte (einen Lebensmitteldiscounter und einen Supermarkt Vollsortimenter, eine Bäckereifiliale und einen türkischen Lebensmittelmarkt), gastronomische Betriebe (einen Dönerimbiss, ein Eiscafé und ein türkisches Restaurant), Dienstleister (einen Friseur, ein Sonnenstudio, eine Reinigung, einen Heilpraktiker und eine Praxis für Krankengymnastik), Fachgeschäfte (einen Blumenladen, einen Tabak- und Schreibwarenhandel, ein Modegeschäft, eine Drogerie und einen Geschenke- und Fotoladen). Zudem gibt es diverse Ärzte, eine Apotheke und ein Kreditinstitut und ein Second-Hand-Geschäft.

Auf dem Fritz-Schieler-Platz neben dem EKZ findet zweimal die Woche ein Wochenmarkt statt mit frischen Waren aus der Region.

Eine Übersicht über die Nahversorgung ist im Anhang als Anlage 5 beigefügt.

Im übrigen Untersuchungsgebiet befinden sich sehr vereinzelt weitere Freiberufler oder Selbständige, die zumeist von zuhause aus arbeiten.

2.4.2 Freizeit-, Sport-, Spieleinrichtungen und sonstige öffentliche Räume

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich am Haus Weingarten ein Bolzplatz und am Kinder – und Jugendzentrum Weingarten hängt auf dem Parkplatz ein Basketballkorb.

Die Sporthalle der Adolf-Reichwein Grundschule wird in den Nachmittag- und Abendstunden regelmäßig von der Sportgruppe Weingarten und vom Kinder- und Jugendzentrum Weingarten für verschiedenste sportliche Aktivitäten genutzt.

Bei den im Gebiet vorhandenen Spielplätzen handelt es sich mit einer Ausnahme um zu den Wohnanlagen gehörende private Spielplätze. Lediglich am Rande des Untersuchungsgebietes, im Auggener Weg vor dem Haus Weingarten und zwischen der Adolf-Reichwein Grundschule und dem Abenteuerspielplatz befinden sich öffentliche Spielplätze. Dieser Abenteuerspielplatz mit Tieren wird betreut und vormittags weitestgehend von Schulen genutzt. Am Nachmittag steht dieser für jedermann zur Verfügung.

Speziell die Dietenbach – Anlage bietet vielfältige Möglichkeiten der Naherholung und Freizeitgestaltung. Die Dietenbach – Anlage umfasst neben einer Kleingartenanlage, den Dietenbachsee, eine Grillstelle, mehrere Spielplätze, darunter auch der städtische Abenteuerspielplatz, sowie diverse Sportanlagen, die zum Teil von Vereinen genutzt werden.

Dabei handelt es sich um je einen Fußballrasen- und Hartplatz, vier Tennisplätze (Sand) mit Übungswand, einen Schießstand und einen Baseballplatz bzw. Softballfeld, die von den jeweiligen Vereinen weitestgehend genutzt werden.

Die öffentlichen Sportstätten umfassen einen Tartanplatz, der sowohl als Fußballfeld sowie zum Basketballspiel genutzt werden kann, einen extra Basketballplatz, einen Platz für Curling oder Eisstockschießen, ein Beachvolleyballfeld, eine Rollschuhbahn mit Halfpipe, eine BMX-Bahn und Tischtennisplatten.

2.4.3 Kinderbetreuung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Zwei dieser Einrichtungen befinden sich in freier Trägerschaft, zwei werden von der Stadt Freiburg getragen.

Eine städtische Einrichtung ist ausschließlich für die Erziehungshilfe für Kinder mit besonderem Förderbedarf.

Zum Teil haben die Einrichtungen ein stadtteilübergreifendes bzw. sogar ein gesamtstädtisches Einzugsgebiet.

Derzeit werden 203 Kinder in diesen vier Einrichtungen betreut, darunter 76 ausländische Kinder bzw. Kinder mit Migrationshintergrund (ca. 37,5 %). In einer Einrichtung zur Kinderbetreuung liegt der Anteil der ausländischen Kinder oder Kinder mit Migrationshintergrund bei 70 %.



Zwei Einrichtungen bieten Plätze für eine Ganztagesbetreuung der Kinder an. Derzeit werden dort 37 Kinder den ganzen Tag über betreut. (KiTa Wirbelwind: 20 Kinder, aus ganz Freiburg und das Ev. Kinderhaus: 17 Kinder). Eine Einrichtung hat verlängerte Öffnungszeiten. Eine Betreuung für Kinder unter drei Jahren wird von zwei der Einrichtungen angeboten. Schulkinder werden von zwei Einrichtungen betreut und eine Einrichtung bietet zudem eine Hausaufgabenbetreuung an. In einer Einrichtung gibt es zudem eine Beratung und Kurse speziell für Eltern.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes, im näheren Umfeld, befinden sich weitere sieben Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Diese bieten sehr spezielle Angebote der Kinderbetreuung, so dass diese entsprechend großen Einzugsgebiete besitzen und auch bedeutend für die Kinderbetreuung des Untersuchungsgebietes sind.

Unter diesen sieben Einrichtungen außerhalb des Untersuchungsgebietes sind: ein Waldorfkindergarten, ein städtischer Heilpädagogischer Hort und drei Kindertagesstätten, ein Kindergarten und ein Kindergarten mit Hort. Von den Kindertagesstätten werden zwei von der Arbeiterwohlfahrt des Kreisverbandes Freiburg getragen und eine von der evangelischen Dietrich-Bonhoeffer Gemeinde. Ein Kindergarten befindet sich in Trägerschaft der katholischen St. Andreas Gemeinde. Zudem gibt es eine Beratungs- und Frühförderstelle der Arbeiterwohlfahrt.

Viele dieser Einrichtungen verfügen über Plätze für die Ganztagesbetreuung. Zudem gibt es in sämtlichen Einrichtungen verschiedene spezielle Angebote der Kinderbetreuung von einem heilpädagogischen, einem logopädischen oder ergotherapeutischen Betreuungsangebot, Sprachkurse oder eine Integrationshilfe über Beratungsstellen bis hin zur Einzelförderung und Pflegeangeboten.

2.4.4 Schulen

Im Untersuchungsgebiet liegt die **Adolf-Reichwein Grundschule**. Diese besuchten im Schuljahr 2006/07 344 Schüler in 15 Klassen. Davon sind 120 ausländische Schüler, das entspricht einer Quote von 35 %. Hinzu kommen noch Schüler mit Migrationshintergrund. Jeder dritte ausländische Schüler hat eine türkische Staatsbürgerschaft.

In der Adolf-Reichwein Grundschule gibt es zwei Grundschulförderklassen, die die Aufgabe haben, zurückgestellte schulpflichtige Kinder zur Grundschulfähigkeit zu führen. Im Schuljahr 2006/07 waren dies 36 Kinder im Alter von fünf bis sieben Jahren sowie eine internationale Vorbereitungsklasse mit zwölf Schülern. Sie kommen aus den verschiedensten Ländern und sind noch nicht lange in Deutschland. Sie sollen schnell Deutsch lernen, um in eine ihrem Alter angemessene Regelklasse gehen zu können. Es gibt zudem auch Arbeitsgemeinschaften an der Adolf-Reichwein Grundschule; diese sollen die Kinder musisch fördern. Ausgeprägt ist speziell das musikalische Angebot.



Nach dem Absolvieren der Adolf-Reichwein-Grundschule ist der Besuch der Hauptschule der Regelfall. Im Jahr 2005 wechselten 47 % der Schüler auf die Hauptschule. Auf das Gymnasium wechselten 28 % der Schüler. Die übrigen Schüler verteilen sich in etwa gleichmäßig auf die Real- bzw. die Gesamtschule.

Laut Prognose im Schulentwicklungsplan 2006 wird in den kommenden Jahren mit einem Zuwachs der Schülerschaft an der Adolf-Reichwein Grundschule zu rechnen sein. Der Schulentwicklungsplan 2006 geht in seiner Prognose von einem Wachstum von 4% auf eine Schülerzahl von 358 bis zum Schuljahr 2008/09 und einem weiteren Wachstum von 7% auf eine Schülerzahl von 382 bis zum Schuljahr 2011/12 aus.



Die **Schule Haus Weingarten** wurde 1973 als eine Sonderschule mit Ganztagsbetreuung für die meist aus dem Kulturkreis der Sinti stammenden Kindern gegründet. Diese Kinder sollen schulisch und sozialpädagogisch gefördert werden, um sie für eine Regelschullaufbahn zu befähigen.

Im Dezember 2006 hat der Gemeinderat die Aufhebung als eigenständige Sonderschule beschlossen. Seit dem Schuljahr 2001/2002 ist sukzessive ein kooperatives Konzept zur Integration dieser Schüler in die Adolf-Reichwein-Grundschule bzw. in die Vigelius-Hauptschule umgesetzt worden. Eine Weiterführung soll als „Abteilung“ der Adolf-Reichwein Grundschule geschehen.

Im Schuljahr 2006/2007 befanden sich 30 Schüler in 14 Klassen; zukünftig wird von einer gleich bleibenden Schülerzahl von ca. 30 Kindern ausgegangen.

2.4.5 Hochschulen/weitere Bildungseinrichtungen

Die **Evangelische Fachhochschule Freiburg** ist eine staatlich anerkannte Hochschule der Evangelischen Landeskirche in Baden mit den Fachbereichen Sozialarbeit / Sozialpädagogik, Religionspädagogik, Management, Bildung und Organisation.

Derzeit befinden sich dort ca. 750 Studierende.

Die Evangelische Fachhochschule ist in verschiedene Projekte eingebunden. Eine permanente Einbeziehung der Hochschule erfolgt in die pädagogischen Konzepte der Kindereinrichtungen und Jugendzentrum Weingarten.



2.4.6 Soziale Infrastruktur

2.4.6.1 Kinder- und Jugendeinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet liegt das **Kinder- und Jugendzentrum Weingarten (KJZW)**. Das KJZW ist eine Einrichtung der stadtteilorientierten „Offenen Kinder- und Jugendarbeit“ in ökumenischer Trägerschaft der St. Andreas-Gemeinde sowie des Diakonievereins der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde, welcher auch juristischer Träger der Einrichtung ist. Die Arbeit orientiert sich an der Lebenswelt der Kinder und Jugendlichen (5 – 18 Jahre) in Weingarten. Angeboten werden Schularbeitskreise (intensive Vernetzung mit den Schulen, Einbeziehung der Eltern), offene Angebote, Cliques- und Clubarbeit, aufsuchende Arbeit, Gruppenarbeit (sozial-pädagogisch, geschlechtsspezifisch, interessen-bezogen), Einzelhilfe für Kinder, Jugendliche und Eltern (u.a. zur Berufsfindung, -vorbereitung und Bewerbungshilfen), Vernetzung und Zusammenarbeit mit anderen Institutionen im Stadtteil und stadtweit.



Direkt angrenzend ans Untersuchungsgebiet im Dietenbachpark liegt der **Abenteuerspielplatz Weingarten**, eine städtische Einrichtung. Das Gelände gliedert sich in offene Spielflächen, verschiedene Gebäude (Kinder- und Kleintierhaus und Werkstätten), und Tierbereiche (Ziegenstall, Pferdestall, Koppeln).



Vormittags steht die Arbeit mit Gruppen im Vordergrund (Grund- und Förderschulen, Kindergärten und Horte sowie eine Kleinkindgruppe), nachmittags gibt es offene Angebote für Kinder von 6 bis 15 Jahre. Einen weiteren Schwerpunkt bilden berufsvorbereitende Angebote wie das Projekt „Schaffe Lerne“ für Absolventinnen der Hauptschulen. In allen Ferien finden Tagesfreizeiten für Kinder berufstätiger Eltern statt.

Im Stadtteil Weingarten gibt es außerdem noch die **Spieloffensive Weingarten** mit einem Spielhaus, einem mobilen Bauwagen und einem Erlebnisspielplatz in Weingarten-Ost. Sie bietet Gruppenarbeit und offene Angebote für Kinder vor allem im Grundschulalter an. Träger der Spieloffensive ist das Forum Weingarten 2000. Die Angebote werden fast ausschließlich von Kindern aus Weingarten-Ost genutzt.

Dies gilt auch für die **Mobile Jugendarbeit Weingarten-Ost**, die in Trägerschaft des Diakonievereins der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde Einzelberatung, Cliquesarbeit, Streetwork und Projektarbeit für und mit Jugendlichen anbietet.

Die Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit sind im „Kindernetz Weingarten“ vernetzt und führen stadtteilübergreifend gemeinsame Einzelveranstaltungen und Ferienangebote durch.

Neben den Einrichtungen der offenen Kinder- und Jugendarbeit gibt es in beiden Kirchengemeinden verbandliche Jugendarbeit.

2.4.6.2 Angebote für Senioren

Im Untersuchungsgebiet Weingarten West befindet sich das Seniorenzentrum Freiburg – Weingarten der Arbeiterwohlfahrt des Kreisverbandes Freiburg. Das Seniorenzentrum umfasst mehrere Gebäude des betreuten Wohnens und eine Begegnungsstätte, sowie das Altenpflegeheim Martha-Fackler-Heim.

Die Seniorenwohnanlage des betreuten Wohnens umfasst 160 Ein- und Zweizimmerwohnungen. In der Wohnanlage befinden sich neben der Begegnungsstätte zudem noch Gemeinschaftsräume, wie eine Bibliothek, eine Cafeteria und Clubräume. In der Begegnungsstätte finden gemeinsame sportliche, gesundheitsfördernde, kulturelle und weitere Veranstaltungen statt.

Das Altenpflegeheim Martha-Fackler-Heim enthält in 14 Ein- und 16 Zweibettzimmern 46 Pflegeplätze; sechs Tages- und zwei Kurzzeitpflegeplätze. Es stehen eine große Terrasse, eine Loggia, zwei Speise- und Aufenthaltsräume und eine Cafeteria zur Verfügung. Ebenso können die Bewohner die Begegnungsstätte des angrenzenden Seniorenzentrums nutzen. Neben Gottesdiensten finden regelmäßig Gruppenangebote, wie Gymnastik, Spiele etc. statt. Es werden zudem Ausflüge, Festivitäten, Konzerte oder Theateraufführungen geboten.



Um die Lebensqualität besonders für ältere Menschen im Stadtteil zu erhalten und zu verbessern, haben sich Weingartener Bürger, soziale und kirchliche Einrichtungen zu einem Runden Tisch „Älter werden in Weingarten“ zusammengeschlossen.

2.4.6.3 Weitere soziale Einrichtungen

Das **Nachbarschaftswerk e.V. (NBW)** hat seinen Sitz im Haus Weingarten und ist im Auftrag der Stadt Freiburg mit einem breiten Spektrum an sozialarbeiterischen Angeboten für Quartiersarbeit, Sozialberatung für sozial benachteiligte Familien und Bildungsarbeit mit Kindern und Jugendlichen zuständig. Im Untersuchungsgebiet bezieht sich diese Tätigkeit im Wesentlichen auf das Quartier Auggener Weg und Ahornweg (Sintisiedlung). Dem Nachbarschaftswerk kommt hier eine zentrale Rolle bei dem Bestreben der Integration der Sinti und Landfahrer in Freiburg zu. Mit dem Konzept „Lernen im Quartier“ wird seit 2006 verstärkt der Schwerpunkt auf die Förderung der Bildungschancen und die Absicherung von Bildungswegen von Kindern und Jugendlichen im Quartier gelegt. Seit Oktober 2005 wurde zudem eine neue Dienstleistung verankert. In Kooperation mit der Arbeitsgemeinschaft Freiburg (ARGE) wurde ein sozialraumbezogenes beschäftigungsorientiertes Fallmanagement für Arbeitslosengeld II EmpfängerInnen eingerichtet. Der Verein ist zudem Träger des Projekts „Anti-Gewalt-Training für Mädchen“.

Der **Nachbarschaftstreff** im Erdgeschoss des Hochhauses Bugginger Str. 50, direkt am Else-Liefmann-Platz, wird vom Diakonieverein der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde getragen. Hier besteht die Möglichkeit zu Kommunikation und Austausch beim Café-Treff, nachbarschaftliche Kontakte werden aufgebaut und gestärkt. Der Nachbarschaftstreff verfügt über keine hauptamtliche Stelle und wird vom Kinder- und Jugendzentrum begleitet.

Das **Stadtteilbüro Weingarten** liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes, im Einkaufszentrum Krozinger Straße und wird von dem Bewohnerverein Forum Weingarten 2000 e.V. getragen. Es ist Anlauf-, Informations- und Koordinationsstelle für die BewohnerInnen des Stadtteils und bietet Infrastruktur für verschiedene Arbeitskreise und Bewohneraktivitäten, einen offenen Bürgertreff, Ausstellungen, eine Stadtteilzeitung u.a.

Das Forum Weingarten wurde von der Stadt mit der **Quartiersarbeit** in Weingarten-Ost und –West beauftragt. Dazu gehört:

- die Initiierung, Begleitung und Unterstützung von Hausgemeinschaften und Nachbarschaftsaktivitäten,
- die Initiierung und Begleitung von Projekten zur Verbesserung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens (Müllprojekte, Renovierungen in gemeinsamer Eigenarbeit, Hauswarte etc.),
- die Organisation der Bewohnerbeteiligung (Mitbestimmung bei der Wohnungsbelegung, Vor-Ort-Befragungen, gewählter Sprecherrat, Sanierungsbeirat, Quartiersrat),
- die Vermittlung bei Nachbarschaftskonflikten.

Es ist geplant, ein Quartiersbüro im Untersuchungsgebiet einzurichten, um die Wege zu verkürzen.

Die in Nachbarschaft zum Einkaufszentrum Krozinger Straße gelegene **Erwachsenenbegegnungsstätte Weingarten** (EBW) steht als gemeinwesenorientierte Einrichtung allen BewohnerInnen Weingartens offen. Neben dem offenen Begegnungsbereich in Café- und Gaststätte wird eine ganze Reihe von Beratungs- und Selbsthilfeangeboten, Einzel- und Gruppenprogrammen, Kursen, Initiativen und Aktivitäten musischer, literarischer und sportlicher Art geboten. Zudem besteht für Jedermann die Möglichkeit, sich selbst zu engagieren und eine Gruppe oder Initiative für den Stadtteil ins Leben zu rufen. Für solches Engagement sowie größere Veranstaltungen im Stadtteil stellt die EBW ihre Räume zur Verfügung. 2000 bis 3000 Personen besuchen monatlich die Erwachsenenbegegnungsstätte, davon sind 60 % regelmäßige BesucherInnen, der Rest stellt ein wechselndes Publikum dar, das gezielt an einzelnen Veranstaltungen teilnimmt. Das Einzugsgebiet der EBW umfasst den gesamten Stadtteil und geht auch darüber hinaus.

Ebenfalls außerhalb des Untersuchungsgebietes, in der Nähe des Einkaufszentrums Krozinger Straße, unterhält die Stadt Freiburg eine **psychosoziale Beratungsstelle** für Eltern, Kinder und Jugendliche. Das Einzugsgebiet umfasst die Stadtteile Weingarten, Haslach, St. Georgen und Rieselfeld sowie die eingemeindeten Ortschaften am Tuniberg.

Die freien Träger sozialer Arbeit in Weingarten haben sich in der Weingartener Arbeitsgemeinschaft Soziales (W*A*S*) zusammengeschlossen. In den monatlichen Treffen wird die fachliche Arbeit koordiniert. Sozialpolitische Themen, die den Stadtteil betreffen, werden besprochen. Die W*A*S* lädt regelmäßig zu „Weingartener Gesprächen“ ein, in denen sich die verschiedenen Akteure des Stadtteils mit GemeinderätInnen zu bestimmten Themen austauschen.

2.4.7 Kirchen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Gemeindezentrum der evangelischen Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde, das gleichzeitig Kinder- und Jugendzentrum ist. Hier finden auch die Gottesdienste statt. Eine eigene Kirche hat die Gemeinde nicht.

Die katholische St. Andreas-Gemeinde liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes. Zwischen den beiden Pfarrgemeinden gibt es eine enge Zusammenarbeit. Sie haben gemeinsam die Trägerschaft über das Kinder- und Jugendzentrum Weingarten sowie über die Erwachsenenbegegnungsstätte Weingarten. Beide Gemeinden sind darüber hinaus Träger von je zwei Kindergärten bzw. Kindertagesstätten.

2.4.8 Vereine und Initiativen

Der **Bürgerverein Weingarten** besteht seit 1972. Seine wesentlichen Aktivitäten sind verkehrs-, städtebauliche und stadtteilpolitische Fragen. Er organisiert Stadtteilstadtteil, den jährlichen Weihnachtsmarkt und andere Aktionen im Stadtteil. Der Bürgerverein kooperiert mit den sozialen Einrichtungen, den Kirchengemeinden und anderen Vereinen im Stadtteil.

Die **Sportgruppe Weingarten** wurde 1979 gegründet und hat ihr Vereinsheim im Dietenbachgelände. Sie hat verschiedene Sportabteilungen und unterhält eine BMX-Bahn ebenfalls im Dietenbachgelände.

Das **Mütterzentrum** im Einkaufszentrum Krozinger Straße bietet u.a. Kindergruppen, Spieltreffs und Kleidermärkte an.

Im Stadtteil gibt es des Weiteren zwei Narrenzünfte sowie zwei Kleingartenvereine.

2.5 Verkehr

Die Straße Binzengrün führt mittig durch das Untersuchungsgebiet. Die Opfinger Straße bildet die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes; entlang dieser Hauptverkehrsstraßen verlaufen auch die Straßenbahntrassen der Stadtbahnen Nummer 3 und 5 der Freiburger Verkehrs AG und ausgewiesene Radwege.

2.5.1 Straßennetz

Die übergeordnete verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt durch die von Osten nach Westen verlaufende Opfinger Straße und durch die von Norden nach Süden verlaufende Straße Binzengrün. Diese zwei Hauptverkehrsstraßen stellen die wesentliche Anbindung an das gesamtstädtische Straßennetz dar und sind, entsprechend ihrer Funktion, ausreichend dimensioniert. Die Straßen stellen aber zugleich eine Barriere und Trennung des Stadtteils dar.

Die innere Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt im westlichen Bereich über die Bugginger Straße, welche von der Straße Binzengrün abgeht, im östlichen Bereich über die Sulzburger Straße welche in die Opfinger Straße mündet. Von jeder dieser beiden Sammelstraßen gehen Stichstraßen mit Wendehammer ab, die die einzelnen Blockbereiche erschließen.

2.5.2 Verkehrsaufkommen

Die Opfinger Straße ist mit durchschnittlich 12.000 Kraftfahrzeugen pro Tag und die Straße Binzengrün mit ca. 8.000 Kraftfahrzeugen pro Tag belastet. In der Bugginger Straße liegt das Verkehrsaufkommen bei ca. 3.000 und in der Sulzburger Straße 3.300 Kraftfahrzeuge am Tag.

Die Verkehrsbelastung entspricht dem üblichen Verkehrsverhalten, d.h. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Berufsverkehr morgens und abends und auch mittags mit Schulschluss.

2.5.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich der Hochhäuser und im Bereich des Hügelheimer Weges befinden sich die privaten Stellplätze in Tiefgaragen, im übrigen Untersuchungsgebiet gibt es oberirdische Stellflächen. Im Norden des Untersuchungsgebiets existieren private oberirdische Stellplätze, die zum Teil den Wohnungen zugeordnet sind. Entlang der Sammelstraßen und auch vereinzelt in den Stichstraßen gibt es kostenfreie Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Die große Freifläche vor dem Blockheizkraftwerk wird als Parkplatz genutzt. Der Parkraum wird dort nicht bewirtschaftet.

2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Öffentliche Personennahverkehr im und für das Untersuchungsgebiet erfolgt durch die Stadtbahnlinien Nr. 3 und 5. Beide Straßenbahnlinien der Freiburger Verkehrs AG (VAG) verkehren tagsüber im 7,5 Minutentakt.

Die Stadtbahnlinie 3 und 5 fahren jeweils durch das Untersuchungsgebiet und benötigen bis zur Innenstadt ca. 15 Minuten.

An drei Haltestellen im Stadtteil befinden sich Fahrradabstellplätze.



2.5.5 Fahrradverkehr

In Freiburg kommt dem Fahrradverkehr eine große Rolle zu. Das Radverkehrsnetz der Stadt Freiburg ist dementsprechend sehr gut ausgebaut; so auch im Stadtteil Weingarten.

Entlang beider Hauptverkehrsachsen Straße Binzengrün und Opfinger Straße gibt es ausgewiesene Radwege. Entlang der Straße Binzengrün ist ein gemeinsamer Fuß- und Radweg und entlang der Opfinger Straße ein separater Radweg ausgewiesen. Zudem befinden sich ein gemeinsamer Fuß- und Radweg, Betzenhauser Weg, entlang der westlichen Grenze des Stadtteils zu der Dietenbach-Anlage sowie ein separater Radweg entlang des Dorfbaches.

2.5.6 Fußwege

Im Untersuchungsgebiet befinden sich an den Hauptverkehrsachsen und Sammelstraßen beidseitig Gehwege. An den Stichstraßen befinden sich vereinzelt nur einseitig Gehwege.

Zwischen den Baublöcken gibt es Fußwegeverbindungen; zum Teil sind dies Trampelpfade durch die Grünzonen zwischen den Gebäuden.



2.6 Sicherheit und Sicherheitsempfinden

Die Polizeiliche Kriminalstatistik (PKS) umfasst den gesamten Stadtteil Weingarten. Es ist nicht möglich, die vorhandenen Daten dem Untersuchungsgebiet anzupassen. Zu beachten ist dabei, dass die PKS generell von einem Tatortprinzip ausgeht; eine Straftat wird am Ort des Geschehens registriert. Das bedeutet, die Statistik lässt keine Rückschlüsse zu, wie viele Straftaten von Weingartnern begangen werden.

Im Jahr 2005 wurden 853 Straftaten im Stadtteil Weingarten registriert. Pro 1.000 Einwohner sind das 81 Straftaten. In der Gesamtstadt Freiburg waren es 135,7 Straftaten pro 1.000 Einwohner. Von 1989 bis zum Jahr 2005 haben die Straftaten in Freiburg um 18,7 % zugenommen, während in Weingarten die Straftaten um 39,7 % zurückgegangen sind.

Schwerpunkt der Straftaten stellen Eigentumsdelikte, vor allem Diebstahl und Sachbeschädigung, dar. Delikte, wie Körperverletzung oder Raubüberfälle sind dagegen eher selten.

Die Jugendkriminalität ist laut Aussage des Polizeipostens Weingarten stagnierend, allerdings auf einem hohen Stand.

Die tatsächliche Sicherheit, resultierend aus der Statistik und der Beurteilung durch die Polizei, unterscheidet sich oftmals von dem subjektiven Sicherheitsempfinden der Bevölkerung. Nach der Bürgerumfrage von 2001 haben vor allem die Bewohner in Weingarten ein starkes Unsicherheitsempfinden. Lediglich 23 % der Befragten fühlen sich sicher bzw. sehr sicher, wenn sie nachts alleine draußen sind. Weingarten erreicht damit mit den geringsten Wert in der gesamten Stadt.

3. Problembewertung und Bestandsanalyse

Die nachfolgende Bewertung und Analyse resultiert aus eigenen Erhebungen, den Stellungnahmen der Behörden (TÖB), sowie Gesprächen mit Schlüsselpersonen. Im Verlauf des weiteren Verfahrens sollen diese durch umfassende Bewohnerbefragungen ergänzt, konkretisiert und gegebenenfalls korrigiert werden.

3.1 Städtebau

Der Städtebau der 60er Jahre, der sich an den Prinzipien Licht, Luft, Sonne orientierte und sich in der Bauform des freistehenden Hochhauses ausgedrückt hat, wird inzwischen kontrovers beurteilt. Während einerseits die Gebäudehöhe, die hohe Zahl der Wohnungen pro Hauseingang und die damit verbundenen Anonymität und mangelnde Identität mit dem Gebäude kritisch betrachtet werden, gibt es auch Stimmen aus dem Quartier, die mit dem Gebiet und der Wohnung zufrieden sind. Insbesondere die großzügigen Grundrisse sind sehr beliebt. Ebenso kontrovers werden die Freiflächen diskutiert. Zwar wird der Zustand der Spielplätze, der Müllsammelstellen und Eingangsbereiche größtenteils beanstandet. Auch führt der offene Zugang zu den Höfen hin und wieder zu Konflikten, der Wunsch nach privaten Freiflächen besteht jedoch nicht bei allen Bewohnern. Die ausgetretenen Trampelpfade verweisen auf das Fehlen von direkten fußläufigen Verbindungen, insbesondere zu den Stadtbahnlinien.

Die intensive Nutzung der Hauseingangsbereiche sowie die fehlende soziale Kontrolle dieser Bereiche führt dazu, dass diese wenig einladend wirken. Da die Siedlung damals kostengünstig und schnell, insbesondere für junge Familien gebaut wurde, blieben die Aspekte einer älter werdenden Generation unberücksichtigt. Die meisten älteren Menschen möchten so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben und obwohl nicht alle älteren Bewohnerinnen und Bewohner gesundheitlichen Einschränkungen haben, wünschen sich doch viele Erleichterungen beim Zugang zur Wohnung. Zum Zeitpunkt der Erbauung waren wirtschaftliche Gründe Ausgangslage für die Art der Wohnungserschließung. Im Bereich der Wohnungserschließung bestehen Mängel hinsichtlich Sicherheit und Komfort.

Neben dem Mietwohnungsbau in Zeilenbauweise und Punkthochhäusern gibt es im Untersuchungsgebiet wenig Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben. Auf dem angrenzenden Gelände der ehemaligen Gärtnerei sollen künftig Mietwohnungsbau und Reihenhäuser (Reihenhausprogramm) entstehen. Unklar ist, was sich auf der gegenüberliegenden Brachfläche vor dem Heizwerk entwickeln wird. Dieses für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück steht schon seit einigen Jahren zum Verkauf.

3.2 Gebäudezustand

Die Wohngebäude weisen erhebliche Substanzmängel auf. In den 1980er Jahren wurden zwar teilweise Instandsetzungen an der Gebäudehülle durchgeführt, der Gebäudebestand ist jedoch umfänglich instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Gebäudehülle bedarf nicht nur einer Instandsetzung, sondern auch einer energetischen Sanierung. Im Inneren sind vor die haustechnischen Anlagen und Versorgungsleitungen, die Elektroinstallation, die Sanitär-, Heizungs- und Lüftungssysteme veraltet. Hinzu kommt noch, dass weder die Wohnungen noch der Zugang barrierefrei sind.

Umfängliche Maßnahmen sind erforderlich, um die Wohnungen für vorhandene und zukünftige Mieter wieder attraktiv zu machen.

3.3 Bewohner

Die hohe Dichte an einfachen Wohnungen mit niedrigem Mietpreisniveau spiegelt sich in der Bewohnerstruktur wider. Kennzeichnend ist der hohe Anteil an Beziehern von Transferleistungen und an Haushalten mit niedrigem Einkommen.

Die Lebenssituation der Bewohner bringt vielschichtige soziale Problemlagen mit sich.

Generell führt die Mischung aus vielen älteren und jüngeren Bewohner zu den üblichen sozialen, Generations- und Nutzungskonflikten mit sich.

Durch das Zusammentreffen verschiedenster Nationalitäten im Gebiet gibt es vermehrt kulturelle und nicht zuletzt sprachliche Divergenzen, welche eine Gemeinschaft unter der Bewohnerschaft stark beeinträchtigen. Es entstehen Parallelgesellschaften.

3.4 Freizeiteinrichtungen

Die im Untersuchungsgebiet bestehenden Spielplätze sind zum Teil einfach und nicht mehr zeitgemäß gestaltet und nahezu alle sind in einem schlechten Zustand; die einzige Ausnahme bildet der relativ neue Spielplatz an dem Hochhaus Binzengrün 9. Trotz der großen Grünflächen im Gebiet existieren wenige Flächen, die für sportliche Aktivitäten von Kindern – wie z.B. für Ballspiele - in räumlicher Nähe zur Wohnung und damit im Blickfeld und Verantwortungsbereich der Eltern speziell zur Verfügung stehen oder dafür eingerichtet wurden. Auf den vorhandenen Rasenflächen ist das Ballspielen von Kindern kaum möglich, da es zu Konflikten mit Anwohnern führt. Der „Basketballplatz“ an dem Kinder- und Jugendzentrum wird zwar häufig genutzt, befindet sich jedoch auf einem asphaltierten Parkplatz, ist nicht umzäunt und liegt direkt an der Straße. Er ist zudem in der Größe sehr begrenzt.

Für Kinder und Jugendliche bietet das Kinder- und Jugendzentrum eine ganze Reihe von Möglichkeiten der Freizeitgestaltung (*siehe Bestandsaufnahme*). Allerdings sind diese Angebote entsprechend durch die Räumlichkeiten, die personellen und finanziellen Kapazitäten begrenzt. Die Räume strahlen aufgrund der funktionalen Betonbauweise der 1960er Jahre keine Wohlfühlatmosphäre aus. Der Jugendbetrieb teilt dieses Gebäude mit dem Kinderbetrieb, verschiedenen Gemeinde- und Büroräume sowie den Kirchenräumen. Die im Rahmen von Cliquen- bzw. Clubarbeit eigentlich wünschenswerte Bereitstellung exklusiv nutz- und gestaltbarer Räumlichkeiten ist mit den vorhandenen Ressourcen nicht zu realisieren.

Des Weiteren wird nur ein Teil der Kinder und Jugendlichen im Gebiet durch die Angebote des Kinder- und Jugendzentrums erreicht. Vor allem die Jugendlichen haben keinen geeigneten Platz, sich unbeaufsichtigt zu treffen. Die Jugendlichen halten sich deshalb im öffentlichen Raum, etwa auf dem Schulhof der Adolf-Reichwein-Grundschule, vor der Evangelischen Fachhochschule oder auf den öffentlichen Plätzen des Gebietes auf, was entsprechende Konflikte mit sich bringt.

Das Freizeitangebot für Erwachsene ist vor allem mit der Erwachsenenbegegnungsstätte recht umfassend. Hinzu kommt, dass Erwachsene in der Lage sind, auch größere Entfernungen für die Freizeitgestaltung zu überwinden und so räumlich nicht auf Angebote im direkten Umfeld ihrer Wohnung angewiesen sind.

3.5 Infrastruktur

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist durchweg als sehr gut zu bezeichnen. Sie gewährleistet mit jedem Verkehrsmittel einen guten Anschluss an die Innenstadt, andere Stadtteile oder an das Umland. Die Straßen und Wege sind nach den Prinzipien der 1960er Jahre, der autogerechten Stadt, auch für heutige Anforderungen, Funktion und Belastung ausreichend dimensioniert. Für den Kraftfahrzeugverkehr existieren gute Möglichkeiten, den Stadtteil zu umfahren, diese werden auch vorwiegend genutzt. Lediglich auf den Hauptverkehrsstraßen, der Opfinger Straße und im geringeren Maße der Straße Binzengrün, spielt der Durchgangsverkehr eine gewisse Rolle. Speziell auf der Opfinger Straße, da diese die einzige von Ost nach West verlaufende Durchgangsstraße darstellt. Im übrigen Untersuchungsgebiet besteht der Verkehr nahezu ausschließlich aus Ziel- und Quellverkehr.

Die vorhandenen Stellplätze im Untersuchungsgebiet reichen bei weitem nicht aus. Vor allem in den Bereichen der Sulzburger Straße und des Auggener Weges wird regelmäßig verkehrswidrig geparkt, da es keine ausreichenden Stellplätze gibt. Hinzu kommt, dass im Auggener Weg eine Vielzahl der Stellflächen dauerhaft durch Wohnanhänger belegt ist.

Die drei Haltestellen der Stadtbahnen sind von jedem Punkt im Untersuchungsgebiet, und in gesamt Weingarten, sehr gut fußläufig in weniger als zehn Minuten erreichbar. Hinzu kommt eine hohe Taktungsfrequenz der Stadtbahnen von 7,5 Minuten. Somit ist das Gebiet sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

Die Nahversorgung für das Untersuchungsgebiet kann als ausgesprochen gut bezeichnet werden. Mit dem „kleinen“ Zentrum am Else-Liefmann-Platz und dem „großen“ Zentrum an der Krozinger Straße, außerhalb des Gebietes, umfasst das Sortiment mehr als nur die Waren des täglichen Bedarfs. Das Dienstleistungsangebot ist befriedigend und die medizinische Versorgung des Gebietes mit Ärzten und Apotheken ist als sehr gut zu bezeichnen. Es gibt jedoch häufig Wechsel und Leerstände in den Ladengeschäften, einige Arztpraxen haben geschlossen. Die weitere Entwicklung ist unsicher.

3.6 Soziale Infrastruktur und bürgerschaftliches Engagement

In Weingarten sind Träger und Einrichtungen mit sozialen Angeboten und begleitenden Hilfen präsent. Es gibt eine große Bereitschaft, sich bürgerschaftlich zu engagieren und sich für die Belange des Stadtteils einzusetzen. Soziale Angebote, Projekte zur Aktivierung und soziale Begleitung im Rahmen des Sanierungsprogramms müssen gesichert und es müssen Möglichkeiten eröffnet werden, auch in Zukunft auf Bedarfe mit Projekten und Aktivitäten reagieren zu können.

3.7 Image, Sicherheit und Sicherheitsempfinden

Das Image des Stadtteils ist schlecht. Sowohl innerhalb der Bewohnerschaft, insbesondere aber auch außerhalb. Dies resultiert zum einen aus dem negativen äußeren Erscheinungsbild der Siedlung und der einzelnen Gebäude, aber auch aus einer gewissen Verwahrlosung des Wohnumfeldes. Auch die soziale Zusammensetzung des Quartiers, diverse Nachbarschaftskonflikte bis hin zu gewalttätigen Übergriffen erhalten dieses negative Image.

Insgesamt lässt sich aber über die Jahre feststellen, dass der Stadtteil eine Verminderung der festgestellten Kriminalität erfahren hat.

Die Beleuchtung im Stadtteil wurde zwar nach der Bürgerumfrage 2001 verbessert und die Büsche und Sträucher werden regelmäßig zurück geschnitten. Die Beleuchtungssituation wird weiterhin als schlecht bezeichnet, was zu mangelndem Sicherheitsempfinden führt. Ein weiterer und entscheidender Faktor sind die Verwahrlosungserscheinungen der Gebäude insbesondere im Eingangsbereich und dem Wohnumfeld. Auch die Art und Weise der Bebauung mit großen Wohnblocks und die damit verbundenen Anonymität steigern diese Unsicherheit.

Die baulichen Veränderungen durch die Errichtung der Reihenhaussiedlungen haben zur Verbesserung des Images beigetragen.

4. Behördenbeteiligung

Die im Zuge der Behördenbeteiligung angeschriebenen Ämter, Dienststellen und Institutionen sind im Anhang umfassend aufgeführt.

4.1 Zusammenfassung der vorgebrachten Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind wenig sanierungsrelevante Anregungen oder gar Bedenken eingegangen. Lediglich vom Forum Weingarten 2000 e.V. und von der Dietrich-Bonhoeffer-Gemeinde sind Anregungen zu Maßnahmen und Bedenken geäußert worden.

Es wurde angeregt, weitere Hausgemeinschaften zu initiieren, um bestehende Nachbarschaften mit Konfliktpotenzial intensiver zu betreuen und die Beteiligungsstrukturen der Mieterschaft zu stabilisieren und auszuweiten. Zudem sollten die Themenbereiche der lokalen Ökonomie, die Integration und das Wohnen im Alter stärker berücksichtigt werden. Zudem kamen diverse Anregungen zu Maßnahmen der Gebäudemodernisierung und zur Wohnumfeldgestaltung.

5. Leitbild, Ziele und Maßnahmen

5.1 Leitbild und Ziele

Das Sanierungsverfahren „Weingarten-West“ ist auf die nachgenannten übergeordneten Ziele ausgerichtet. Diese sollen im weiteren Verfahren unter breiter Beteiligung der Bürgerschaft präzisiert und in konkrete Maßnahmen und Projekten umgesetzt werden:

□ *Modernisierung und Sicherung des Wohnungsbestandes*

Mit einer Modernisierung der Gebäude soll der Wohnungsbestand den heutigen Anforderungen an den Wohnraum und an die Bedürfnisse der BewohnerInnen angepasst und nachhaltig gesichert werden. Die Miete soll auch für die heutigen BewohnerInnen in Zukunft bezahlbar bleiben.

□ *Aufwertung des Wohnumfeldes*

Durch eine Gestaltung und Umstrukturierung des Wohnumfeldes sollen die Wohn- und Lebensbedingungen verbessert werden. Durch eine Aufwertung des Wohnumfeldes sollen die Aufenthaltsqualität und der Freizeitwert verbessert, das Wohnumfeld positiv beeinflusst und das Image und die Identifikation gestärkt werden. Hier soll insbesondere auch der Aspekt der Sicherheit Berücksichtigung finden. Für die verschiedenen Altersgruppen sollen ausreichend Spiel- und Freizeitflächen erhalten bleiben.

□ *Stabilisierung der Sozial- und Bewohnerstruktur*

Mit sozial stabilisierenden Maßnahmen der Quartiersarbeit und anderer sozialer Einrichtungen soll das Miteinander der QuartiersbewohnerInnen gestärkt werden. Zwischenmenschliche Kontakte sollen gefördert und stabile, funktionierende Nachbarschaften erhalten, wiederbelebt und aufgebaut werden. Die soziale Infrastruktur soll gesichert und an die sich wandelnden Bedarfe angepasst werden.

□ *Verbesserung des Umweltschutzes*

Mit den Ressourcen ist schonend umzugehen. Damit soll eine Beeinträchtigung der Umwelt weitestgehend vermieden werden. Dies betrifft neben energetische Baumaßnahmen im Gebäudebestand auch Verbesserungen im Umgang mit den natürlichen Schutzgütern wie Luft, Wasser, Boden etc..

□ *Verbesserung des Images*

"Durch eine Verbesserung der Attraktivität wird das Image des Stadtteils gesteigert und die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Stadtteil gestärkt."

5.2 Vorgesehene Maßnahmen

Um die städtebaulichen Ziele der Sanierungsmaßnahme zu realisieren, sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden.

5.2.1 Investive Maßnahmen

Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes

Eine Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude ist erforderlich, diese beinhaltet zum einen energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Fassadendämmung, Dachdämmung und neue Fenster, damit einhergehend auch die Instandsetzung von Außenbauteilen. Auf der anderen Seite steht die haustechnische Sanierung im Inneren an, die Erneuerung der Elektroinstallation, der sanitären Anlagen, aber auch der Heizung, was weitere Energieeinspareffekte bringt. Das Energieeinsparpotential liegt insgesamt bei ca. 50-65%.

Neugestaltung der Freiflächen und der Anlagen im Freibereich

Neben Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand sind auch Maßnahmen im Bereich der privaten und öffentlichen Freiflächen notwendig. Erneuerungsbedarf gibt es an den angrenzenden Spielplätzen sowie im Bereich der Innenhöfe. Hier sei beispielhaft auf die Thematik Hauseingänge und Müllhäuschen verwiesen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob aus den Trampelpfaden nicht richtige Fußwege gebaut werden sollten. Dies ist jedoch im Zusammenhang mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu sehen, das im weiteren Verfahren entwickelt werden soll und die Frage nach einer möglichen ergänzenden Bebauung klären wird.

Ergänzung der (städte-) baulichen Struktur

Um adäquaten Wohnraum für Familien zu schaffen und um eine sozial stabilisierende Wirkung in Verbindung mit einer Eigentumsbildung zu erreichen, soll eine ergänzende Neubebauung innerhalb der bestehenden städtebaulichen Struktur realisiert werden. Zudem spart eine Ergänzung der (städte-) baulichen Struktur im Rahmen der Innenentwicklung die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.

5.2.2 Nicht-investive Maßnahmen

Neben den städtebaulichen Maßnahmen kommt der Bürgerbeteiligung und der Einrichtung sozialer Begleitprojekte eine besondere Beachtung zu.

Mit dem neu geschaffenen Sanierungsbeirat Weingarten-West, dem Sprecherrat Weingarten-West und dem Quartiersrat Weingarten sind bereits entsprechende Strukturen und Gremien für Beteiligung und Mitwirkung vorhanden bzw. wurden neu eingerichtet. In diesen Gremien sind die Träger und Akteure vor Ort auf breiter Basis in die Programmumsetzung eingebunden.

Neben den festen Strukturen wird es auch offene Formen der Beteiligung geben, die prozess- und anlassbezogen organisiert werden. Hierzu werden unterschiedliche Instrumente und Methoden eingesetzt. Dazu gehören u.a. Befragen, Haustürgespräche oder Planungsteams, mit denen die Bürgerschaft über die Planungen informiert und eine breite Beteiligung der Bewohnerschaft am Umsetzungsprozess erreicht werden soll.

Mit sozialen Begleitprojekten u.a. in den Bereichen Wohnen und Wohnumfeld, Ökologie und Gesundheit, Arbeit und Beschäftigung, Bildung und Stadtteilimage sollen die vorgeannten sozialen Sanierungsziele umgesetzt werden. In der Überlegung sind Projekte wie z.B. Nachbarschaftstreffe, Sprachförderangebote, Kampagnen für „gesundes Wohnen“, Aktionen gegen die Müllverschmutzung, Konfliktberatung/-management oder der Aufbau einer Stadtteilgenossenschaft. Diese Projekte sollen im weiteren Verfahren konkret ausgestaltet und in den Begleitgremien abgestimmt werden.

Damit in diesem Programm auch im Bereich der nicht-investiven Maßnahmen Projekte und Maßnahmen nachhaltig umgesetzt und verfolgt werden können, hat sich die Stadt für das Jahr 2007 um Aufnahme in das Programm „Förderung von Modellvorhaben im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt“ beim Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg beworben.

6. Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände ist es notwendig und sinnvoll, ein formelles Sanierungsverfahren durchzuführen. Hierzu bedarf es insbesondere der

6.1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§§ 142 und 143 BauGB)

Mit dem Beschluss des Gemeinderates über die Sanierungssatzung werden das Sanierungsgebiet und das dabei durchzuführende Verfahren (umfassendes oder sog. vereinfachtes Verfahren) festgelegt. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens der Satzung können die sanierungsrechtlichen Regeln des BauGB angewandt werden (u. a. Vorkaufsrechte, Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsgeschäfte). Das festgelegte Sanierungsgebiet ist dann Fördergegenstand der Gesamtmaßnahme.

Für eine solche förmliche Festlegung sind festgelegte Sachverhalte zu prüfen und bestimmte Arbeitsschritte notwendig. Hierzu gehören insbesondere

6.1.1 Auswirkung auf Betroffene – Sozialplan (§ 180 BauGB)

Gem. § 180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplans dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft in der Regel diejenigen Verfahren, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden sind.

Derartige umfassende Eingriffe sind in „Weingarten-West“ nicht beabsichtigt. Ein zentrales Sanierungsziel ist die Modernisierung der Gebäude und somit Anpassung des Wohnungsbestandes an die heutigen Anforderungen und an die Bedürfnisse der Bewohnerschaft. Ein weiterer Schwerpunkt wird in der Stabilisierung und Verbesserung funktionierender Nachbarschaften sowie in der Sicherung sozialer Infrastrukturen gesehen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung ist die Aufstellung eines Sozialplanes nicht erforderlich.

6.1.2 Anhörung der Behörden

Die zu beteiligenden Behörden (früher „Träger öffentlicher Belange“) wurden zum geplanten Sanierungsgebiet im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung gem. § 139 BauGB angehört. Hierbei wurden keine Einwände gegen eine Sanierung in „Weingarten-West“ erhoben. Die von den Behörden vorgelegten Anregungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

6.1.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht weist nach wie vor einen erforderlichen Förderrahmen von rd. 10,4 Mio. € aus. Abzüglich des bereits bewilligten Förderrahmens von 700 T€ ergibt sich ein Aufstockungsbedarf von rd. 9,7 Mio. €. Der städtische Komplementäranteil hieran beträgt rd. 4,2 Mio. €.

Vorgesehen ist, im Oktober 2007 für das Programmjahr 2008 einen erneuten Aufstockungsantrag zu stellen.

6.1.4 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet stellt den ersten von insgesamt drei für das Quartier Weingarten-West vorgesehenen Sanierungsabschnitten dar. Es erstreckt sich westlich und östlich der Straße Binzengrün. Im Norden wird es von der Bugginger Straße und im Süden von der Opfinger Straße begrenzt.

6.1.5 Verfahrensart

Mit der Sanierungssatzung ist über die Verfahrensart (umfassendes oder vereinfachtes Sanierungsverfahren) zu entscheiden. Im vereinfachten Sanierungsverfahren wird auf das bodenrechtliche Instrumentarium der §§ 152 - 156a BauGB verzichtet, in denen folgendes geregelt ist:

a) Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Gemeindlicher Erwerb zu sanierungsunbeeinflussten Grundstückswerten.
Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Höhe der sanierungsbedingten
Bodenwertsteigerung.

b) Preisprüfung bei Grundstücksgeschäften

den Genehmigungsvorsagung von Grundstückspreisen, die wesentlich über
sanierungsunbeeinflussten Werten liegen.

Diese Regularien nach §§ 152 – 156a BauGB sind auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Für das relativ große Verfahrensgebiet von rund 9 ha wird mit den vorgesehenen Maßnahmen keine wesentliche Bodenwertsteigerung erwartet. Ein notwendiger Geländeerwerb von Privaten für öffentliche Nutzungen bzw. Erschließungsmaßnahmen ist derzeit nicht vorgesehen. Im Verfahrensgebiet steht überwiegend die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung. Die Stadt Freiburg ist überwiegend Eigentümerin der Grundstücke, die Freiburger Stadtbau Erbbauberechtigte. Für den im Sanierungsgebiet gelegenen untergeordneten Flächenanteil an privatem Grundbesitz ist keine spekulative Bodenpreisentwicklung und somit keine erhebliche sanierungsbedingte Wertsteigerung zu erwarten. Deshalb ist die Anwendung der bodenrechtlichen Instrumentarien des § 152 – 156a des BauGB nicht erforderlich.

Daraus ergibt sich, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens als Verfahrensart zu beschließen ist. Hierbei ist die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) und nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) beizubehalten. Diese Genehmigungspflicht erfasst mehr Vorgänge als eine Veränderungssperre, weshalb Veränderungssperren gem. §§ 14 Abs. 4 BauGB, 17 Abs. 6 BauGB mit Veröffentlichung der Sanierungssatzung außer Kraft treten.

6.2 Förderung der Wohnungsmodernisierung im Sanierungsverfahren

6.2.1 Allgemeine Förderungsmodalitäten

Nach den Städtebauförderungsrichtlinien ist die Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden förderfähig. Aufgrund der großen Bedeutung der Modernisierungsmaßnahmen für die strukturelle Veränderung des Gebietes wird vorgeschlagen, jeweils die nach den Städtebauförderungsrichtlinien zulässige Höchstförderung zu gewähren.

Die Einzelkriterien der Förderung sind Bestandteil der jeweils zwischen Stadt und Eigentümer abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung.

Die Förderung steht jeweils unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Finanzierungsmittel (Bund / Land / Stadt) zur Verfügung stehen und durch entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates bereit gestellt werden.

6.2.2 Förderung der Modernisierungsmaßnahme Bugginger Straße 1 - 7

Als erste Baumaßnahme im Sanierungsverfahren ist die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude Bugginger Straße 1 - 7 mit insgesamt 32 Wohnungen vorgesehen. Mit der Maßnahme soll unmittelbar nach Satzungsbeschluss begonnen werden.

3.7 Befragung der Schlüsselpersonen

Als ein Ergebnis, der am 23.11.2006 stattgefundenen Besprechung mit den Schlüsselpersonen steht, dass das Gefühl der Unsicherheit keine faktische Grundlage besitzt; die Kriminalitätsrate sei kein Indiz für so ein Empfinden. Es gebe zwar eine etwas erhöhte Kriminalität im Allgemeinen, der Schwerpunkt dieser Straftaten seien allerdings im wesentlichen Eigentumsdelikte, vor allem Diebstahlsdelikte und Vandalismus. Ebenso ist man ordnungspolizeilich im Quartier oft unterwegs; Ruhestörung durch alkoholisierte Personen oder Verkehrsverstöße, wie falsch parken kommen häufig vor. Die Jugendkriminalität ist das „Sorgenkind“; um dieser Problematik zu begegnen, ist in einem Modellprojekt in der Stadt Freiburg speziell für Jugendliche und Heranwachsende das „Wohnortprinzip“ eingeführt worden, da delinquente Jugendliche im gesamten Stadtgebiet aktiv seien. Ein weiterer Faktor ist die Müllproblematik im gesamten Gebiet und auch die Verwahrlosung so mancher Häuser und des Wohnumfeldes und der Aufenthalt von fremden Personen in den Treppenhäusern und Kellerräumen, zudem komme eine schlechte Beleuchtung der Wege und Büsche und Sträucher am Wegesrand, was ein negatives Sicherheitsgefühl auslöse, so auch in der Sondersiedlung im Auggener Weg; dort ist man ungern, diese Siedlung hat „Ghetto-Charakter“.

Ein Sicherheitsdefizit gäbe es auch, weil die meisten Kinder mit dem Auto zur Adolf-Reichwein-Schule gebracht würden, dort gibt es eine gefährliche Kurve und es würde zu schnell gefahren werden, so dass es dort mit den haltenden und rangierenden Autos zu Verkehrsproblemen kommen würde. Insgesamt stellt das „rücksichtslose Verhalten“ einiger Verkehrsteilnehmer/innen ein Ärgernis dar. Zum einen würde wild geparkt und von allen Kraftfahrzeugen zu schnell gefahren. Und speziell auf dem Parkplatz vor dem Abenteuer-spielplatz komme es zu Lärmbelästigungen durch Motorroller.

Eine geplante Neubebauung und die Ansiedelung von jungen Familien wird als problematisch angesehen, da für die Bebauung Grün- und Spielflächen geopfert werden und für immer mehr Kinder und Jugendliche immer weniger Spielflächen zur Verfügung stünden. Die Kinder und Jugendlichen würden eine Fläche benötigen, wo sie auch sein wollen.

„Traditionelle Vereine“, zum Beispiel einen Sportverein gäbe es nicht, aber mehr Menschen, die sich bürgerschaftlich engagieren als in anderen Stadtteilen. Die sozialen Einrichtungen übernehmen die Funktion von Vereinen. Als besonders wichtig wird die Mietermitbestimmung gesehen, vor allem bei der Belegung der Wohnungen.

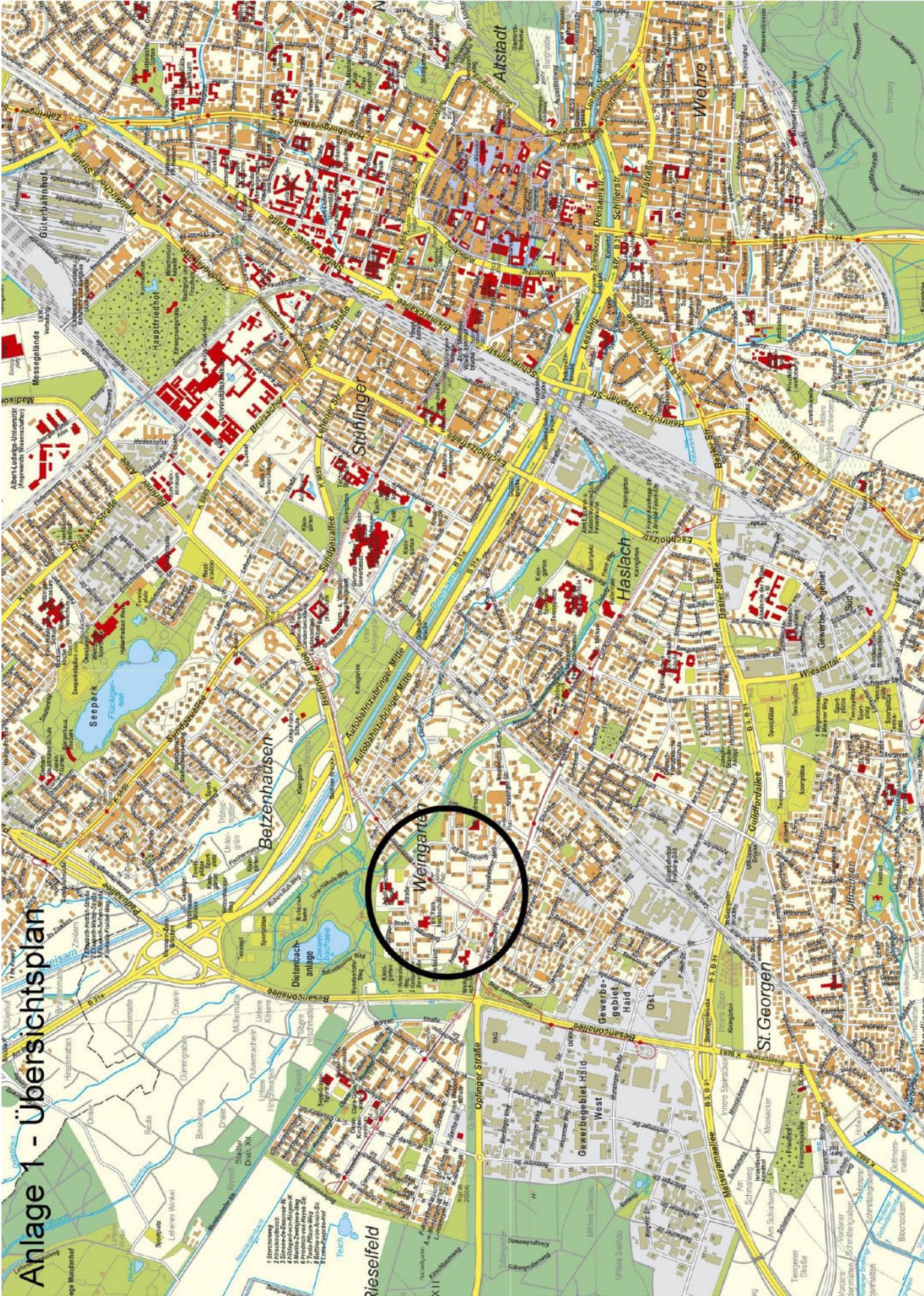
Bemängelt wurde zudem, dass es zum einen zu wenige Maßnahmen aber auch zu wenige „Orte und Anlässe“ zur Integration von ausländischen Mitbürgern gäbe; es bestünden oft zu große kulturelle und auch sprachliche Probleme. Diese bereiten vor allem den Kindertageseinrichtungen, trotz Fachkräfte für Integrationsmaßnahmen von Migrantenkindern massive Schwierigkeiten.

Zudem wurde beanstandet, dass, seitens des Vermieters, der Freiburger Stadtbau, zu wenig gegen Verstöße gegen die Hausordnung getan werde und zudem die Instandhaltung der Gebäude vernachlässigt werden würde.

Anlagen

Übersichtsplan	Anlage 1
Lageplan/Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchung	Anlage 2
Übersicht der statistischen Bezirke	Anlage 3
Eigentümerübersicht	Anlage 4
Übersicht: Nahversorgungssituation	Anlage 5
Übersicht: Soziale Infrastruktur	Anlage 6
Modernisierungsbedarf	Anlage 7
Kosten und Finanzierungsübersicht	Anlage 8
Zusammenfassung des Ergebnisses der Behördenanhörung	Anlage 9
Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet	Anlage 10
Kurzprotokoll des Gesprächs mit den Schlüsselpersonen	Anlage 11

Anlage 1 – Übersichtsplan



Anlage 1 - Übersichtsplan

Anlage 2 – Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchung

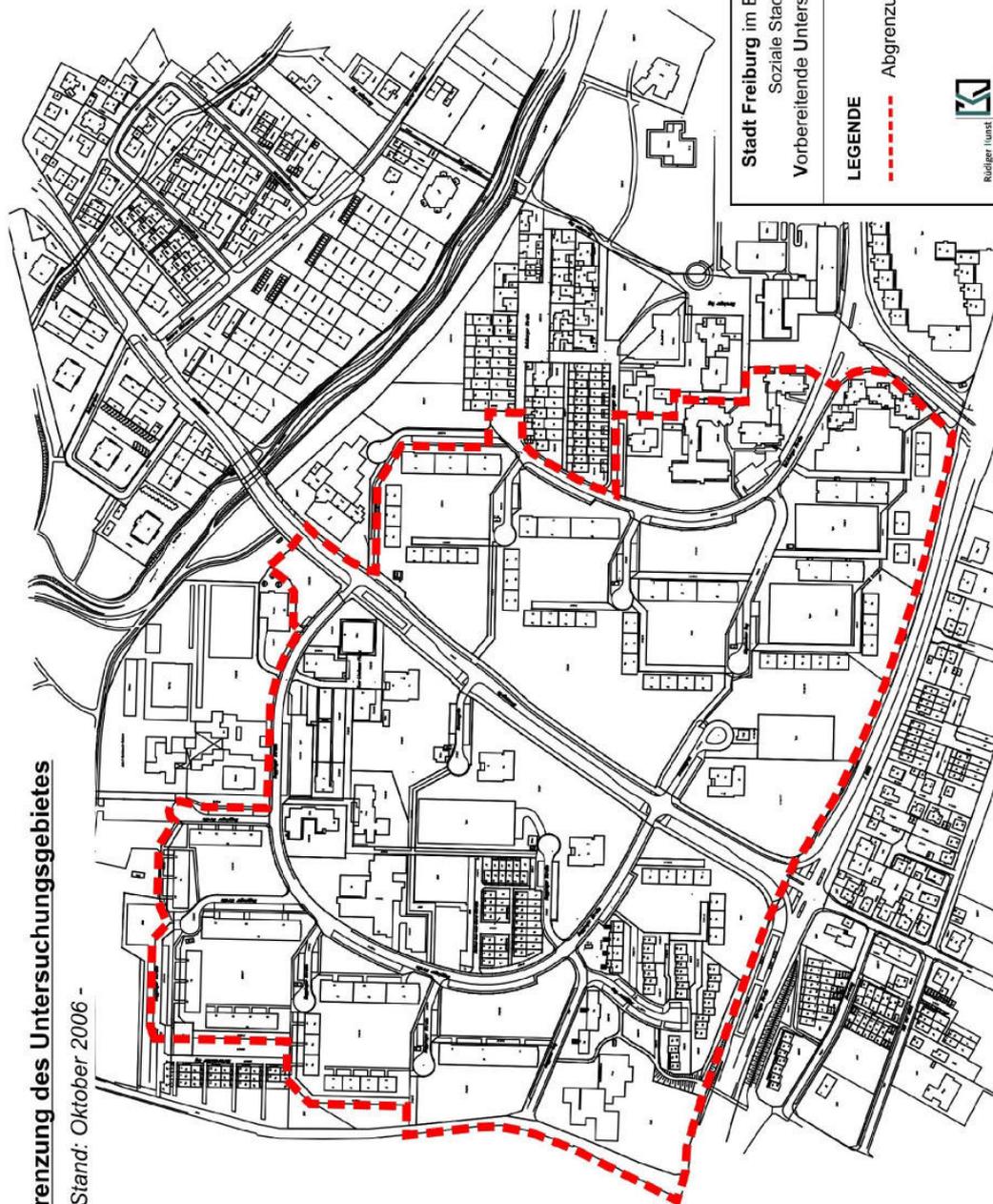
Anlage 2 - Lageplan/Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchung

Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtteil Weingarten, Sanierungsgebiet Soziale Stadt "Weingarten - West"
Vorbereitende Untersuchungen, gemäß § 141 BauGB



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

- Stand: Oktober 2006 -



Stadt Freiburg im Breisgau, Stadtteil Weingarten
Soziale Stadt "Weingarten - West"
Vorbereitende Untersuchungen (gemäß § 141 BauGB)

LEGENDE

--- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

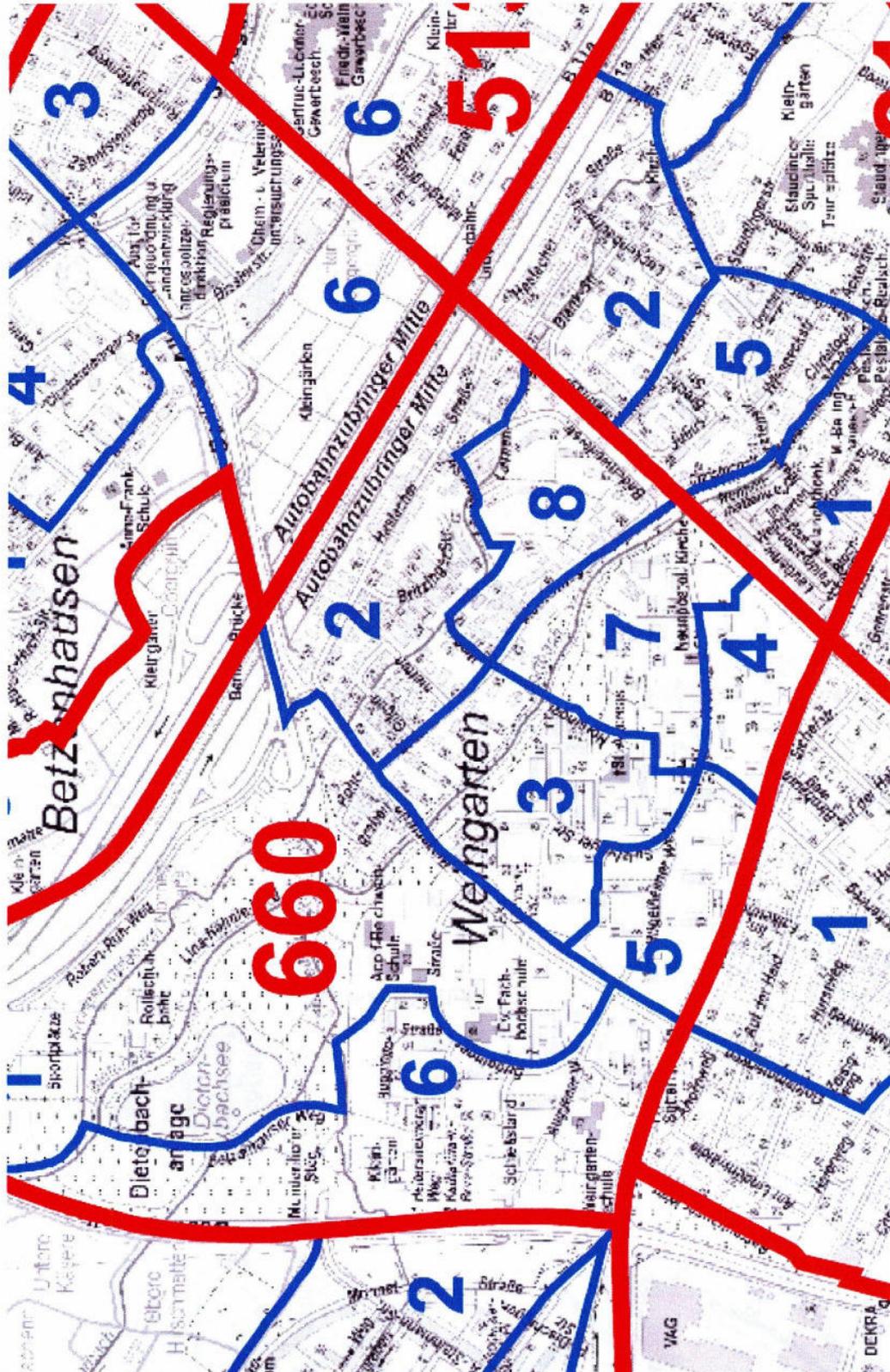


Rüdiger Kunst
Immobilienkonzept GmbH

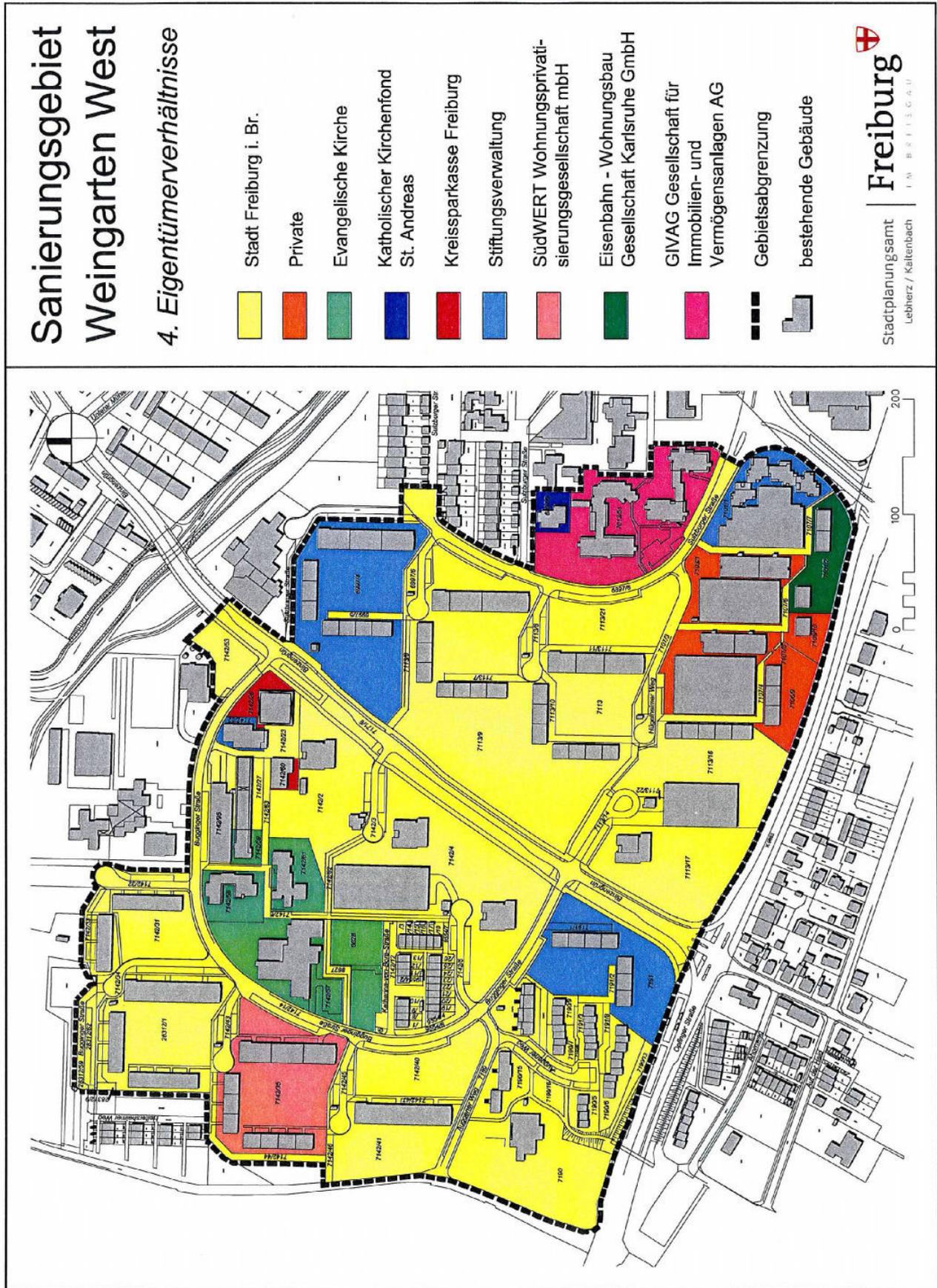
Maßstab: unmaßstäblich

Anlage 3 – Übersicht der statistischen Bezirke

Anlage 3 - Übersicht der statistischen Bezirke



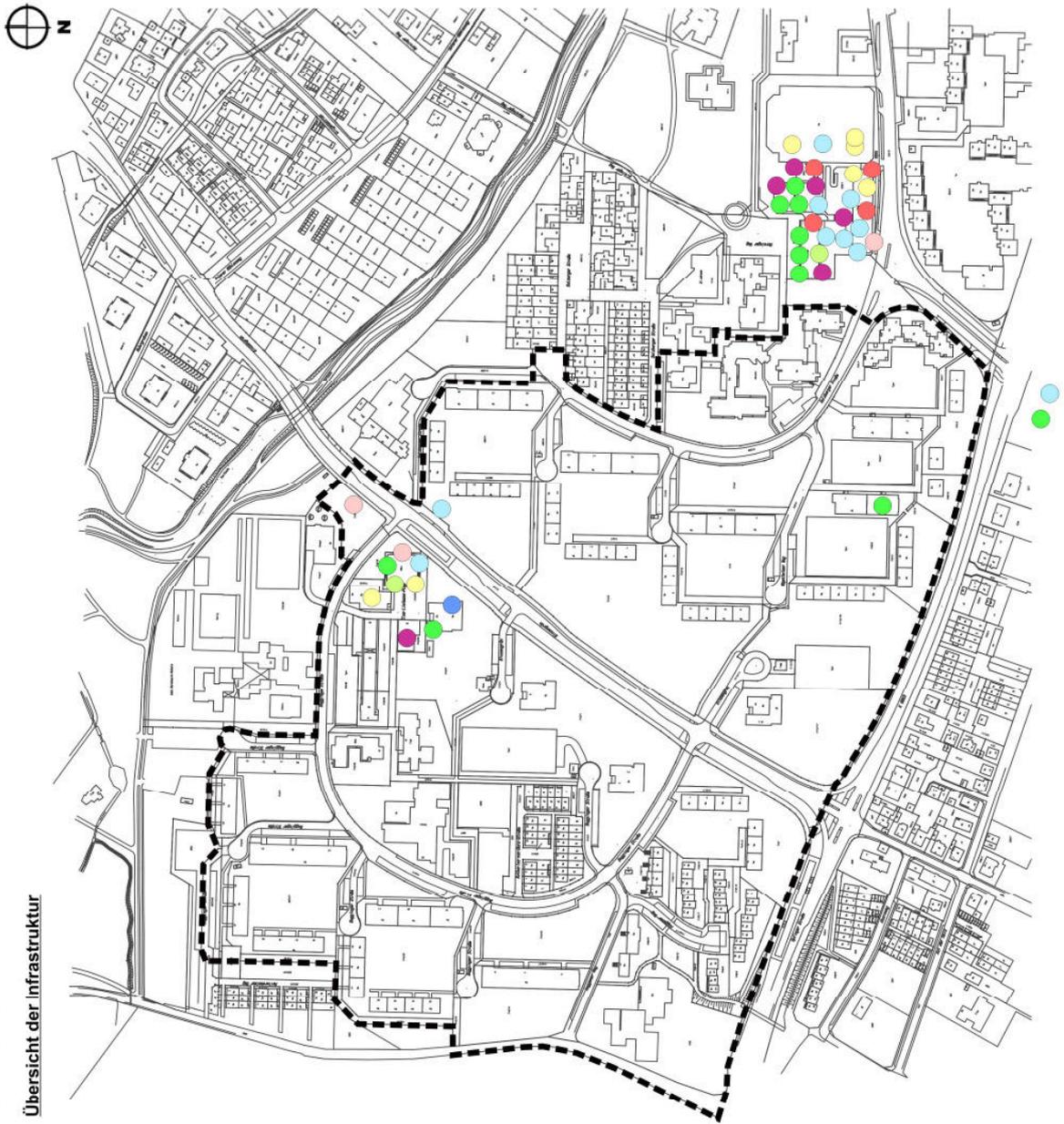
Anlage 4 – Eigentümerübersicht



Anlage 5 – Übersicht: Nahversorgung

Freiburg im Breisgau, Vorbereitende Untersuchungen "Soziale Stadt"
 Untersuchungsgebiet: Weingarten - West

Übersicht der Infrastruktur



Freiburg i. Br., Untersuchungsgebiet Weingarten - West
 Vorbereitende Untersuchungen "Soziale Stadt"

Infrastruktur

----- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

- Öffentliche Einrichtung - Polizei
- Apotheke
- Arzt
- Lebensmittelgeschäft
- Bank / Sparkasse
- Dienstleister
- Fachgeschäfte
- Gastronomie

Maßstab: unmaßstäblich

Anlage 6 – Übersicht: Soziale Infrastruktur

Freiburg im Breisgau, Vorbereitende Untersuchungen "Soziale Stadt"
Untersuchungsgebiet: Weingarten - West

Übersicht der sozialen Infrastruktur

Freiburg i. Br., Untersuchungsgebiet Weingarten - West
Vorbereitende Untersuchungen "Soziale Stadt"

Soziale Infrastruktur

----- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Schulen:

- 1 Schule "Haus Weingarten"
- 2 Evangelische Fachhochschule Freiburg
- 3 Adolf - Reichwein - Grundschule

Kindergärten / Kindertagesstätten / Kinderhort:

- 4 Kindergarten im "Haus Weingarten"
- 5 Kindertagesstätte Wirbelwind
- 6 Evangelische Kindertagesstätte Mielinlander
- 7 Evangelische Kindertagesstätte & Schülerhort
- 8 Katholischer Kindergarten St. Andreas
- 9 Heilpädagogischer Hort
- 10 Evangelische Kindertagesstätte Violet
- 11 Kindertagesstätte der Arbeiterwohlfahrt

Einrichtungen für Kinder und Jugendliche:

- 12 Kinder- und Jugendzentrum Weingarten
- 13 Abenteuerspielfeld Weingarten
- 14 Mobile Jugendarbeit / Spielloffensive

Einrichtungen für Senioren:

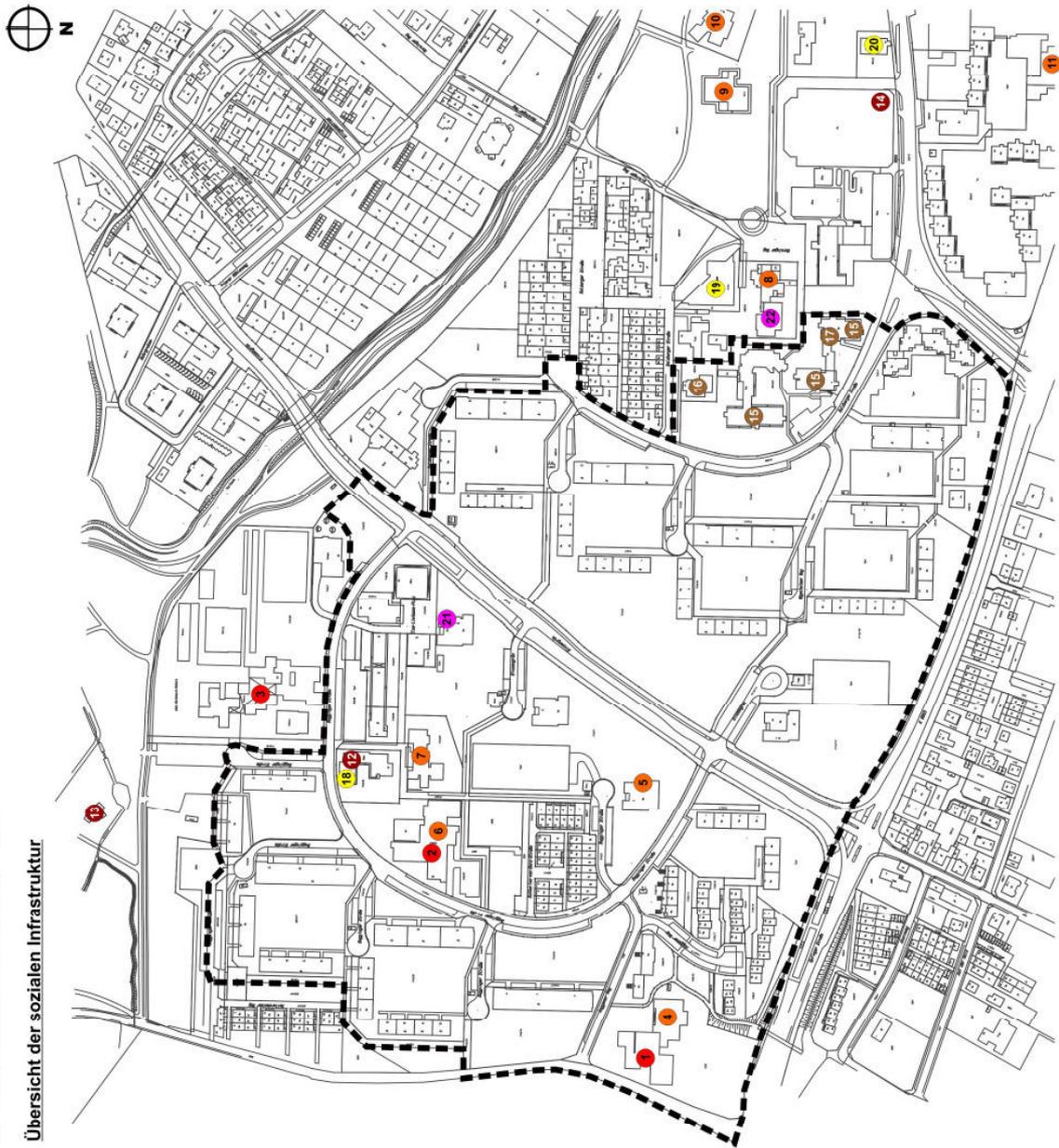
- 15 Seniorenwohnungen der Arbeiterwohlfahrt
- 16 Martha - Fackler - Heim (Arbeiterwohlfahrt)
- 17 Begegnungsstätte im Seniorenzentrum

Kirchengemeinden:

- 18 Dietrich - Bonhoeffer - Gemeinde (evangelisch)
- 19 St. Andreas - Gemeinde (katholisch)
- 20 Neupostolische Gemeinde

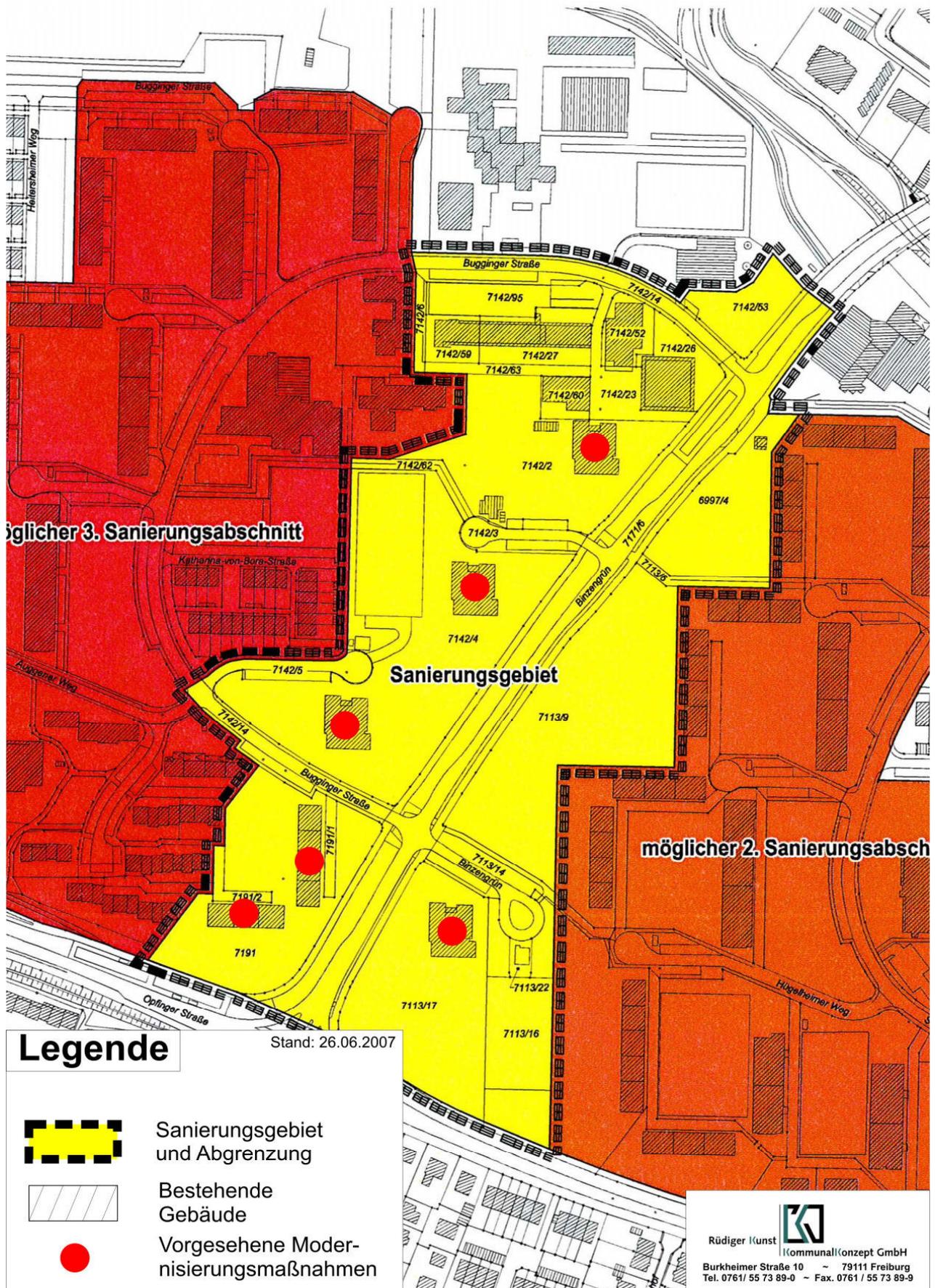
Sonstiges:

- 21 Nachbarschaftstreff
- 22 Erwachsenenbegegnungsstätte



Maßstab: unmaßstäblich

Anlage 7 – Modernisierungsbedarf



Legende

Stand: 26.06.2007



Sanierungsgebiet
 und Abgrenzung



Bestehende
 Gebäude



Vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen

Rüdiger Kunst
 kommunal|konzept GmbH
 Burkheimer Straße 10 ~ 79111 Freiburg
 Tel. 0761/ 55 73 89-0 ~ Fax. 0761 / 55 73 89-9

Anlage 8 – Kosten u. Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht Soziale Stadt Weingarten-West

Stand: März 2007 - Förmliche Festlegung

Grundlage: Städtebauförderungsrichtlinien 2007

	Inv.-aufwand insgesamt: in T€	davon förderfähig: in T€	Aufteilung:	
			Anteil Land in T€	Anteil Stadt in T€
I. Vorbereitende Untersuchung	20	20	12	8
II. Weitere Vorbereitung (Bebauungsplan etc.) - Städtebauliche Untersuchung/Rahmenplan - Bürgerbeteiligung - Sondergutachten - Bebauungsplan	450	450	270	180
III. Grunderwerb	0	0	0	0
Zwischensumme I. - III.	470	470	282	188
IV. Ordnungsmaßnahmen - Umsetzungen und Folgekosten - Abbruch und Freimachung - Spielplatzverlagerung - Ausgleichsmaßnahmen in Verbindung mit Neubau - Verlegung von Versorgungsleitungen - Maßnahmen im öffentlichen Raum	1.550	1.550	930	620
Zwischensumme IV.	1.550	1.550	930	620
V. Baumaßnahmen - Modernisierung des Gebäudebestandes (incl. Außenanlage) - Bugginger Straße 1-7 - Bugginger Straße 50 - Binzengrün 11-15 - Binzengrün 9 - Bugginger Straße 2 - Binzengrün 34	7.902	7.902	4.741	3.161
VII. Sanierungsträger	500	500	300	200
Zwischensumme V. und VII.	8.402	8.402	5.041	3.361
Ausgaben gesamt:	10.422	10.422	6.253	4.169
VIII. Einnahmen Ausgleichsbeträge	0	0	0	0
Saldo (Ausgaben ./ Einnahmen)	10.422	10.422	6.253	4.169
			= erforderlicher Förderrahmen	

Anlage 9 – Zusammenfassung des Ergebnisses der Behördenanhörung

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Amt	Eingang	Stellungnahme
Pfarramt St. Andreas		
Deutsche Telekom AG PTI 31		<p>Im Untersuchungsgebiet sind von uns zur Zeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten.</p> <p>Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ersichtlich.</p> <p>Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterungen vorliegen.</p> <p>Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Erstz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.</p> <p>Eine genaue Kostenermittlung ist erst dann möglich, wenn die endgültigen Straßenbaupläne vorliegen und der zeitliche Ablauf der Sanierungsmaßnahme bekannt ist. Wir bitten Sie, uns von Fall zu Fall entsprechende Planunterlagen oder Informationen zu übermitteln.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Sanierungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-Com Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen voresorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.</p>
Vermögen und Bau Baden Württemb Amt Freiburg	18.10.2006	Durch die Entwicklungsmaßnahmen in Weingarten West werden die Interessen der Vermögensverwaltung nicht berührt
Staatliches Hochbauamt II		Durch die geplante stadterneuerung im Bereich Weingarten West ist das Staatlichen Hochbauamtes Freiburg nicht betroffen. Konkrete Anregungen oder Bedenken werden keine geäußert. Der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben haben wir eine Durchschrift Ihrer Anhörung weitergeleitet; von dieser Seite können noch Bedenken oder Belange herangetragen werden.

Anlage 9 – Zusammenfassung des Ergebnisses der Behördenanhörung

Amt	Eingang	Stellungnahme
DB Netz AG Niederlassung Süd-West, Immobilienmanagement	06.12.2006	Das Untersuchungsgebiet liegt abseits der sich in Freiburg befindenden Bahnstrecken. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG werden hierdurch nicht tangiert.
DB ProjektBau GmbH	13.10.2006	Das Sanierungsgebiet liegt im Abstand von einigen Kilometern zur geplanten Neubaustrecke Karlsruhe - Basel. Beeinträchtigungen oder abzustimmende Belange bezüglich der Neubaustrecke sind somit nicht gegeben.
Deutscher Wetterdienst Regionales Gutachterbüro	12.10.2006	durch die Maßnahme werden die Belange des Deutschen Wetterdienstes nicht betroffen; Einspruch wird nicht erhoben
SGB Südbadenbus		
Albert-Ludwigs-Universität Rektorat		
BUND Regionalverband Südlicher Oberrhein		
Architektenkammer Baden Württemb Kammergruppe Freiburg - Stadt		
Deutsche Post AG		
Abfallwirtschaft und Stadtreinigung Fr		
Stadtwerke Freiburg GmbH		weiterleitung an die Freiburger Verkehrs AG (VAG) und Bitte um die Aufnahme der VAG in den Verteiler, dafür Herausnahme der Stadtwerke Freiburg GmbH aus dem Verteiler.
Agentur für Arbeit		

Anlage 9 – Zusammenfassung des Ergebnisses der Behördenanhörung

Amt	Eingang	Stellungnahme
Dietrich Bonhoeffer Gemeinde		Nach dem Gottesdienst wurde einer Befragung der Bewohner/Innen durchgeführt. Folgende Punkte müssen bei der Sanierung bedacht werden: Einbau von Gegensprechanlagen, Neue Fenster einbauen, bzw. Fenster abdichten, Rollläden einbauen, Größere Balkons, Dächer sanieren, Größere Aufzüge (Rollstuhlgerect), Barrierefreie Eingänge, Baumpatenschaften anregen, Schaffen eines Fahrradkellers (damit die Fahrräder nicht mehr in den Hausfluren abgestellt werden) Folgendes wurde als sehr unbefriedigend angesehen: Unordnung in Kellern, immer wieder Einbrüche in Keller, fremde Personen halten sich häufig in den Kellern auf und nächtigen auch dort. Es soll geprüft werden ob Regenwasser nicht als Brauchwasser genutzt werden kann
Bürgerverein Betzenhausen - Bischof Herr Dr. Thomas Hammerich		
Bürgerverein Landwasser Herr Ralf Fütterer		
Badenova AG & Co. KG		
Deutsche Telekom AG Bezirksbüro Netze (BBN)		
Polizeidirektion Freiburg	12.10.2006	Aus Sicht der Polizeidirektion sind Sanierungsmaßnahmen begrüßenswert, um damit die Identifizierung d. Bewohner mit ihrem Stadtteil zu erhöhen, Ausbau d. Jugendarbeit mit ortsansässigen Trägern wünschenswert. Aus verkehrspolizeil. Sicht: Einhaltung d. Verkehrsvorschriften schwierig, daher häufige Kontrollen, VU-Geschehen i.d. Straße Binzengrün gering, bisher kein Unfallschwerpunkt.
Regierungspräsidium Freiburg Referat 45 - Straßenbetrieb und Verkehrstechnik		
Bürgerverein St. Georgen Herr Herbert Bucher		
Bürgerverein Weingarten Herr Gerd Sanders	12.11.2006	Bürgerverein begrüßt das Stadtteilentwicklungskonzept, an vielen Punkten dieses Konzeptes arbeitet der Bürgerverein seit Jahren, auch in Zusammenarbeit mit anderen Gruppen, z.B. Sanierungsbeirat Weingarten-Ost. Verein möchte mit H. Kunst im weiteren Verlauf einen Termin zwecks Austausch. vereinbaren.

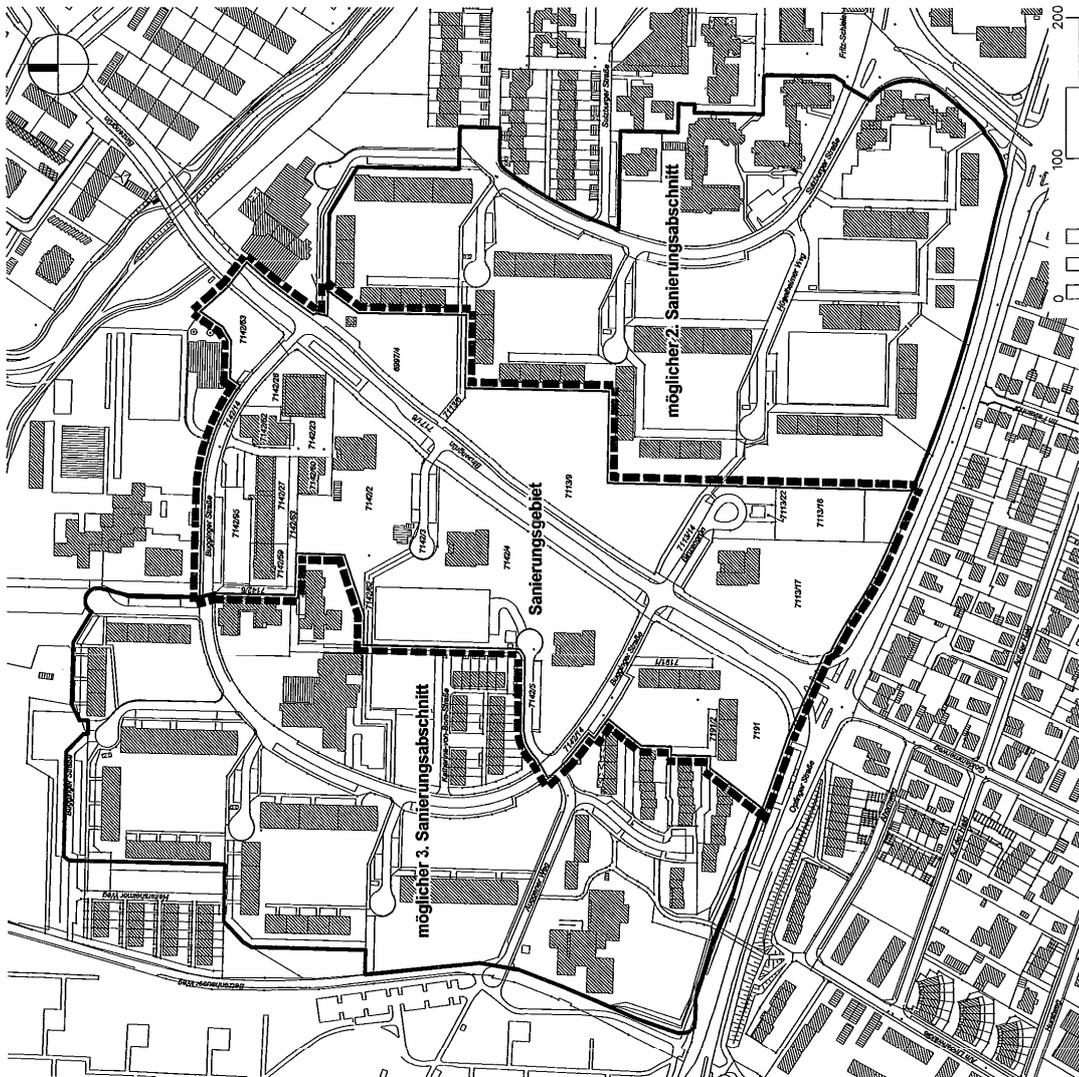
Anlage 9 – Zusammenfassung des Ergebnisses der Behördenanhörung

Amt	Eingang	Stellungnahme
BürgerInnenverein Rieselfeld Herr Andreas Roessler		
Stadtteilbüro Weingarten		
Lokalverein Freiburg - Haslach e.V. Herr Hubert Nixdorf		
Arbeitsgemeinschaft der Freiburger B Herr Martin Kotter -Vorsitzender-		
Freiburg Wirtschaft, Touristik und Me		
Eigenbetrieb Stadtentwässerung		
Polizei-posten Freiburg-Weingarten	13.10.2006	Stadtteil kann als multi-kulturell bezeichnet werden, hohe Jugenddelinquenz, polizeiliche Brennpunkte sind nicht vorhanden, Nordwestl. Von Bugginger Str./Binzengrün, direkt am Heizkraftwerk, sollte eine sinnvolle Nutzung der Fläche, z.B. angelegter Parkraum, herbeigeführt werden, z.Zt. Abstellörtlichkeit o. Abfalldeponie. Im Bereich Auggener Weg sind die Gebäude sanierungsbedürftig, ansässiges Gewerbe z.B. Schrotthandel könnte verlagert werden. Gesellschaftspolitische Rahmenbedingungen müssen gestärkt werden, um vorhandenen negativen Kräften entgegen zu wirken. Ausbau der Jugendarbeit wünschenswert.
Forum Weingarten 2000 e.V.	18.12.2006	Die entwickelten Beteiligungsstrukturen sollten stabilisiert u. teilweise ausgeweitet werden, Themen, die intensiv bearbeitet werden sollten: lokale Ökonomie, Integration in einem multikulturellen Stadtteil, Wohnen im Alter. Festlegung d. Sanierungsziele erfolgte ohne umfassende Beteiligung d. Bewohner, ausreichend Mitsprache- u. Beteiligungsmöglichkeiten sollten gegeben sein. Es wurde angeregt eine sehr differenzierte Analyse d. Bewohnerstruktur im San.-Gebiet durchzuführen.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	22.11.2006	Die Interessen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben u. der ausländischen Streitkräfte nicht berührt. Soweit sich keine Änderungen des Vorhabens ergeben, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.

**Sanierungsgebiet
Weingarten-West**
1. Sanierungsabschnitt



Anlage zur Satzung der Stadt Freiburg i. Br.
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes Weingarten-West
vom 15.05.2007



Anlage 11 – Kurzprotokoll des Gespräches mit den Schlüsselpersonen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fand am 23.11.2006 im Haus Weingarten eine Veranstaltung mit sogenannten Schlüsselpersonen zu den einzelnen Themenbereichen statt, bei der folgende Punkte und Entwicklungen angesprochen wurden:

Städtebau

Eine geplante Neubebauung und Ansiedlung von jungen Familien wird insofern als problematisch angesehen, da hierfür die Grün- und Spielflächen im Zuge der Nachverdichtung geopfert werden müssten. Hier sollten entsprechende Ersatzflächen geschaffen bzw. die vorhandenen oder verbleibenden Flächen aufgewertet werden.

Gebäudezustand

Generell wurde der Zustand und Instandhaltungsgrad der Gebäude bemängelt. Von Seiten der Vermieter müsste mehr auf die Einhaltung der Hausordnungen geachtet werden. Als besonders wichtig wird die Mietermitbestimmung gesehen, vor allem bei der Belegung der Wohnungen.

Wohnumfeld

Im Wohnumfeldbereich wird gehäuft Haus- oder Gewerbemüll unsachgemäß und unrechtmäßig entsorgt. Die Wege und Freiflächen sind zum Teil in einem schlechten Zustand. Die schlechte Beleuchtung und nicht gepflegten Außenlagen tragen ebenfalls dazu bei, dass der Wohnumfeldbereich teilweise verwahrlost erscheint und zu einem negativen Sicherheitsempfinden führt.

Sicherheit und Sicherheitsempfinden

Das Gefühl der Unsicherheit besitzt keine faktische Grundlage. Die Kriminalitätsrate ist zwar leicht erhöht, jedoch handelt es sich hierbei um keine schwerwiegenden Delikte. Die Jugendkriminalität ist das Sorgenkind und hier müssen die bereits eingeleiteten Maßnahmen verstetigt und ggf. ausgebaut werden. Ein Sicherheitsdefizit wird auch im Straßenverkehr gesehen, da es hier durch rücksichtsloses Verhalten oft zu Gefährdungen oder Belästigungen kommt.

Infrastruktur

Die Einkaufsmöglichkeiten und Versorgung wurden als gut betrachtet.

Soziale Infrastruktur und bürgerschaftliches Engagement

Traditionelle Vereine wie beispielsweise Sportvereine gibt es in dieser Form nicht mehr, dafür jedoch viele Bewohner, die sich bürgerschaftlich engagieren. Die sozialen Einrichtungen übernehmen die Funktionen von Vereinen. Hier sollten vermehrt Orte und Anlässe zur Integration von ausländischen Mitbürgern geschaffen werden. Aufgrund der Zusammensetzung der Bewohner bestehen oft große kulturelle und auch sprachliche Unterschiede und Probleme. Dies stellt vor allem die Kindertageseinrichtungen vor große Herausforderungen.



Herausgeber:
Stadt Freiburg im Breisgau

und

**Rüdiger Kunst –
KommunalKonzept GmbH**

Redaktion und Text:
Rüdiger Kunst – Peter Koesling

unter Mitwirkung der Projektbeteiligten:
Dezernat III – Manfred Meßmer
Integrierte Stadtentwicklung – Dietmar Imhof
Stadtplanungsamt – Gabi Lebherz
Freiburger Stadtbau GmbH – Renate Bräu
Stadtteilbüro Weingarten – Annette Brox

Freiburg im Breisgau, im Juni 2007