

Bericht Lokale  
Stadterneuerung  
(LOS)  
**MANNHEIM**<sup>2</sup>  
Neckarstadt-West  
2017/2018

**„Der soziale Zusammenhalt in unserer Gesellschaft ist ganz wesentlich eine Frage territorialer Ungleichheiten und der Chancengleichheit aller in der Stadt“**



## Übersicht und Inhaltsangabe

	Seite
Grafische Übersicht des LOS-Prozesses	3-4
Einführung und Arbeitsweise	5
Vorwort Oberbürgermeister „Uns ist die Neckarstadt wichtig“	6
Vielfalt in Mannheim sichern	7-8
Zielkorridor	9
Teilhabe verbessern (FB 15)	10-11
Historische Bildungsarbeit/außerschulischer Lernort (FB 16)	12
Nutzungsmöglichkeiten sichern und verbessern (FB 25)	13-14
Ordnungsmaßnahmen sichtbar machen (FB 31)	15-19
Schul- und Büchereisituation verbessern (FB 40)	20
Kulturelle Förderung und Vernetzung (FB 41)	21
Kinder- und Jugendangebote ausbauen (FB 58)	22-23
Kontrollierte Entwicklung der Wohnqualität (FB 60)	24
Sanierungsgebiet ausgewiesen (FB 61)	25-28
Grün- und Spielplatzsituation verbessern (FB 67)	29
Nachhaltige Verbesserung der Sauberkeit (EB 70)	30
Lichtsituation verbessern (FB 68)	31
Nahversorgung sichern (FB 80)	32
Gründerszene unterstützen (mg-GmbH)	33
Örtliches Quartiermanagement/MWSP: Steuern und Vernetzen	34
Perspektiven, Termine, Commitment	35
Karten	36-37
Abwendungsvereinbarung (Muster)	Anlage 1
Vereinbarung zur Wohnungspolitik Neckarstadt-West	Anlage 2

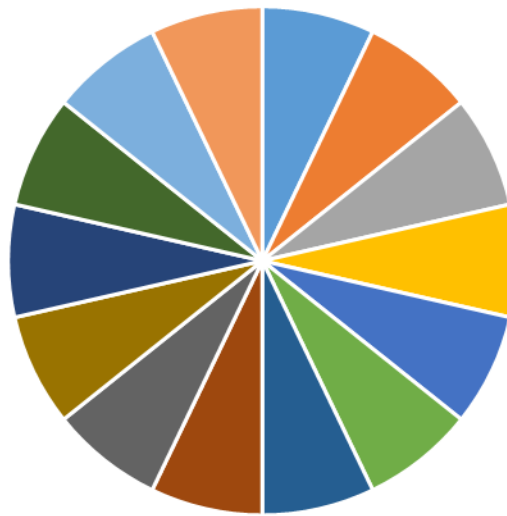
## Graphische Übersicht des LOS-Prozesses

### LOS-Bericht Neckarstadt-West 2017/18



## Graphische Übersicht des LOS-Prozesses

### Zusammenarbeit für die Neckarstadt-West 2017/2018



- Beteiligung und Integration FB 15
- historische Bildungsarbeit/außerschulischer Lernort FB 16
- Bau- und Immobilienmanagement FB 25
- Sicherheit und Ordnung FB 31
- Bildung und Schule FB 40
- Kultur und Kreativität FB 41
- Kinder und Jugend FB 58
- Baurecht FB 60
- Stadtplanung und -sanierung FB 61
- Grün- und Spielflächen FB 67
- Abfallwirtschaft und Stadtreinigung EB 70
- Tiefbau, Licht, Straßen FB 68
- Wirtschaftsförderung und Startup FB 80/mg GmbH
- Quartiermanagement und MWSP

## Einführung und Arbeitsweise

Oberbürgermeister Dr. Kurz hat Ende 2016 die Initiative Lokale Stadterneuerung (LOS) ins Leben gerufen, um eine integrierte Stadtentwicklung für das Quartier Neckarstadt-West zu ermöglichen. Erstmals in Mannheim wurde auf der Grundlage eines sozialwissenschaftlichen Gutachtens eine Steuerungsgruppe aller beteiligten Dienststellen auf Leitungsebene geschaffen. Diese legt nun nach knapp zwei Jahren erstmals ihren Gesamtbericht vor. Der Wirkungsmechanismus zwischen Zielsetzung, Lenkungsarbeit und Kooperationen ist in den Schaubildern auf Seite 3 und 4 aufgezeigt.

Tatsächlich ist die Neckarstadt-West nicht nur eben ein „besonderer Planungsbezirk“ sondern verfügt über wichtige Merkmale wie die urbane Vielfalt sowie Größe und Tradition, die für die Gesamtstadt wichtig sind, die aber auch bisher gewohnte Wege etwa der Bürgerbeteiligung komplizierter machen. Dank der Maßnahmen können nun nachhaltigere Initiativen und Neugründungen erfolgen und in ein Handlungskonzept für das Quartier münden. Dass es dabei immer wieder Rückschritte gibt, etwa mit der Berichterstattung RTL/Spiegel online, Ladenaufgaben oder Interviews enttäuschter Bürgerinnen und Bürger, liegt in der Natur der Sache, der Größe der Herausforderung.

Er zeigt aber auch schon Wirkungen über die Neckarstadt hinaus, indem das städtische Quartiermanagement neu strukturiert wird mit einer Koordinationsstelle für alle besonderen Planungsbezirke. Von hier aus wird der Weg vertieft werden, die territorialen und strukturellen Ungleichheiten in unserer Stadtgesellschaft langfristig anzugehen. Zusammen mit der städtischen Entwicklungsgesellschaft MWSP kann schneller sowie kontinuierlicher und somit effizienter als bisher die Verbindung von Quartieren zur Stadtentwicklung hergestellt werden.

Dies ist auch im Hinblick auf eine Landes- und Bundespolitik notwendig, ohne deren verbesserte Kooperation etwa im Bildungs- und Sicherheitsbereich die Kommune alleine nichts bewirken kann. Deutlich wird in jedem Fall, dass es sich hier weder um ein Fürsorgeprogramm für abgehängte Quartiere noch um ein Alibi städtischen Marketings gegen das hartnäckige Image der No-Go-Area handelt.

Es geht um gleichwertige Lebensbedingungen und Chancengerechtigkeit in unserer Stadt. LOS kann eine Antwort auf die neuen Herausforderungen gegenwärtiger Stadtentwicklung sein.

## Uns ist die Neckarstadt wichtig

Die Philosophie der „europäischen Stadt“ ist eine Stadt, die urban in ihrer Vielfalt frei und doch in vielerlei Ordnungen sozial gerecht lebt und gebaut sein will.

Wir haben uns deshalb in Mannheim um die Sozialräume gekümmert, die einer speziellen Begleitung bedürfen und sie in der Sanierung und mit Personalmitteln unterstützt. Lokale Stadterneuerung (LOS) nennen wir das von allen Dienststellen unter der Federführung des OB-Dezernates und der MWSP gestartete Projekt, dessen erster Zwischenbericht hier vorgelegt wird.

Im Mittelpunkt steht die Neckarstadt-West als größter betroffener Bezirk. Einen Nutzen von der koordinierten Entwicklung hat dabei auch der Jungbusch gezogen, dessen weitere Entwicklung an anderer Stelle dargestellt wird. Und Weiterentwicklungen betreffen auch das Quartiermanagement generell, über das wir zu späterer Zeit berichten werden.

Das besondere Alleinstellungsmerkmal der Neckarstadt-West im Vergleich zu den anderen Mannheimer Stadtteilen ist die Vielfalt seiner Bewohnerinnen und Bewohner. Dies ist nicht nur eine Frage der Herkunft der Menschen sondern auch ein sozialkulturelles Thema. Das ist kein Mannheimer Sonderproblem sondern zeichnet die meisten europäischen Großstädte aus - in diesen Bezirken spiegelt sich die gesamte Integrationsthematik Europas wie im Brennglas. Wir haben zwar mit dem Südosteuropaprogramm, dem Integrationsfonds oder etwa auch der Standortentscheidung für das MARCHIVUM als außerschulischem Lernort Zeichen gesetzt. Dennoch reicht dies nicht entfernt, um die Bildungschancen der Kinder dort am gleichen sozialen Zusammenhalt unserer Stadt zu orientieren oder ein abgestimmtes Vorgehen aller staatlichen Institutionen auch der Landesebene sichtbar zu verwirklichen. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet zeigt auch Land und Bund, um was es gehen muss.

Entscheidend ist, dass wir die Chancen dieses Bezirkes für die Gesamtstadt und ihre Bewohnerinnen und Bewohner erkennen und dass die Menschen aller Gruppen Partner der Entwicklung werden. Wir haben mit einer innerstädtischen Koordination begonnen, Planungsprozesse für öffentliche Flächen in Gang gesetzt, Immobilien verstärkt gekauft, Kinderinitiativen gestartet und stärken kreative Impulse. Wir werden sehr viel genauer hinschauen müssen, wie Stadtentwicklung dort wirkt, wie sie wahrgenommen wird und wem sie nutzen sollte. LOS ist ein guter Einstieg dafür geworden und zeigt ein übergeordnetes und vor allem abgestimmtes Handeln der kommunalen Verwaltungsbereiche, der städtischen Gesellschaften gemeinsam mit privaten Akteuren und Initiativen vor Ort.



Dr. Peter Kurz

Oberbürgermeister

## Vielfalt in Mannheim sichern

Gutachten zur Neckarstadt-West

Dr. Konrad Hummel

Zum Start der Lokalen Stadterneuerung (LOS) erging der Auftrag, im Rahmen einer Bestandsaufnahme das Quartier Neckarstadt-West mit seinen 22.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, den größten Sozialraum mit besonderen Lebenslagen im Sozialatlas Mannheim, zu begutachten. Es galt, die derzeitigen Maßnahmen der Stadt und das mediale Erscheinungsbild des Quartiers am realen sozialen Alltag und im überörtlichen Vergleich zu bewerten (Evidenz/Effektivität).

Tatsächlich stellen sich Besonderheiten für die Neckarstadt innerhalb Mannheims dar, die mit vielen europäischen Großstadtquartieren vergleichbar sind und die sich die letzten zehn Jahre herausgeschält und ständig verschärft haben. Während Brennpunkte von sozialökonomischen Problemen großer Minderheitsgruppen und andere Quartiere von Ankommens- und Durchlaufproblemen (arrival city) geprägt sind, hat sich der Charakter dieser Quartiere vor allem als urbane Vielfaltsquartiere entwickelt.

Diese Quartiere sind vierfach „gezeichnet“ ,

1. durch den Industrie- und Arbeitsplatzwandel sind sie nicht mehr „Arbeiterwohnort“ sondern eher „Armenhaus“;
2. durch Stagnation auf den Wohn- und Mietmärkten sind der Wohnungsbestand nicht modern, barrierefrei und die öffentlichen Plätze und Einkaufszonen nicht zeitgemäß entwickelt;
3. durch Entgrenzung der Erziehungs- und Bildungssituation sind diese Wege eher Sackgassen für Kinder als chancengleiche Wege in weiterführende Schulen;
4. durch vorrangigen Zuzug der Migrantinnen und Migranten der letzten Jahre und Zusammenzug ähnlicher Zielgruppen, Milieus und Nationen hat sich eine Heterogenität gebildet, in der keine Gruppe mehr eine tonangebende normative Mehrheit hat, urban bunt, reizvoll aber ohne soziale Kontrollen. So leben in der Neckarstadt neben Alteingesessenen zusammen mit der ersten Gastarbeitergeneration neue Zuwanderergruppen aus Ost- und Südosteuropa, neben mittelständischen Familien, die ebenso wie kreativwirtschaftlich orientierte jüngere Menschen dort eben unterschiedlich lange und völlig verschieden leben. Stolz auf den Stadtteil verbindet sich genauso mit niedrigster Wahlbeteiligung und Ambivalenzen gegenüber dem öffentlichen Raum, der notwendiger als anderswo ist, aber schmutziger und gelegentlich subjektiv nicht sicher für alle Gruppen. Dieses Quartier ist weit weg von einer „No-Go-Area“ aber doch eine „No-Education-Success-Area“.



An dieser komplexen Entwicklung, teilweise auch außenpolitisch bedingt, haben bisher die umfangreichen Interventionen der Stadt und das Quartiermanagement noch wenig ändern können. Am ehesten zeigen die Bemühungen im Kreativbereich mit einer gewissen Attraktivität für Dritte („Schaufenstereffekt“?) Wirkung. Stabil ist die Situation des Öffentlichen Personennahverkehrs und der Infrastruktur. Kritisch ist die Wohnungssituation. Trotz vergleichsweise günstiger Mieten gibt es kaum familiengerechten Wohnraum. Derzeit kann durch privatwirtschaftliche Wohnungsaufkäufe die Gefahr bestehen, dass einkommensstarke Familien begünstigt und sozial schwächere Familien verdrängt werden. Die Strukturprobleme betreffen Schulqualität (keine Ganztageschule) ebenso wie Vereinsangebote und Polizeipräsenz.

Der Oberbürgermeister hat deshalb eine Steuerungsgruppe aus städtischen Dienststellen installiert und die MWSP beauftragt, Planungswettbewerbe in den öffentlichen Zonen zu starten, ein Augenmerk auf die Gewerbesituation der Mittelstraße zu richten, einen runden Tisch der Hausbesitzer und -besitzerinnen zu beginnen, eine LOS-Unterarbeitsgruppe Jugend und Bildung zu errichten und vieles mehr. Das sind die Handlungsfelder. Daraus entstanden die Gründung eines übergreifenden Kinderfördervereins, der mit Aktionen, Angeboten und Veranstaltungen die Lebenssituation für Kinder verbessert (beispielsweise einen „Kinderlauf“ mit über 130 Kindern) und das Bestreben, einen symbolträchtigen Ort wie den Kaisergarten zur Sanierung für Kinderzwecke zu gewinnen.

Eine stärker aufeinander abgestimmte Öffentlichkeitsarbeit sollte parallel zu verstärkten Ordnungsmaßnahmen vorgenommen werden. Insgesamt wurde die alte Idee eines Sanierungsgebietes aufgegriffen und umgesetzt. Wohnungspolitisch ist das Mittel der Wahl für die Neckarstadt-West eine offensive Politik des Immobilienerwerbs mittels öffentlicher Hand / GBG und wo nicht möglich, die Einbindung in die Quartiersentwicklung von Investoren und Eigentümern von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Dies alles wurde tatsächlich in den letzten zwei Jahren weitgehend in die Wege geleitet.

Nun werden Strukturfragen, Chancen und Probleme erst genauer deutlich und gemeinsam mit den bisher unterschiedlich erreichten Zielgruppen bearbeitbar. Auch aus einer unverbindlichen Vernetzung und parallelen Personalstrukturen kann verbindlichere Kooperation erwachsen. Ferner ist nun zu prüfen, inwiefern gutachterlich oder beratend die weiteren Etappenziele zu begleiten sind und der Mannheimer Sozialraum- und Quartiersansatz aus einem interkommunalen Erfahrungsaustausch Nutzen ziehen kann.

## Zielkorridor

**In der Neckarstadt-West werden Verbesserungen erreicht bei den Bildungschancen der Kinder, der Sicherheit und Sauberkeit des öffentlichen Raums, der Erhaltung von Vielfalt und Urbanität des Quartiers und der politischen Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner.**

Die aufeinander abgestimmten Maßnahmen bilden ein Handlungskonzept für das Quartier, für das neben der Verbesserung der gewerblichen Situation zehn Etappenziele formuliert worden sind:

1. Bildung verbessern - Ganztageschule Humboldt (voraussichtlich 2023), außerschulische Lernorte (MARCHIVUM) vor Ort
2. Wohnen verbessern - Liegenschaftssituation verbessern
3. Öffentlichen Raum verbessern - Plätze, Ufer, Straßen, Parken, Radwege
4. Ordnungspolitischen Druck kontinuierlich hoch halten
5. Elternarbeit übergreifend verbessern - Stadtteilmütter, Gesundheitstreff
6. Kinder-Lebensqualität verbessern - mehr Ganztageskitaplätze, Kinder-Straßen, Kaisergarten
7. Multikulturalität sichern - alle Milieugruppen aktiv mitnehmen z.B. bei der „Lichtmeile“
8. Arbeit - Alle Schulabgänger und -abgängerinnen werden orts- und betriebsübergreifend gemeinsam angesprochen.
9. Vereinswesen - Unterstützung wirklich übergreifender Kultur- und Sportangebote
10. Sauberkeit - kontinuierlich gemeinsam verbessern mit Straßenaktionen und Gehwegskonzepten

**Aus den folgenden Berichten der Dienststellen und Bereiche ergeben sich Details zur Umsetzung.**

## **Die Teilhabe verbessern (FB 15 – Strategie und Demokratie)**

### **Unterstützung muttersprachlich**

Als eine Reaktion auf den starken Zuzug aus Südosteuropa in die Neckarstadt-West bildete die Stadt Mannheim einen Integrationsfond mit ca. 300.000 € jährlich. Damit wurden verschiedenen Projekte für „Muttersprachler- und -sprachlerinnen“ (bulgarisch etc.) geschaffen und mehrjährige Initiativen unterstützt („Leseladen“).

### **Kinderspielplatz Ackerstraße – Bürgerbeteiligung und Spielplatzkommunikation**

Der Kinderspielplatz Ackerstraße gehört zur Lebenswelt von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen in der Neckarstadt-West. Beim Beteiligungsprozess zum Kinderspielplatz Ackerstraße (2015-2017) wurden die verschiedenen Gruppen, die den Spielplatz nutzen, berücksichtigt. Von Juli bis November 2015 wurden in einem breiten Beteiligungsverfahren „Das wäre uns wichtig!“ mehr als hundert Kinder und Jugendliche verschiedener Altersgruppen, gleichermaßen Mädchen und Jungen und ca. 20 Erwachsene, vorwiegend Mütter, unterschiedlicher Nationalitäten beteiligt. Sie berichteten von ihren Erfahrungen auf dem Spielplatz und in der direkten Nachbarschaft. Ihre Bilder und Modelle zeigten, wie sie sich den Spielplatz wünschen würden.

Die Beteiligungsergebnisse wurden in einer Versammlung am 23. November 2015 in der Hans-Zulliger-Schule den Spielplatzbauern vom Fachbereich Grünflächen und Umwelt und dem Planungsbüro Borst präsentiert.

Der Planentwurf wurde am 18. Februar 2016 mit beteiligten Kindern und Eltern abgestimmt und in verschiedenen Stadtteilgremien vorgestellt. Mitte Dezember 2016 wurde der neu gestaltete Spielplatz zum Spielen freigegeben. Im Rahmen der Beteiligung wurde auch erklärt, was im Rahmen einer Umsetzung nicht möglich ist. Von Ende September bis Ende Dezember 2016 waren die drei engagierten Stadtteilakteure/-akteurinnen Jennifer Yeboah, Emiliano Trujillo und Limeik Topchi mindestens einmal die Woche mit dem Lastenfahrrad vom Spielmobil Mannheim in der Nachbarschaft des Spielplatzes unterwegs, um „trotz Baustelle“ mit den Kindern zu spielen und den Kontakt zu den Jugendlichen und den Eltern zu halten.

Die Projekte „Händedruck“, „Spielen trotz Baustelle“ und „Spielplatzkommunikation“ wurden und werden vom Fachbereich Strategie und Demokratie der Stadt Mannheim durchgeführt, in enger Zusammenarbeit mit dem Quartiermanagement Neckarstadt-West und dem Fachbereich Grünflächen und Umwelt. Ermöglicht werden sie durch die finanzielle Förderung des Integrationsfonds der Stadt Mannheim.

Am 20. Mai 2017 wurde der Spielplatz mit einem Fest eingeweiht. Familien mit ihren Kindern, junge Erwachsene, Stadtteilakteurinnen und -akteure, Mitglieder des Bezirksbeirates und des Gemeinderates sowie Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung feierten zusammen.

### **Bürgersprechstunde des Oberbürgermeisters im Bürgerhaus Neckarstadt-West am 16. März 2018**

Am 16. März 2018 fand eine Sprechstunde im Bürgerhaus Neckarstadt-West statt. Insgesamt hat OB Dr. Kurz 18 Gespräche mit über 40 Mannheimerinnen und Mannheimern geführt. Neckarstadt-West-Themen waren Sicherheit und Sauberkeit im Stadtteil. Darüber hinaus ging es bei den Themen um Baugemeinschaften, Ideen zu Projekten für Kinder, Berichte von Gründerinnen aber auch um Kinderbetreuung und zahlreiche persönliche Anliegen.

### **Filmprojekt „Das goldene Mädchen“ 2018**

Bei der Neugestaltung des Kinderspielplatzes Ackerstraße waren die Kinder und Jugendlichen der Theatergruppe „TheaterSpielen für Alle“ aktiv dabei, u.a. weil sie im direkten Umfeld des Spielplatzes wohnen. Sie pflanzten und gestalteten ihn mit. Im Jahr 2017 besuchten sie regelmäßig das wöchentliche Spielplatzangebot. Sie spielten, malten, bastelten und spielten intensiv Theater. Im Mai 2017 überraschten sie die Gäste beim Spielplatzfest mit der Performance „Wir wollen spielen!“.

Der Film „Das goldene Mädchen“ von Limeik Topchi feierte im Rahmen der einander.Aktionsstage 2018 seine Film Premiere am 12. Oktober 2018 im Cinema Quadrat. Für Jung und Alt hält der kurzweilige Film viele Überraschungen bereit.

## Historische Bildungsarbeit / außerschulischer Lernort (FB 16 – MARCHIVUM)

### Eröffnung MARCHIVUM 17./18. März 2018

Mit Eröffnung des MARCHIVUM am 18. März 2018, an dem über 18.000 Mannheimerinnen und Mannheimer in das Haus strömten, setzt die Stadt ein klares Zeichen für eine aktive Kultur- und Bildungsarbeit im Stadtteil. Das Interesse an diesem neuen Haus hat seitdem nicht nachgelassen; die Vorträge sind in der Regel sehr gut besucht. Erste Ausstellungsformate wurden positiv aufgegriffen, der Run auf das Haus ist enorm.

### Außerschulischer Lernort

Das MARCHIVUM will ein neuer Lern-, Erlebnis- und Forschungsort sein, der sowohl die klassische historische Bildungsarbeit vor Ort anbietet, vor allem aber Schulklassen Angebote unterbreitet. Zum einen durch die Arbeit im Archiv, zum anderen durch die beiden geplanten multimedialen Ausstellungen „Stadtgeschichte“ im Erdgeschoss und das „NS-Dokumentationszentrum“ im 1. Obergeschoss. Gerade letzteres will nicht nur, aber besonders Kindern und Jugendlichen, den Wert und die Gefährdung der Demokratie am Beispiel der NS-Zeit verdeutlichen. Mit seinem vielfältigen Veranstaltungsprogramm will das MARCHIVUM auch die Identität mit der Stadt wie dem Stadtteil stärken und erklären, wann und warum sich die Stadt so entwickelt hat, wie sie heute wahrgenommen wird.



## **Nutzungsmöglichkeiten sichern und verbessern (FB 25)**

### **Vorverkaufsrechtsausübung Neckarstadt-West**

Das Sanierungsgebiet Neckarstadt-West wurde im Sommer 2018 im Gemeinderat beschlossen. Die Verfahrensabläufe in der Zusammenarbeit zwischen Fachbereich Stadtplanung (FB 61 - Sanierungsstelle/Prüfung Vorliegen eines Vorkaufsrechts) und dem Fachbereich Bau- und Immobilienmanagement - FB 25 - (Ausübung von Vorkaufsrechten nach entsprechender Mitteilung durch FB 61) wurden in Abstimmung mit dem Rechtsamt koordiniert. Seit dem Jahreswechsel 2018/2019 findet bei jedem Verkauf eines Hauses ein Gespräch mit dem Erwerbenden statt. Ziel ist es, entweder das Vorkaufsrecht anzuwenden oder eine Abwendungsvereinbarung durchzuführen. Das Muster einer solchen Abwendungsvereinbarung ist als Anlage 1 beigefügt. Bisher wurden acht Abwendungsvereinbarungen geschlossen.

### **Projekt ALTER / Alter Bahnhof**

Im Rahmen der Lokalen Stadterneuerung konnte der Parkfläche rund um das Einraumhaus am Alten Messplatz zwischen dem Alten Neckarstädter Bahnhof und dem Discounter LIDL eine neue temporäre Nutzung zugeführt werden. Durch die Kooperation zwischen der Stadt Mannheim, der MWSP und dem gemeinnützigen Verein POW! (bestehend aus dem Architekturbüro Yalla Yalla!, dem Filmemacher Phillip Kohl und dem Künstler und Betreiber des Einraumhaus e.V. Philipp Morlock) entstand der Jugendpark „ALTER“.

Die Neugestaltung des Areals stellt die Verbindung zum Fluss her, stärkt die Aufenthaltsqualität und fördert eine aktive sportliche Nutzung. Zudem können dort Sport- und Spielgeräte kostenlos ausgeliehen werden. Das Areal konnte so zu einem Ort der Begegnung umgewandelt werden.

Die Pflege der Freizeitanlagen und Grünflächen auf dem Gelände des Jugendparks werden im Zuständigkeitsbereich vom Fachbereich Grünflächen und Umwelt (FB 67) liegen. FB 25 betreut das Pachtverhältnis mit POW! e.V. über den Kioskbetrieb und verwaltet die Abwicklung des Pachtverhältnisses mit der Alten Bahnhof Veranstaltungsgesellschaft mbH über den Biergartenbetrieb.

Das Mietverhältnis Kulturkiosk Neumarkt wird ebenfalls vom FB 25 Bau- und Immobilienmanagement verwaltet; derzeit werden Lösungen bzgl. baulicher Mängel und fehlender Wintertauglichkeit geprüft.



## **Betreuung von Immobilien in Zusammenarbeit mit GBG/MWSP**

Hauptaufgabe des FB 25 ist das Facility Management der städtischen Immobilien. In vielen Bereichen wird hier eng mit der MWSP zusammengearbeitet, um stimmige Lösungen für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zu entwickeln und umzusetzen.

Die GBG hat das Gebäude in der Mittelstraße 40 und das Erbbaurecht von der Sparkasse erworben; hier soll der Bürgerdienst aus der Gartenfeldstraße 42 hinziehen. Bzgl. der Gartenfeldstraße 42 (derzeitiger Sitz Bürgerdienst) wird in Absprache mit der MWSP eine Nachnutzung ermittelt.

Bzgl. des Bunkers Neumarkt wurden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten untersucht und als unwirtschaftlich verworfen.

FB 25 betreut das Bürgerhaus in der Lutherstraße und unterstützt die bürgerschaftlichen Aktivitäten des Hauses mit einem jährlichen Personal-, Sach- und Betriebskostenzuschuss. Derzeit sind dort tagsüber ein Seniorentreff und Mittagstisch sowie das neue Jugendbüro des Vereins Neckarstadt-Kids untergebracht. Das Bürgerhaus (e.V.) ist Mehrgenerationenhaus (ein Bundesmodell) und vermietet für Vereinszwecke seine Räume (u.a. Sprachkurse, Feste, Frühstücksbrunch). Zur Förderung des Miteinanders betreibt das Bürgerhaus außerdem von montags bis freitags am Vormittag und von 17.00 Uhr bis 22.00 Uhr eine Cafeteria. Am Sonntag findet serbische Folklore statt, die weiterhin durch den Verein Sloga betrieben wird.

## Ordnungsmaßnahmen sichtbar machen (FB 31)

In der Neckarstadt- West wurden und werden als Schwerpunktaufgabe des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung (FB 31) die Ausweitung und Intensivierung der Präsenz sowie die Verdichtung von Überwachung und Kontrollen in enger Abstimmung mit den Sicherheitspartnern realisiert. Der Ressourceneinsatz der Außendienste des FB 31 in den Stadtteilen erfolgt dabei einestils über die Berücksichtigung eigener Erkenntnisse der Dienste andernteils maßgeblich in Würdigung der geäußerten Bürgerbeschwerden. Bei der Leitstelle des FB 31 gingen 2018 bis heute 745 Beschwerden aus der Bevölkerung der Neckarstadt-West ein. Ein übergroßer Anteil hiervon - 77 % - betraf das Thema Verkehrsverstöße. Die genannten Örtlichkeiten und Problemstellungen flossen direkt in die Einsatzplanung ein. Insgesamt erfahren die Außendienste des FB 31 bei ihren Schwerpunkttaktionen hohe Akzeptanz und positive Zustimmung durch eine Mehrheit der Bevölkerung.

- **Besonderer Ordnungsdienst (BOD)**

Der Dienst ist aktuell in der Zeit von 08.00 Uhr bis 24.00 Uhr vor Ort in den Schwerpunktstadtteilen präsent. So bestreift er die Neckarstadt-West täglich mehrfach (außer an Sonntagen und Feiertagen) zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten. Einsatzschwerpunkte und Grundsätze des BOD in der Neckarstadt sind:

Überwachung von Öffnungszeiten und Nutzerzusammensetzung und -verhalten von bzw. auf Kinderspielflächen, im Wesentlichen nach 20.00 Uhr. Dies entspricht der geäußerten Beschwerdelage aus der Bevölkerung. In der warmen Jahreszeit ist die Neckarwiese Schwerpunkt bei Streifengängen der BOD-Mitarbeitenden. Hier wirkt der BOD durch seine Präsenz außer auf Incivilities auch auf die Drogendealerszene ein. Seit Oktober 2018 erfolgte durch den BOD eine Konzentration auf sicherheitsrelevante Parkverstöße insbesondere in den Abendstunden, wie zum Beispiel das Parken im Fünf-Meter-Bereich, Gehwegparken und Parken vor Feuerwehrezufahrten. Im Oktober hat der BOD beispielsweise über 800 Mal Falschparkende in sicherheitsrelevanten Bereichen zur Anzeige gebracht.

- **Verkehrsordnungsdienst (VOD) „Überwachung ruhender Verkehr“**

Im Jahr 2018 wurde die Neckarstadt-West 266 Mal durch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der „Verkehrsüberwachung ruhender Verkehr“ bestreift. In diesem Zeitraum wurden durch das Außendienstpersonal des Fachbereichs 16.433 nicht ordnungsgemäß abgestellte Fahrzeuge festgestellt und beanstandet sowie die dazugehörigen Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet.

Der VOD führt Abschleppaktionen insbesondere in sicherheitsrelevanten Bereichen und im Bereich der Schulwege durch. Seit August 2018 wurden insgesamt sechs Schwerpunktabschleppaktionen (17.08., 30.08., 19.09., 11.10., 21.11. und



07.12.2018) in den Abendstunden durchgeführt. Hierbei kam es insgesamt zu 104 eingeleiteten Maßnahmen. Insgesamt wurden im Jahr 2018 durch den FB 31 289 Abschleppmaßnahmen in der Neckarstadt-West durchgeführt.

- **Überwachung fließender Verkehr**

Im Jahr 2018 wurden insgesamt 151 mobile Geschwindigkeitsmessungen in der Neckarstadt durchgeführt. Die durchschnittliche Verstoßquote lag dabei mit 6,2 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt für das Jahr 2018 (8,0 %). Insbesondere die 30-iger Zone in der Mittelstraße, zum Schnellfahren genutzte mehrspurige Straßen wie die Untermühlastraße, als Durchgangsstraßen genutzte Straßen am Rande des Hafens wie die Industriestraße und einige verkehrsberuhigte Bereiche standen dabei im Fokus.

Neben den mobilen Geschwindigkeitskontrollen des Fachbereichs wurde 2018 eine der beiden, semistationären Geschwindigkeitsmessenanlagen (Enforcement-Trailer) mehrfach in der Neckarstadt zum Einsatz gebracht. Der Einsatz des Enforcement-Trailers folgte dabei den eingangs dargestellten Grundsätzen.

- **Sicherheitsmobil vor Ort**

Das neue Sicherheitsmobil des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung ist seit September 2018 regelmäßig donnerstags bis samstags in der Zeit von 18.00 Uhr bis 24.00 Uhr in der Neckarstadt, möglichst an beschwerdeträchtigen Örtlichkeiten positioniert.

- **Gaststättenbehörde**

Neben routinemäßigen Kontrollen einzelner Gaststätten werden insbesondere gemeinsam mit der Polizei Schwerpunktkontrollen in der lokalen Gastronomieszene durchgeführt, zuletzt im September 2018. Diese Maßnahmen werden weiterhin fortgeführt werden.

- **Maßnahmen der Verkehrsbehörde FB 31**

- Neuordnung der Parkplätze entlang der Dammstraße (Senkrechtparken anstatt Parallelparken), um zusätzliche Parkkapazitäten zu schaffen. Die Planung hierzu ist in enger Abstimmung mit FB 68 und FB 31 durch den FB 61 erstellt worden.
- Verkehrsberuhigung Lutherstraße im Bereich des Bürgerhauses. Derzeit wird die Sperrung der Lutherstraße im Bereich des Bürgerhauses, zwischen der Lang- und der Pestalozzistraße, durch FB 61 geprüft. Der Vorgang befindet sich in der Ämteranhörung.

- Kinderweg Humboldtschule – Neckar – Sportanlage „Erlenhof“

Es wurden und werden Planungen zusätzlicher, gemäß StVO möglicher Beschilderungen und Bodenmarkierungen im Bereich des „Kinderwegs“ erarbeitet, um besonders in Kreuzungsbereichen ausdrücklicher auf das mögliche Queren von Kindern hinzuweisen und den Kinderweg somit sicherer zu gestalten. Darüber hinaus wird die Abänderung der Route des „Kinderwegs“ geprüft, so dass dieser vorrangig im Bereich von verkehrsberuhigten Bereichen verläuft, wo immer dies möglich ist. Der Verkehrszeichenplan für den Kinderweg Humboldtschule – Neckar ist seitens FB 31 bereits gezeichnet worden. FB 61 passt derzeit gemeinsam mit FB 68 die VZ-Pläne für den Kinderweg Humboldtschule – Sportanlage „Erlenhof“ an.

- **Aktivitäten des Veranstaltungsmanagements FB 31**

Das Veranstaltungsmanagement unterstützt nachhaltig die Veranstaltungen in der Neckarstadt:

- Neckarstadt-Cup am 20. Juli 2018

Für diese Veranstaltung wurde durch den FB 31 ein tragendes Verkehrskonzept erstellt.

- Einraumhaus – Sommer 2018 vom 21. Juli – 26. August

Für diese Location wurden im genannten Zeitraum rund 22 Konzerte bis jeweils maximal 22.00 Uhr gebührenfrei genehmigt.

- **Drogen- und Alkohol-Problematik**

Über den RT-Drogen und das EU-Projekt SoliDiFy bringt sich der Fachbereich Sicherheit und Ordnung bei der Einrichtung eines alkoholakzeptierenden Aufenthalts- und Beratungsangebotes für die Trinker- und Drogenszene ein und begleitet das Streetwork-Angebot für Alkohol- und Drogenabhängige, das jüngst und zunächst temporär mit einem Stellenanteil auf die Trinker/innen-Szene auf dem Neumarkt ausgeweitet wurde.

- **Videoüberwachung**

Gemeinsam mit dem Polizeipräsidium Mannheim erfolgt der Ausbau der Videoüberwachung an sog. Kriminalitätsschwerpunkten (u.a. am Alten Messplatz), um die Straßenkriminalität zu reduzieren, im Gefahrenfall zügig zu helfen und das Sicherheitsgefühl der Menschen zu erhöhen.

Mit der Novellierung der Allgemeinen Polizeiverordnung im August 2018 sind verschiedene Tatbestände eingeführt worden, um die Sauberkeit im öffentlichen Raum zu erhöhen und besonders schutzbedürftige Personen besser zu schützen.

Unter anderem ist es untersagt, in den Fahrgastunterständen der Haltestellen des öffentlichen Personenverkehrs zu lagern oder dauerhaft zu verweilen (sich niederzulassen).

- **Sicherheitsbefragungen 2012/2016**

Der Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 31) hat in Mannheim im Jahr 2012 ein repräsentatives urbanes Sicherheitsaudit als Instrument zur Verbesserung der objektiven und subjektiven Sicherheitslage in Mannheim durchgeführt.

Im Herbst 2016 wurde eine vergleichbare, aber weiterentwickelte Sicherheitsbefragung durchgeführt, die es erlaubte, die „Momentaufnahme“ aus dem Jahr 2012 zu einer beginnenden „Verlaufskurve gefühlte Sicherheit“ aufzuwerten. In der Folge der erneuten Sicherheitsbefragung 2016 stellte sich heraus, dass der Stadtteil weiterhin einen überdurchschnittlichen Handlungsbedarf zur Bekämpfung subjektiver Kriminalitätsfurcht aufwies. Folgerichtig wurde der bisherige Sicherheitsdialog in einen Runden Tisch Sicherheit im Stadtteil aufgewertet.

- **Arbeitsgruppe Südosteuropa**

Die Stadt Mannheim hat unter Federführung des FB 31 im Jahr 2012 mit der Gründung, Koordination und fortdauernden Arbeit einer interdisziplinären Arbeitsgruppe Südosteuropa (AGSOE) reagiert, der Dienststellen der Stadt, des Landes und des Bundes angehören. Die AGSOE ist inzwischen in zwei Teilgruppen strukturiert: einer Teilgruppe für ordnungsrechtliche Maßnahmen mit der Unterarbeitsgruppe Problemimmobilien und einer Teilgruppe Integration und Hilfen mit der Steuerungsgruppe Integrationsfonds.

Der entscheidende Handlungsbedarf in der Neckarstadt-West erwächst aus den drastischen Armutsverhältnissen, die die Lebenssituation eines Großteils der osteuropäischen EU-Zuwanderer prägt. Die immer wieder anzutreffenden Zustände lassen die Menschen sich oft sowohl auf der Täter- als auch der Opferseite irregulärer Verhältnisse wiederfinden.

Bis Ende 2018 wurden in der Neckarstadt-West rund 60 Immobilien näher überprüft und als Problemimmobilien eingestuft. Aufgrund der schlechten Bausubstanz mussten und müssen manche Problemimmobilien über Jahre und mehrfach Ziel von laufenden Maßnahmen der UAG Problemimmobilien (UAG PI) werden.

Im Jahr 2018 wurden im Bereich Mannheim-Neckarstadt fünf neue Objekte überprüft, wovon aktuell noch vier Adressen im ständigen Fokus der UAG PI liegen. Wesentliche Problemstellungen sind baurechtliche und brandschutztechnische Mängel

wie z.B. fehlender 2. Rettungsweg, faktische Überbelegung, Müll- und Ungezieferproblematik, Umweltbelastung durch das Verfeuern ungeeigneter Materialien (Wohnungen mit Einzelofenheizung) und Müllgrundstücke. Insbesondere der oft langwierige Verwaltungsrechtsweg verzögert dabei die zeitnahe Lösung von Problemen. Nur in konkreten Gefahrensituationen sind schnelle Problemlösungen ad hoc durchsetzbar.



## **Schul- und Büchereisituation verbessern (FB 40)**

Die „tragenden“ Grundschulen des Quartiers sind die Neckarschule und die Humboldtschule, deren Hauptbelastung in dem ständigen unterjährigen Schulkinderzuzug liegt und die als Teilzeitschulen vielerlei Anstrengungen ständig unternehmen, um AG- und Freizeitangebote zu gewährleisten.

Zentrales Bildungsprojekt im Rahmen der Lokalen Stadterneuerung ist in der Neckarstadt der Neubau der Humboldt-Grundschule als Ganztageschule auf dem Tankstellenareal neben der Humboldtschule. Aufgrund der hohen Bedeutung für Teilhabe und Chancengerechtigkeit ist dies der erste Schritt einer langfristigen Schulentwicklung. Die Planungen werden im kommenden Jahr aufgenommen, die bauliche Umsetzung ist ab 2020 geplant. Hierfür sind im Haushalt bereits entsprechende Mittel veranschlagt.

In einem zweiten Schritt soll im Bereich der weiterführenden Schulen mit Vollendung der Ganztageschule die Fusion der Humboldt-Werkrealschule und der Marie-Curie-Schule zu einer gemeinsamen weiterführenden Ganztageschule im sanierten Gebäude der Humboldtschule umgesetzt werden. Im Umfeld der Schule soll im Rahmen der Lokalen Stadterneuerung auch der Vorplatz der Schule umgestaltet werden. Zugleich soll die Verkehrssicherheit der Kinder durch neue Fußgängerübergänge in Richtung Neckarvorland verbessert werden.

Unabhängig davon wird die bestehende Bernhard-Kahn-Bücherei in der Mittelstraße zugänglicher gestaltet, barrierefrei erschlossen und verbessert durch die räumliche Zusammenlegung und teilweise gemeinsame Nutzung der Erdgeschossflächen mit den Bürgerdiensten, die künftig die freigewordenen Sparkassenräume im Erdgeschoss nutzen werden. Das Gebäude wurde durch die GBG erworben und wird zum Jahr 2019 umgebaut, so dass eine langfristige Mietoption besteht und damit die kommunale Präsenz in der Mittelstraße nachhaltig gestärkt werden kann.

## Kulturelle Förderung und Vernetzung (FB 41)

Das Kulturamt unterstützt in Zusammenarbeit mit dem Quartiermanagement die sommerliche Bespielung von Plätzen, die Lichtmeile und die Vernetzung der Kreativ- und Kunstszene im Quartier. Der strategische Ansatz unter Einbeziehung aller dort tätigen Akteurinnen und Akteure hat sich aus Sicht des Kulturamtes bewährt und dazu geführt, dass das Quartier in den Sommermonaten durch Veranstaltungen deutlich attraktiver wurde.

Mit Mitteln des Kulturamts werden das COMMUNITYartCENTERmannheim und das Einraumhaus gefördert sowie die Veranstaltungsreihe „Kultur am Neckar“, das Festival „Brückenaward“, „Haltestelle Fortschritt“, das kulturelle Live-Programm des KIOSK und die Lichtmeile ermöglicht. In eigener Regie wurden 2018 das Weltmusikevent „Globale und Liebe“ auf der Neckarwiese sowie einzelne kulturelle Veranstaltungen im Marchivum durchgeführt.

Mit den beteiligten Akteurinnen und Akteuren sowie der MWSP wurde die Dachmarke „Sommer in West“ entwickelt, unter der die sommerlichen Kulturveranstaltungen im Kontext des LOS-Prozesses kommuniziert wurden. Durch die Vielzahl der Veranstaltungen fand eine sichtbare Belebung des Alten Messplatzes sowie des Neckarvorlandes statt, was auch durch das schöne Wetter begünstigt wurde. Aus Sicht des Publikums – so eine Umfrage bei den Veranstaltern – wurden diese Aktivitäten positiv aufgenommen. Von Seiten des Kulturamtes wäre eine etwas bessere Abstimmung der Open Air-Veranstaltungen zwischen Einraumhaus und Alte Feuerwache wünschenswert.

- Mittelstraße: Eine größere Sichtbarmachung des Alten Volksbades und bessere Einbindung ins Quartier steht noch aus.
- Das Projekt „Kistenhans“ bietet einen interessanten Ansatz der Präsentation von Kunst im öffentlichen Raum und sollte fortgeführt werden.
- Kaisergarten: Es wäre wichtig, gerade auch für die Jugend, dass der Kaisergarten bespielt werden kann.
- Sehr positiv wird die Umgestaltung und Bespielung der südlichen Platzfläche des Alten Messplatzes als „ALTER“ durch den Verein POW! bewertet.
- Lichtmeile 2017 und 2018 waren gut besucht.

Das Umfeld des MARCHIVUM weist Entwicklungsbedarf auf, eine angedachte kombinierte Proberaum- und Gastronomielösung hat sich bisher noch nicht realisieren lassen.

In Zusammenarbeit mit dem Quartiermanagement Neckarstadt-West wird die Bündelung der sommerlichen Veranstaltungen unter dem Label „Sommer in West“ im LOS-Kontext 2019 fortgeführt und die Reihe „Kultur am Neckar“, ergänzt durch ein Open Air-Kino, weiterentwickelt.

## Kinder- und Jugendangebote ausbauen (FB 58)

### Vielfalt braucht Vertrauen - Projekt

Ende des Jahres 2017 hat das Jugendamt auf Initiative der Lokalen Stadterneuerung (LOS) das Projekt „Vielfalt braucht Vertrauen“ ins Leben gerufen.

Ziele des Projektes sind

- die außerschulischen Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche im Stadtteil zu erweitern
- das zivilgesellschaftliche Engagement im Stadtteil zu intensivieren und insbesondere Bewohner und Eltern zu aktivieren.

Hintergrund ist die Tatsache, dass es keinen Sportverein in der Neckarstadt gibt, was in Kombination mit der noch nicht realisierten Ganztagschule zu einer Unterversorgung insbesondere von Kindern am Nachmittag im Hinblick auf schulergänzende und die Integration im Stadtteil begleitende Angebote führt.

Mit Unterstützung der Fred-Joachim-Schoeps-Stiftung und zahlreichen anderen Spendern und Fördermittelgebern konnte im März 2018 der Verein Neckarstadt-Kids e.V. gegründet werden, der derzeit ca. 50 Mitglieder zählt. Dem neu gegründeten und inzwischen auch als gemeinnützig anerkannten Verein ist es in kurzer Zeit gelungen, ca. 20 Übungsleiterinnen und Übungsleiter für unterschiedliche Angebote zu finden und zu schulen. Zusammen mit diesen Übungsleiterinnen und -leitern, der Alten Feuerwache und Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen des Jugendamtes wurde an jedem Wochentag in der Regel zwischen 15.00 und 16.00 Uhr in den Schulsporthallen und im Bürgerhaus ein zusätzliches Angebot umgesetzt, das die Schwerpunkte

- a) Kultur, Tanz und Musik
- b) Sport, Bewegung und Gesundheit (Ballschule)

verfolgt. Die zusätzlichen Angebote werden gut genutzt. Der Verein hat außerdem mit dem „Neckarstadt-Kids-Lauf“ ein stadtteilbezogenes Event für Kinder etabliert, das auch für 2019 geplant ist. Um die Aktivitäten des Vereins, aber auch des Projekts zu koordinieren, betreiben Verein und Jugendamt gemeinsam ein Projektbüro im Bürgerhaus Neckarstadt-West, das derzeit an jedem Wochentag von 16.00 – 18.00 Uhr geöffnet ist. Für Jugendliche - insbesondere aus Südosteuropa - wurden vom Jugendamt mithilfe von verschiedenen Projektförderungen auf dem Sportplatz Erlenhof, im Jugendhaus Erlenhof und im Jugendzentrum in Selbstverwaltung neue Freizeit- und Treffpunktangebote eingerichtet. Das Projekt „Vielfalt braucht Vertrauen“ ist bis zum Ende des Jahres 2020 projektiert. Das Jugendamt wird für 2019 eine Projektstelle besetzen.

## **Unterarbeitsgruppe LOS-Jugend und Bildung**

In einer Unterarbeitsgruppe der Lokalen Stadterneuerung unter Beteiligung der Fachbereiche Bildung (40), Jugend und Gesundheit (58), Soziales (50), Demokratie und Strategie (Büro des Integrationsbeauftragten und Kinderbeauftragte, 15) und Tageseinrichtungen für Kinder (56) wurde die Frage behandelt, wie Chancen-, Bildungs- und Teilhabegerechtigkeit für Kinder, Jugendliche und ihre Eltern in der Neckarstadt-West durch individuelle, gruppenbezogene, sozialraumorientierte und strukturelle Maßnahmen wahrnehmbar verbessert werden kann.

Ansatzpunkte für die weitere Arbeit sind:

- gemeinsame Entwicklungsziele im Rahmen von LOS
- gute Übergänge / optimierte Schnittstellen (zum Beispiel zwischen KiTa und Schule)
- funktionierende Vernetzung
- interdisziplinäre Zusammenarbeit
- sozialraumorientierte Analyse und Planung
- Beachtung der Diversität im Stadtteil
- Beteiligung und Aktivierung der Einwohner/innen (alle Gruppen)
- mehr Sichtbarkeit, öffentliche Kommunikation, Transparenz von städtischen Maßnahmen und Angeboten.

In einer Bestandaufnahme wurden die bestehenden Maßnahmen und die Regelangebote in der Kinder- und Jugendhilfe, in den Tageseinrichtungen für Kinder, dem Eltern-Kind-Zentrum, den Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen, in den Bereichen Gesundheit und Soziales sowie Integration in den Blick genommen. Die Arbeitsgruppe arbeitet derzeit ausgehend von dieser Bestandaufnahme an der Themenstellung, wie es besser gelingt, Eltern aus unterschiedlichen Gruppen und mit unterschiedlichen Voraussetzungen in ihrem Erziehungsauftrag zu unterstützen und sie im Sozialraum zu aktivieren und zu beteiligen. Hier soll ein Konzept für einen erweiterten sozialräumlichen Ansatz erarbeitet werden.

### **„Raum“ zum Spielen und Freizeit**

Im Jugendhaus Erlenhof und auf dem ebenfalls von der Jugendförderung betriebenen pädagogisch betreuten Abenteuerspielplatz, in Räumlichkeiten von freien Trägern und von Jugendverbänden kann ein Teil des Raumbedarfs für außerschulische Freizeitangebote abgedeckt werden. Der bisher nicht mehr nutzbare Bolzplatz am Neckarvorland wurde zwischenzeitlich ertüchtigt. Aus Sicht des Fachbereichs Jugendamt und Gesundheitsamt wäre es zu begrüßen, wenn weitere öffentliche Räume ertüchtigt würden und mit dem „Kaisergarten“ ein zusätzlicher Raum zur Verfügung stünde.



## Kontrollierte Entwicklung der Wohnqualität (FB 60)

In 15 Fällen wurden bezüglich rechtlicher Anträge oder Änderungen Entscheidungen getroffen, die hier nur kursorisch aufgeführt werden:

Ablehnungen unerwünschter Nutzungen:

- Mittelstraße 32
- Mittelstraße 77
- Mittelstraße 79-81
- Mittelstraße 84
- Mittelstraße 101

Es ist vorgesehen, die komplette Mittelstraße künftig in regelmäßigen Abständen zu besichtigen und die dort stattfindenden Nutzungen zu überprüfen.

- Waldhofstraße 30
- Pumpwerkstraße 12

Genehmigungen erwünschter Nutzungen:

- Neumarkt  
Nutzungsänderung mit Umbau Kulturkiosk  
Status: Genehmigt und ausgeführt
- Bürgermeister-Fuchs-Straße 19-21/ Fröhlichstraße 16-18  
Errichtung eines Studentenwohnheims mit Tiefgarage
- Dammstraße 1  
Errichtung Kiosk – Jugendpark ALTER  
Status: Genehmigt und ausgeführt

Tätigwerden im Bereich der Problemimmobilien:

- Elfenstraße 26
- Elfenstraße 12
- Bürgermeister-Fuchs- Straße 37
- Lortzingstraße 12
- Mittelstraße 100

## Sanierungsgebiet ausgewiesen (FB 61)

Aufbauend auf der Studie zur Neckarstadt-West wurden für große Bereiche der Neckarstadt-West „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die entsprechenden Bestandserhebungen und Stadtteilanalysen wurden im Zeitraum von Oktober 2017 bis April 2018 vom Büro MVV Regioplan GmbH durchgeführt. Der Abschlussbericht wurde im Mai 2018 vorgelegt. Der Abschlussbericht hat bestätigt, dass die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände grundsätzlich die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen.

### Städtebauliche Missstände

#### - Mängel im Öffentlichen Raum

Abschnitte mit Gestaltungsdefiziten, geringer Aufenthaltsqualität und funktionalen Mängeln sind an den Eingängen zum Quartier, dem öffentlichen Straßenraum sowie insbesondere den öffentlichen Plätzen und Kreuzungsbereichen zu finden. Dies trifft vor allem auf folgende Abschnitte zu:

- Neckarvorland
- Neumarkt
- Spielplatz Fröhlichstraße
- Platzbereich vor der Humboldtschule
- Unterführung Jungbuschbrücke

#### - Mängel der Baustruktur

Für rund 85-90 % des Gebäudebestandes besteht ein mittlerer bis umfassender Sanierungsbedarf. Eine für das Siedlungsalter typische Mehrzahl der Gebäude ist auf Grund des Alters, Abnutzung und Verwitterung, veraltete Haustechnik und Ausstattung insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten als modernisierungsbedürftig zu bewerten.

#### - Probleme beim fließenden und ruhenden Verkehr

Die Straßenräume zeigen in Abschnitten Gestaltungs- und Funktionsdefizite. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze ist nicht ausreichend, insbesondere für Anwohner und Anwohnerinnen in den Abend- und Nachtstunden.

#### - Mängel in der Versorgungs- und Einzelhandelsinfrastruktur

Das Nahversorgungsangebot in der Neckarstadt-West ist als gut zu bezeichnen, es existiert jedoch nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Penny Markt). Darüber hinaus ist die Mittelstraße geprägt von Billigpreis- und Glücksspielangeboten.

## **Soziale Bedarfe (vgl. Sozialatlas)**

Hoher Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen und Mängel an der sozialen Infrastruktur und Bildungsangeboten, deshalb

- Besonderer Entwicklungsbedarf

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch die Beschlussvorlage Nr. V284/2018 des Gemeinderates am 24. Juli 2018. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde die Sanierungssatzung Neckarstadt-West am 2. August 2018 rechtskräftig.

Die Sanierungssatzung sieht vor, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Es sind derzeit weder Änderungen bei den Grundstückszuschnitten oder Grundstücksnutzungen (z.B. Beseitigung störender Nutzungen) vorgesehen noch ist eine grundlegende Umstrukturierung des Gebietes geplant. Die betroffenen öffentlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Die Sanierung dient überwiegend der Erhaltung bzw. Verbesserung des öffentlichen Raumes. Es sind daher keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so dass für die Durchführung die Instrumente des vereinfachten Sanierungsverfahrens unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 BauGB (Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht) ausreichen. Dadurch entfällt auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die Grundstückseigentümer und -eigentümerinnen im Sanierungsgebiet.

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Neckarstadt-West“ obliegt FB 61. Er koordiniert im Benehmen mit der Steuerungsgruppe LOS die einzelnen Projekte. Mit der Projektsteuerung der baulichen Maßnahmen beauftragt die Stadt Mannheim die MWSP, deren Aufgaben in einem Vertrag zwischen Stadt und MWSP festzulegen sind, die der Gemeinderat zu beschließen hat.“

## **Städtisches Vorkaufsrecht**

Um bereits im Vorfeld auf tatsächliche oder rechtliche unerwünschte, die Sanierung erschwerende Veränderungen reagieren zu können, finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (z.B. Bauvorhaben, Kauf-, Mietverträge, Baulasten, Grundstücksteilungen) Anwendung. Es erfolgt daher der Eintrag eines Sanierungsvermerkes in den Grundbüchern. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass die Stadt im Fall eines Grundstücksverkaufes, der den Sanierungszielen zuwider läuft, von dem allgemeinen Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet) Gebrauch machen kann.

Dass eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 Nr. 2 BauGB (sog. Milieuschutzsatzung), sie dient der „Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“, kein ziel führendes Instrument ist, wurde bereits in der Informationsvorlage Nr. V198/2018 zum Jungbusch erläutert.

So zeigt die Sozialstruktur in der Neckarstadt-West einen sehr hohen Anteil an Migrantinnen und Migranten, eine hohe Fluktuation und eine niedrige durchschnittliche Wohndauer. Zwar ist unstrittig, dass die betreffenden Bevölkerungsgruppen auf preiswerten Wohnraum und die vorhandenen Einrichtungen und Einzelhändler angewiesen sind. Die vorhandene Struktur und Mischung der Bewohnerinnen und Bewohner kann aber weder als gewachsen noch grundsätzlich erhaltenswert im Sinne des Schutzzwecks der Milieuschutzsatzung bewertet werden. Das Ziel der Sanierung muss es dagegen sein, eine „gesunde Durchmischung“ in der Bevölkerung zu schaffen, und z.B. mehr familien-gerechten Wohnraum und Angebote bereitzustellen. Hierfür wäre eine Milieuschutzsatzung nicht geeignet.

### **Kostenschätzung**

Nach einer ersten Kostenschätzung der MVV Regioplan GmbH ist für die Sanierungsmaßnahme mit Kosten von rd. 17,3 Mio. € zu rechnen. Für die Gestaltung des Neckarvorlandes werden die Mittel auf rd. 9,8 Mio. €; für die Umgestaltung des Neumarktes werden die Kosten auf rd. 1,6 Mio. € geschätzt. Von den Gesamtkosten sind Städtebaufördermittel von rd. 7,8 Mio. € von Bund/Land beantragt.

### **Sanierungsziele**

- Wohnen/Wohnumfeld, öffentlicher Raum

Das Handlungsfeld Wohnen bildet u.a. den zentralen Bestandteil der Sanierungsmaßnahme und soll erheblich zur Verbesserung der Lebensqualität in den Gebieten beitragen. Ergänzt werden sollen die öffentlichen Investitionen durch private Maßnahmen an Wohngebäuden, wie die Instandsetzung, Modernisierung, Fassadenrenovierung oder energetische Sanierung der Gebäudehülle.

Zur Erreichung der sozialen Aufwertung und Verbesserung der sozialen Durchmischung des Quartiers sollen auch wohnungspolitische Maßnahmen wie Modernisierungen zur Senkung der Mietkostenbelastung, Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen oder der Neubau familiengerechter Wohnungen herangezogen werden. Ziel ist, die Neckarstadt-West für Familien mit Kindern als Wohnstandort interessant zu machen und so Abwanderungen zu verhindern.

Die Neckstadt-West soll daher vorwiegend dem Wohnen dienen. Zulässig sind daher neben Wohngebäuden nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe. Das Wohnen regelmäßig störende Gewerbebetriebe wie Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel, Wetten und Erotik sowie Gewerbebetriebe in Form von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution sind explizit unzulässig. Sie stören regelmäßig das Wohnumfeld und die Wohn-

qualität und laufen damit dem Sanierungsziel – der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse – entgegen. Um ggf. bestehende Fehlentwicklungen nicht zu manifestieren und die Wohnsituation langfristig zu verbessern, soll städtebaulich negativen Auswirkungen wie Trading-Down-Effekten vorgebeugt werden und sollen nur noch nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Die beiden zentralen Maßnahmen bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sind die Neugestaltung des Neumarktes als zentralen Platz in der Neckarstadt-West und die Neukonzeptionierung des Neckarvorlandes.

- Umwelt, Infrastruktur, Verkehr

Hier stehen die Erarbeitung integrativer Verkehrs- und Parkraumkonzepte, die Sanierung von Straßenräumen und die Schaffung eines Radwegenetzes im Vordergrund. Erste Ergebnisse könnten kurzfristig durch die Anlage von Schrägparkständen in der Dammstraße erzielt werden.

- Gewerbliche Nutzung, lokale Ökonomie

Der Einzelhandel soll durch den Ausbau bzw. Erhalt großflächiger Einzelhandelsstandorte im Quartier insbesondere in der Mittelstraße gestärkt werden. Durch ein Management nachhaltiger EG-Nutzungen und die gezielte Ansiedlung von Kreativwirtschaft und innovativen Kulturangeboten soll die Ökonomie im Stadtteil gestärkt werden.

- Öffentliche Einrichtungen, Bildung

Durch den Ausbau der Humboldtschule zur Ganztageseinrichtung soll unter Einbeziehung einer Teilfläche der Erlenstraße eine Campussituation geschaffen werden. Auch sollen die öffentlichen Flächen im Bereich anschließend an den Schulhof der Humboldtschule überarbeitet werden.

## **Erste identifizierte Maßnahmen**

- Umgestaltung des Neumarktes

Eingebunden in die Strategie für den Stadtteil wurde von April bis Juli 2018 die Planungskonkurrenz Neumarkt mit fünf Bürogemeinschaften durchgeführt, um einen „Prozessbegleiter“ für die Stadt und die MWSP zu finden. Ziel war ein Gesamtkonzept mit konzeptionellen Überlegungen für die Neugestaltung und Neuordnung des Neumarktes, um den Platz im Stadtraum wieder spürbar und wirksam zu machen. Dabei sollen durch „minimalinvasive“ bauliche Eingriffe die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität auf dem Neumarkt erhöht werden, sodass dieser unter Mitwirkung der dort wohnenden Menschen zu einem Ort der Begegnung wird.

Das Team aus Greenbox Landschaftsarchitekten PartGmbH zusammen mit Trint + Kreuder d.n.a Architekten PartGmbH belegte am 13. Juli 2018 den ersten Platz.

## Grün- und Spielplatzsituation verbessern (FB 67)

Der Stadtteil ist dicht bebaut, das Neckarvorland zeitweise intensiv genutzt oder hochwassergefährdet.

### - **Pappeln im Neckarvorland**

Am Neckarufer standen 63 große Pappeln, die von Fäulnispilzen befallen und daher nicht mehr verkehrssicher waren. Anfang 2018 und Anfang 2019 wurden bereits insgesamt 49 der Pappeln gefällt. Die übrigen 14 Bäume müssen voraussichtlich Anfang 2020 entfernt werden. Zum Ausgleich wurden im November 2018 bereits 49 Ersatzbäume am Neckarufer gepflanzt. Weitere 32 Ersatzpflanzungen sind im Winterhalbjahr 2019/20 vorgesehen.

### - **Neumarkt**

Rodung und Rückschnitt von Gehölzen zur Herstellung einer verbesserten Transparenz sowie Verhinderung von Verschmutzungen. Dort findet ein Urban-Gardening-Projekt statt.

### - **Sanierung von Kinderspielplätzen**

- In Jahr 2016 wurde der Kinderspielplatz Ackerstraße saniert. Die Baukosten betragen etwa 129.000 €. Der Spielplatz wurde komplett erneuert. An der Planung waren Kinder, Jugendliche und Eltern beteiligt. Nutzergruppe: Kleinkinder, Grundschul Kinder, Jugendliche.

- Das Außengelände des Kinderhauses Kleine Riedstraße wurde erneuert. Die Baukosten betragen etwa 50.000 €. Neben einer neuen Bepflanzung und Sonnenschirm wurde ein neues Spielgerät „Hamsterbaustelle“ von Sik-Holz aufgestellt sowie ein Spielhaus „Zwergenhaus“ von Spielart. Kickplatz Neckarvorland - Der Kickplatzbelag (Asphalt) wurde im Januar 2019 erneuert.

- Kickplatz Erlenstraße: Schließung eines Tors, damit der Platz nicht mehr als Durchgang genutzt wird. Intensivere Pflege der wassergebundenen Decke durch häufigere Mahd.



## Nachhaltige Verbesserung der Sauberkeit (EB 70)

Durch zusätzliche Haushaltsmittel sind bereits 2014 Sonderreinigungen in der Neckarstadt-West möglich geworden. Davon profitierten zunächst die Bereiche Alter Messplatz und Umfeld (Capitol, Alte Feuerwache), Kurpfalzbrücke bis Jungbuschbrücke, Lortzingstraße und Langstraße sowie der Neumarkt. Im gleichen Jahr kam das Papierkorbkonzept zum Tragen. Stadtweit tauschte der Betrieb 2.100 Papierkörbe gegen neue aus. Start der Aktion war die Neckarstadt-West. Die Aufstellung und Standortortauswahl erfolgte unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, so dass im Stadtteil die Behälter mit rotem Deckel und anthrazitfarbenem Korpus in ausreichender Menge vorhanden sind.

Seit Januar 2018 konnte die Zusatzreinigung in der Neckarstadt-West personell verstärkt werden. Mittlerweile sorgen zehn Städtereiniger\*innen und ein Kehrmaschinenfahrer für Sauberkeit in diesem Stadtteil. Die manuelle und maschinelle Reinigung erfolgt täglich von Montag bis Freitag zwischen 6.30 Uhr und 14.00 Uhr. Da der Neumarkt und die angrenzenden Bereiche als Aufenthaltsort und Treffpunkt verschiedener Generationen und Nationalitäten stark genutzt wird, wurde die Reinigungsleistung in diesem Bereich nochmals intensiviert. Verschmutzungen werden schnellstmöglich beseitigt, um den allgemeinen Sauberkeitszustand zu verbessern. Neben der Routinereinigung und der Papierkorbleerung werden die Sammelcontainerstandorte sowie die Haltestellen sauber gehalten. Größere Mengen an wilden Ablagerungen melden die Mitarbeitenden dem Betrieb Abfallwirtschaft. Diese werden dann von einem Sperrmüllfahrzeug entsorgt.

Die intensive Reinigung des Stadtteils hat sich bewährt. Das zeigen die Zahlen der Qualitätssicherung, die von der Abfallwirtschaft Mannheim erhoben werden. Diese haben sich im letzten Jahr durch die Maßnahme deutlich verbessert. Ebenfalls erfreulich ist, dass die Beschwerden der Anwohnerschaft über den Sauberkeitszustand der Neckarstadt-West zurückgegangen sind.



## Lichtsituation verbessern (FB 68)

### - **Lichtsignalanlage Alphornstraße / Dammstraße**

Die neue Anlage zugunsten von Rampe und Dammstraßenverbesserungen wurde mit energiesparender LED-Technik ausgestattet. Damit kann der Energieverbrauch um mindestens 70 % gesenkt werden. Neu sind zudem akustische Zusatzeinrichtungen (Lautsprecher). Mit speziellen Anforderungstastern können damit akustische Freigabesignale ausgelöst werden. Dies stellt nicht nur für Blinde eine Verbesserung dar, sondern auch für Menschen mit einer Sehbehinderung oder für Seniorinnen und Senioren, bei denen die Sehfähigkeiten nachlassen. In Verbindung mit dem neu gepflasterten taktilen Bodenleitsystem und den entsprechend angepassten Bordsteinen ist die neue Anlage komplett barrierefrei nutzbar.

### - **Beleuchtung Unterführung MARCHIVUM**

Die Beleuchtung unter der Jungbuschbrücke ist seit dem 20. September 2018 in Betrieb.

### - **Parkplätze/Beleuchtung Dammstraße**

Die Erneuerung bzw. der Lückenschluss der Beleuchtung ist zusammen mit der Erüchtigung und Neuordnung der Parkplätze an der Dammstraße im 1. Quartal 2019 vorgesehen. Die Neuordnung der Parkplätze in der Dammstraße wird zeitlich auf die vorgesehene Umgestaltung am Neumarkt abgestimmt. Durch die Umgestaltung in der Dammstraße werden 24 zusätzliche Parkplätze geschaffen.

Im Zuge der Umsetzung erfolgt die Ausleitung der Radfahrer auf die Dammstraße aus der Bunsenstraße kommend sowie die Öffnung der bestehenden Natursteinmauer an drei Stellen mit Zuwegung aus Pflaster.



## Nahversorgung sichern (FB 80)

Im Stadtbezirk Neckarstadt-West sind bei einer Gesamtbindungsquote von rund 48 % deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. In keinem Sortimentsbereich wird eine Bindungsquote von 100 % erreicht. Die insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich niedrigen Bindungsquoten sind dabei auf die räumliche Nähe zur Mannheimer Innenstadt zurückzuführen. Im kurzfristigen Sortimentsbereich wird im für die Nahversorgung besonders wichtigen Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel eine Bindungsquote von rd. 88 % erreicht.

In Bezug auf die räumliche Verteilung des Einzelhandels zeigt sich, dass im Bezirk Neckarstadt-West ein hoher Anteil der Verkaufsflächen auf die sonstigen integrierten Lagen entfällt. Insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten liegt der Anteil der Verkaufsflächen in sonstigen integrierten Lagen bei rund 61 %.

Die Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Neckarstadt-West ist insgesamt gut. Mit einer Bindungsquote von rd. 88 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt zwar eine rechnerische Unterversorgung der Einwohner und Einwohnerinnen des Stadtbezirkes vor. Innerhalb des Bezirkes bestehen jedoch keine wesentlichen räumlichen Nahversorgungslücken. Alle Wohnsiedlungsbereiche befinden sich innerhalb der 500 m-Radien der Lebensmittelbetriebe. Rund 98 % aller Bewohner und Bewohnerinnen im Stadtbezirk können sich fußläufig nahversorgen.

Das Zentrum ist mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.380 m<sup>2</sup> geprägt durch überwiegend sehr kleinteilige Betriebsstrukturen. Es überwiegen Nahversorgungsangebote und ergänzende Dienstleistungen. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt dient als Magnetbetrieb und Nahversorger.

Das Stadtteilzentrum ist durch Gründerzeitbebauung mit überwiegend sanierten Fassaden geprägt. Der relativ schmale Straßenraum mit hohem Verkehrsaufkommen bietet nur eingeschränkte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Fußgängerinnen. Der Neumarkt als zentraler Platzbereich mit ausgedehnter Grünfläche bildet den Treffpunkt und Aufenthaltsbereich im Stadtteil.

### Handlungsansätze und Maßnahmenvorschläge

Das Stadtteilzentrum nimmt eine wichtige Nahversorgungs- und Identifikationsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung wahr und soll deshalb erhalten und gestärkt werden. Dabei gilt es insbesondere durch eine konsequente Ansiedlungspolitik den Lebensmittelmarkt im Stadtteilzentrum zu erhalten, da dieser als Nahversorger und Frequenzbringer von großer Bedeutung ist. Ziel sollte es zudem sein, durch Zusammenlegung bestehender Geschäfte größere zusammenhängende Verkaufsflächen zu schaffen.

## Gründerszene unterstützen (mg-GmbH)

- Co-Create your Kiez!

Der im Rahmen des Designfestivals Uncover veranstaltete Werkraum „Urban Innovation Lab Neckarstadt-West: Co-create your Kiez!“ lud Mannheimer und Mannheimerinnen sowie Gäste aus Heilbronn und Nordrhein-Westfalen am 4. und 5. Juni 2018 dazu ein, ihre Eindrücke, Beobachtungen und Stimmungen zur Situation der Neckarstadt-West filmisch, auditiv, fotografisch oder textlich an zwei aufeinanderfolgenden Tagen in kleinen Teams zu erarbeiten.

- Unterstützung der Planung und Initiierung des Go West – Das Nachbarschaftsfest in der Neckarstadt-West durch die Leitung des Alten Volksbades, Julia Sattler.
- Diverse Aktivitäten, Kulinarisches, Spiele & Spaß an verschiedenen Stationen zwischen Alter Messplatz & Neumarkt am Samstag, den 28. Juli 2018 .
- Umsetzung des „Kleinen Parkraumwunders“ für Mannheim // Start vor dem Alten Volksbad.

Den urbanen Raum zurückzuerobern und Platz zu schaffen für Begegnung und kulturelle Aktionen, das ist die Idee hinter der mobilen Architektur „Das kleine Parkraumwunder“. Erdacht und realisiert wurde das Projekt von dem Architekten Gerhard Wollnitz, der das PKW-große Holzauto erstmals auf die Stuttgarter Straßen brachte, am 16. November vor dem Volksbad.

Der Bau der mobilen Architektur fand am 9. – 12. November 2018 unter der Anleitung von Thorsten Hempel (Werkhalle) und der Mitwirkung Mannheimer Jugendlicher aus dem Zentrum für Seelische Gesundheit statt; eine mobile Architektur - das Objekt ist von Hand bewegbar.

- Öffnung des Alten Volksbades für Bewohnerinnen und Bewohner der Neckarstadt-West
  - Einrichtung eines Co-Working & Begegnungsraums im EG
  - Einrichtung eines Kiosk
  - Neue Raumgestaltungs- und Ästhetisierungsmaßnahmen im Gebäude

## Örtliches Quartiermanagement und MWSP: Steuern und Vernetzen

Mit Beginn des Steuerungsgruppe und der Planungsaktivität der MWSP konnte auf die Vorarbeit des örtlichen Quartiermanagements aufgebaut werden. Dies betrifft u.a. folgende Punkte:

1. Seit 2007 Initiativen zur Neumarktbelebung u.a. Bücherschrank
2. Kulturkiosk
3. Beteiligungsgruppen zu Neckarwiese etc. mit Vorlage von Anfang 2017
4. Zuarbeit zur städtebaulichen Voruntersuchung
5. Kulturprogramm seit Sommer 2017 mit „Sommer in West“
6. „Putz deine Stadt“ – Aktionen
7. Unterstützung der Stadt beim ersten Neubürger/innenempfang im Quartier – Oktober 2018
8. Lichtmeile, besondere Zusatzinstallationen 2018
9. Netzwerk der Jugend-, Bildungs- und Wohnakteure
10. Altersspezifisches Präventionsprojekt SINQ

Die MWSP übernahm gemeinsam mit dem OB-Dezernat die Federführung der LOS-Steuerungsgruppe, die seit Frühjahr 2017 regelmäßig tagt, setzte den Bücherschrank instand und unterstützte Kulturinitiativen, ein Kindertanzprojekt und „ALTER“ am Messplatz. Sie führte die Wettbewerbe Neckarwiese/Neumarkt durch und berichtet regelmäßig im Bezirksbeirat, koordiniert die Verhandlungen zum Kaisergarten, lädt zum „Bündnis Wohnen“ ein und unterstützte das OB-Dezernat bei organisatorischen und planerischen Fragestellungen z.B. auch beim ersten Neubürger/innen-Empfang im Oktober 2018.



## Perspektiven, Termine, Commitment

In 2019 sind folgende Ereignisse in jedem Fall von Bedeutung für den LOS-Prozess

- Kinder- und Jugendbeteiligung - Stadtteilversammlung 68Deins! am 13. März im MARCHIVUM
- Zweiter Kinderlauf am 28. Juni
- Möglicherweise eine gemeinsame schulübergreifende Elternarbeit, Jugendbüro und Einschulungskonferenz
- Einweihung der barrierefreien Stadtteilbücherei mit Bürgerservice Mittelstraße 40
- Zweiter Neubürger/innenempfang am 24. Oktober
- Umsetzung der ersten Phase zur Umgestaltung Neumarkt

Ferner wird es eine Abstimmung all derer geben, die sich als Unternehmer, Stifter, Spender in irgendeiner Form im Quartier für das Quartier engagieren voraussichtlich auf dem Stiftungstag am 6. Juni.

### Commitment

Mit verschiedenen Eigentümern/Investoren wurde zur Entwicklung des Quartiers (v.a. im Bereich der Kinder- und Jugendförderung, der Ansiedlung von Gewerbetreibenden und Existenzgründern und zur Verbesserung der Informations- und Kommunikationssituation) eine Vereinbarung (commitment) erzielt. (Anlage 2).

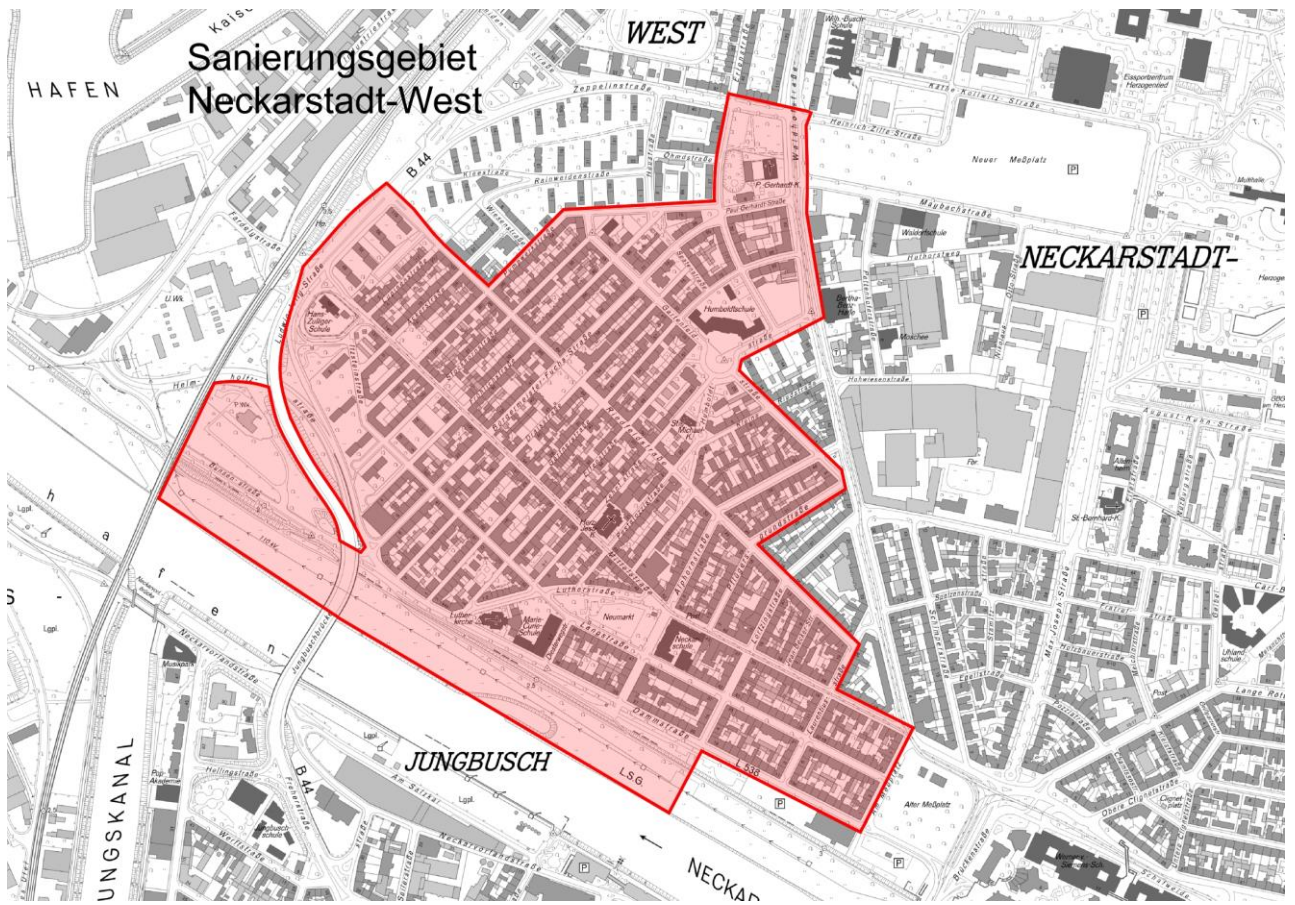
Die katholische Kirchengemeinde wird der Stadt Mannheim den Kaisergarten im Wege des Erbbaurechts zur Verfügung stellen. Eine konkrete Vereinbarung mit der katholischen Kirchengemeinde ist derzeit in Arbeit und steht kurz vor dem Abschluss.

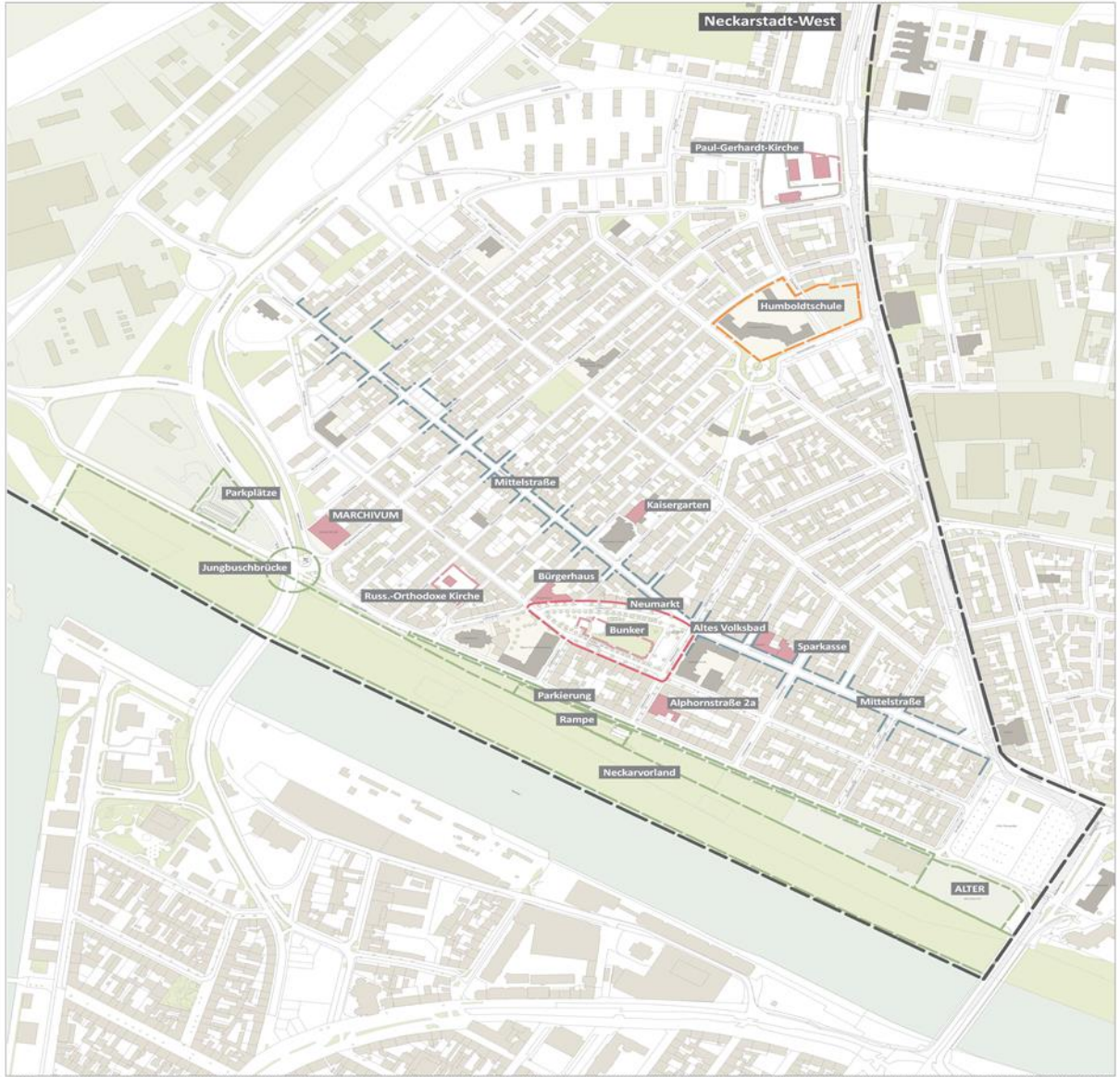
Dem Bezirksbeirat wird weiter regelmäßig berichtet.

### Impressum:

Redaktion

Petar Drakul, Dr. Konrad Hummel, Achim Judt, Beate Matzka





Lokale Stadterneuerung / Neckarstadt-West / M 1:2000 / Stand 18.09.2018 / jfj MWSPMANNHEIM

**Abwendungsvereinbarung (Muster)**

zur Abwendung des Vorkaufsrechtes nach § 27 Baugesetzbuch (BauGB)

zwischen

XXX

XXX-Straße

PLZ Mannheim

- nachstehend „Erwerber“ genannt -

und der Stadt Mannheim, vertreten durch den  
Fachbereich Stadtplanung, Abt. Stadterneuerung,  
Collinistr. 1, 68161 Mannheim

- nachstehend „Stadt“ genannt –

**Präambel**

Das Grundstück XXX Flst.-Nr. XXX mit XXX qm liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Neckarstadt-West“. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit XX Wohnungen und XX Gewerbeeinheiten. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Stadt Mannheim hat mit Beschluss vom 24.07.2018 weite Teile der Neckarstadt-West als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Ziel ist es u. a., die bestehende Bevölkerungsstruktur in dem Quartier zu stabilisieren, die hohe Fluktuation der Bevölkerung zu reduzieren und bezahlbaren Wohnraum zu sichern. Eines der Sanierungsziele ist es den Wohnungsbestand an die heutigen Wohnstandards, insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten, anzupassen.

Der Erwerber hat mit Kaufvertrag UR. Nr. XXX vom XX.XX.XXXX das Grundstück Flst. Nr. XXX, XXX-Straße von XXX erworben.

Zur Abwendung des Vorkaufsrechtes der Stadt Mannheim gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB verpflichtet sich der Erwerber zu folgenden Auflagen:

## **§ 1**

### **Modernisierung**

Der Erwerber plant, in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, die Modernisierung und Dämmung des Daches, die Überarbeitung der Fassade im Erdgeschoss, die Freilegung der historischen Decken sowie die Modernisierung der Elektro- Wasser- und Abwasserinstallationen bei Freizug der einzelnen Wohnungen.

## **§ 2**

### **Verzicht auf Aufteilung in Eigentumswohnungen**

Der Erwerber verzichtet für die Dauer von zehn Jahren, ab Vertragsunterzeichnung, auf eine Aufteilung der XX Einheiten in Wohnungs-/Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

## **§ 3**

### **Mieterhöhungen**

Der Erwerber verpflichtet sich, künftige Mieterhöhungen nach Recht und Gesetz bzw. nach dem jeweils geltenden aktuellen Mietspiegel der Stadt Mannheim durchzuführen. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden. Mieterhöhungsverlangen sind der zuständigen Stelle des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Mannheim zur Prüfung vorzulegen. Mieterhöhungsverlangen müssen dem Mieter und der zuständigen Stelle des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Mannheim zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung gestellt werden.



## § 4

### Weiterentwicklung Neckarstadt-West

Die Stadt Mannheim und die Mannheimer Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) treiben die Entwicklung der Neckarstadt-West intensiv voran. Um Familien am Standort zu halten, werden für eine sozialräumliche Kinder- und Jugendförderung unterstützende Zuschüsse z.B. von Immobilieneigentümern eingeworben, die die MWSP zur Weiterverwendung erhält. Daneben erfolgt auch eine Förderung von kleineren Gewerbeeinheiten im Bereich Büros, Handwerk oder Startups. Der Erwerber verpflichtet sich, dieses Vorhaben für fünf Jahre mit jährlich je XXX € zu unterstützen.

## § 5

### Nutzung

Der Erwerber wirkt bei den Mietern auf eine nach den Zielen der Lokalen Stadterneuerung definierten sozialen Mischung der Mieterstruktur hin.

Der Erwerber verpflichtet sich, auf dem Kaufgrundstück folgende Nutzungen weder selbst vorzunehmen noch durch Dritte vornehmen zu lassen:

Shisha-Bars, Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Anlagen der Wohnungsprostitution, Postenverkaufsmärkte (Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen, dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden, Warengattungen, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Überschüsse, Auslaufmodelle, Saisonendware, Reklamationsware, Ware zweiter Wahl, Havarieware, Ware aus Konkursen handelt oder besonders aber auch um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird, besteht) sowie Aufstellen von Spielautomaten.

## § 6

### Verhinderung von Wohnungsverlusten

Es besteht Übereinstimmung, dass die Durchführung von Räumungsverfahren möglichst vermieden werden soll. Bei mietwidrigem Verhalten bzw. Störungen des Hausfriedens soll unverzüglich durch geeignete Unterstützung bzw. Umsetzung möglichst ebenso versucht werden, einen drohenden Wohnungsverlust zu verhindern bzw. Störungen der Hausgemeinschaft und des Umfeldes entgegenzuwirken. Einzubinden sind bei Mietstreitigkeiten aufgrund Verständigungsschwierigkeiten Kulturdolmetscher oder das örtliche Quartiermanagement sowie bei Mietschulden der Fachbereich Arbeit und Soziales.

## § 7

### Vertragsstrafe

Bei einer Aufteilung in Wohnungs-/Teileigentum entgegen § 2 ist eine Vertragsstrafe i.H. v. XXXX € pro Wohnung an die Stadt zu zahlen.

Bei einem Verstoß gegen § 3 muss die zu viel verlangte Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete rückwirkend abgesenkt werden. Zu viel geleistete Mietzahlungen sind dem Mieter zurückzuerstatten.

Bei einem Verstoß gegen § 5 Absatz 2 und 3 ist die jährliche Differenz der Mieteinnahmen zur ortsüblichen Vergleichsmiete an die Stadt zu zahlen.

## § 8

### Nebenabreden - Vertragsänderungen

1. Mündliche Nebenabreden sind unwirksam.
2. Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

## **§ 9**

### **Salvatorische Klausel**

Sollte ein Teil dieses Vertrages nichtig sein, bleibt der restliche Vertrag hiervon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, für den nichtigen Teil eine Ersatzlösung zu finden, die dem Willen beider Vertragspartner und dem mit den Modernisierungsmaßnahmen verfolgten Zweck der Sanierung entspricht.

## **§ 10**

### **Rechtsnatur, Streitigkeiten aus diesem Vertrag**

1. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass dieser Vertrag seiner Rechtsnatur nach ein öffentlich-rechtlicher Vertrag ist.
2. Der Vertrag entbindet nicht von den Vorschriften des Baugesetzbuches.
3. Das Recht der Stadt zur Ausübung hoheitlicher Befugnisse bleibt unberührt.

## **§ 11**

### **Eigentümerwechsel und Vorkaufsrecht**

Für den Fall eines Wechsels im Eigentum oder an Teilen davon wird der Eigentümer den Rechtsnachfolger verpflichten, die ihm gegenüber der Stadt nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen vollständig zu übernehmen.

**§ 12**

**Ausfertigung des Vertrages**

Der Vertrag ist in zwei Exemplaren ausgefertigt. Der Erwerber und die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.

Mannheim, den XX.XX.XXXX

---

Stadt Mannheim

---

Erwerber

**Vereinbarung zur Wohnungspolitik Neckarstadt-West**

zwischen

**Thor 1- X**

vertreten durch XXX

**GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (GBG)**

vertreten durch XXX

**XXX**

vertreten durch XXX

und

**Stadt Mannheim**

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Peter Kurz

**Zielsetzung**

Die Stadt Mannheim und die Mannheimer Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) treiben die Entwicklung der Neckarstadt-West intensiv voran. Ziel der Vereinbarung ist, dass die wesentlichen Wohnungsanbieter zusammen mit der Stadt die Bemühungen der Lokalen Stadterneuerung (LOS) unterstützen und damit das Wohnungsangebot, die Quartiersqualität und das Investitionsklima verbessern. Hierfür arbeiten die Hildebrandt & Hees GmbH/Thor, die GBG und die XXX zwischen 2019 und 2023, perspektivisch bis 2029 zusammen. Die Partner stimmen sich bei Verkaufsvorgängen und Bauanträgen miteinander und mit der Stadt ab. Darüber hinaus erfolgt eine mindestens zweimal jährliche Abstimmung der Partner unter Beteiligung der Fachbereiche Stadtplanung, Arbeit und Soziales, Wirtschafts- und Strukturförderung, Bildung sowie Jugendamt und Gesundheitsamt und der kulturellen Stadtentwicklung.

## **Grundlage**

Grundlage von LOS sind messbare Kennziffern zur Bewohnerfluktuation, dem sozialen Mix der Bewohnerschaft nach Alter, Ethnie, Geschlecht und Transfereinkommen, der Sauberkeitsstandard, der Mietpreisspiegel und die Bildungschancen der Kinder. Dies erfasst die Stadt mit entsprechendem Monitoring und wird vom Monitoring der Beteiligten der Vereinbarung ergänzt. Innerhalb von fünf Jahren sollen die Fluktuation, Sauberkeit, der Anteil der Geschlechter und Bildungschancen bezogen auf den Stadtteil um mindestens 10% verbessert und bei Mix und Mietspiegel um nicht mehr als 10% verändert werden. Dies soll durch Zuzug Bildungsaffiner und durch Wegzugsminderung generiert werden.

Die unterzeichnenden Unternehmen beteiligen sich an dem von der GBG entwickelten Siedlungsmonitoring und unterstützen mit der Zulieferung von adresssgenauen Daten zu Wohnungsbestand, Mietpreisniveau, Leerstand und Mietrückständen eine regelmäßige Berichterstattung von ausgewählten Kennzahlen der Quartiersentwicklung.

## **Wohnungsversorgung/Vergabe**

Die beteiligten Unternehmen vermieten ihre Wohnungen selbständig. Es besteht Übereinstimmung, dass die Konzentration von Haushalten mit Defiziten im Wohnverhalten zu vermeiden und sozialen Segregationsprozessen vorzubeugen ist. Dabei wird die Bildung positiver Hausgemeinschaften und guter Nachbarschaften unterstützt.

Die Wohnungssuchenden erhalten Wohnungsangebote direkt von den beteiligten Unternehmen. Zur Prüfung und Ausstellung eines erforderlichen Wohnberechtigungsscheins wird der Wohnungssuchende an den Fachbereich Arbeit und Soziales, Sachgebiet Wohnraumsicherung, verwiesen. Die Vermietung von gefördertem Wohnraum erfolgt im Rahmen des geltenden Rechts.

Fachbereich Arbeit und Soziales (Wohnraumsicherung) und das Quartiermanagement sprechen die Vergabekriterien bewerberbezogen regelmäßig mit den Beteiligten ab und behalten sich vor, die Vergabe an Transferbezieher, die bisher nicht in Mannheim gemeldet waren oder noch keine zwei Jahre hier wohnen, zu überprüfen.

## **Verhinderung von Wohnungsverlusten**

Es besteht Übereinstimmung, dass die Durchführung von Räumungsverfahren möglichst vermieden werden soll. Bei mietwidrigem Verhalten bzw. Störungen des Hausfriedens soll unverzüglich durch geeignete Unterstützung bzw. Umsetzung möglichst ebenso versucht werden, einen drohenden Wohnungsverlust zu verhindern bzw. Störungen der Hausgemeinschaft und des Umfeldes entgegenzuwirken. Einzubinden sind bei Mietstreitigkeiten aufgrund Verständigungsschwierigkeiten Kulturdolmetscher oder das örtliche Quartiermanagement sowie bei Mietschulden der Fachbereich Arbeit und Soziales.

## **Stabilisierung/Entwicklung**

Die Infrastruktur soll stabilisiert werden (Einkauf, ÖPNV), verbessert werden (ruhender Verkehr, Individualverkehr, Fahrräder, Kinderstraßen) und verändert werden (Automaten, Gastronomiesituation, Ganztageschulentwicklung und kulturelle Bildung in der Gruppe der 5- bis 11-jährigen Kinder, Neumarkt, Neckarwiese). Hierzu erwarten die Beteiligten der Vereinbarung eine aktive Stadtpolitik und ggfs. Unterstützung bei der Vermietungssituation von Gewerberäumen in Mittelstraße, Neumarkt und Angeboten im öffentlichen Bereich. Ebenso soll das Engagement der Mannheimer Gründerzentren und Gewerbetreibenden (Büros, Startups und Handwerksbetriebe) im Stadtteil forciert werden.

Die Stadt unterstützt Initiativen der unterzeichnenden Partner und der Handwerkskammer, um die lokale Stadterneuerung über das reine Wohnungsangebot hinaus voranzutreiben.

Die unterzeichnenden Unternehmen verpflichten sich ferner, folgende Nutzungen weder selbst vorzunehmen noch durch Dritte vornehmen zu lassen:

Shisha-Bars, Wettannahmestellen, Vergnügungsstätten aus den Bereichen Glücksspiel, Wetten und Erotik, Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Anlagen der Wohnungsprostitution, Postenverkaufsmärkte (Einzelhandelsbetriebe, deren überwiegender Betriebszweck im Verkauf eines heterogenen Sortiments an überwiegend nicht markenorientierten Waren aus allen, dem täglichen oder periodischen Bedarf dienenden, Warengattungen, die dort grundsätzlich nur unter dem üblichen Preisniveau angeboten werden, da es sich zum Beispiel um Überschüsse, Auslaufmodelle, Saisonendware, Reklamationsware, Ware zweiter Wahl, Havarieware, Ware aus Konkursen handelt oder besonders aber auch um Ware, die eigens zu niedrigsten Preisen produziert wird, besteht) sowie Aufstellen von Spielautomaten.

## **Zuschüsse zur sozialräumlichen Kinder- und Jugendförderung, Gewerbeförderung und Öffentlichkeitsarbeit**

Um Familien am Standort zu halten, werden für die sozialräumliche Kinder- und Jugendförderung unterstützende Zuschüsse eingeworben, die die MWSP in Abstimmung mit dem Fachbereich Bildung und mit dem Fachbereich Jugendamt und Gesundheitsamt zur Weiterverwendung erhält. Gleichzeitig soll die Ansiedlung von Gewerbetreibenden (Bsp. Büros, Handwerk, Start-ups) und Existenzgründern, welche Arbeitsplätze schaffen, gefördert werden. Die Informations- und Kommunikationssituation des Quartiers benötigt wegen des Ausfalls „klassischer“ Wege (Lokalzeitung, Flyer etc.) den Aufbau gemeinsam wirksamer mehrsprachiger Medienübermittlung.

Die Beteiligten vereinbaren, diese Vorhaben für fünf Jahre mit jährlich je 30.000 Euro zu unterstützen, wovon 80 % für Kinder- und Jugendförderung und 20 % für Gewerbetreibende zu verwenden sind. Daneben werden die erforderlichen Mittel für die Öffentlichkeitsarbeit

aus diesen Mitteln bezahlt. Die Stadt bemüht sich ferner um weitere Zuschüsse von Investoren und Hauseigentümern. Die Beteiligten werden regelmäßig über die Mittelverwendung informiert.

### **Salvatorische Klausel**

Sollte ein Teil dieser Vereinbarung nichtig sein, bleibt die restliche Vereinbarung hiervon unberührt. Die Beteiligten verpflichten sich, für den nichtigen Teil eine Ersatzlösung zu finden, die dem Willen der Beteiligten und dem erklärten Ziel der Vereinbarung entspricht.

### **Kündigung des Vertrages**

Der Vertrag kann von allen Beteiligten jederzeit ohne Einhaltung einer Frist gekündigt werden, wobei der Kündigungsgrund schriftlich mitzuteilen ist

### **Ausfertigung der Vereinbarung**

Die Vereinbarung wird in mehreren Exemplaren ausgefertigt. Die Beteiligten der Vereinbarung erhalten je eine Ausfertigung.

Mannheim, den XX.XX.XXXX

Unterschriften



