



Stadterneuerung in Mannheim

Informationen zu den aktuellen Städtebauförderungsmaßnahmen in Mannheim



STADT MANNHEIM²

Fachbereich Wohnen und
Stadterneuerung

1. Vorwort	4
2. Einleitung	6
3. Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt	8
3.1 Programminhalte	8
3.2 Frischer Mut	10
3.3 Durlacher Straße	12
3.4 Rainweidenstraße	15
3.5 Jungbusch/Verbindungskanal	18
4. Vom Schloss bis zum Alten Messplatz – die Kurpfalzachse	22
5. Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof – Mannheim 21	24
6. Die Verbesserung der Wohnverhältnisse – eine klassische Stadterneuerungsaufgabe	28
6.1 Freyastraße/Donarstraße	28
6.2 Schönau-Mitte	30
6.3 Waldhofbecken/Luzenberg-West	32
7. Die Städtebauförderung als Wirtschaftsfaktor – Stärkung des Standortes Mannheim	34
7.1 Neuostheim-Harrlachweg	34
7.2 Congress Center Rosengarten	36
8. Die Städtebauförderung im Überblick – Zahlen und Daten	38
8.1 Laufende Stadterneuerungsmaßnahmen	38
8.2 Abgeschlossene Stadterneuerungsmaßnahmen	39

Mit dem aktuellen Stadterneuerungsbericht wird Ihnen ein Überblick über die in den letzten fünf Jahren initiierten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gegeben. Die Broschüre soll vor allem aber aufzeigen, welche wichtigen Impulse die Stadterneuerung trotz einer angespannten Haushaltslage für die Entwicklung Mannheims gibt.

Städte sind die Zentren ökologischer, ökonomischer, kultureller und sozialer Prozesse. Sie sind der Motor gesellschaftlicher Entwicklungen, in zunehmendem Maße aber auch Brennpunkte sozialer Probleme. Der rasante Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft führt vielerorts zu großen Anpassungsproblemen. Die Auswirkungen spiegeln sich vor allem im sozialen Gefüge der Städte wider. Dabei ist zu beobachten, dass sich die sozialen Brennpunkte in bestimmten Stadtquartieren konzentrieren. Ganze Stadtviertel laufen Gefahr, von der allgemeinen Entwicklung abgekoppelt zu werden, was rasch zu einer Benachteiligung der dort lebenden Menschen führen kann. Um den Abwärtstrend in diesen Gebieten aufzuhalten, sind umfassende und auf Nachhaltigkeit angelegte Maßnahmen und Investitionen erforderlich.

Auch die Städtebauförderung spielt bei der Bewältigung dieser Aufgabe eine entscheidende Rolle. Mit dem 1999 erstmals aufgelegten Stadterneuerungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ wurde das Aufgabenfeld entscheidend erweitert, da allein die klassischen Maßnahmen und Instrumente der Stadterneuerung zur Problemlösung nicht mehr ausreichend waren.

Durch ein integriertes Handlungskonzept aus klassischen Stadterneuerungsmaßnahmen und einem sozialpädagogischen Ansatz soll der Verelendung gefährdeter Gebiete entgegengewirkt werden. Dabei ist die Bündelung der vorhandenen Ressourcen auf allen staatlichen Ebenen sowie die Einbindung und Aktivierung der Bevölkerung ein wesentlicher Programminhalt. Aufgrund seiner Aktualität nimmt „Die Soziale Stadt“ daher einen großen Teil dieses Berichts ein.

Auch das 400-jährige Stadtjubiläum im Jahr 2007 wirft seine Schatten voraus. Vor dem Hintergrund einer schwierigen Haushaltslage musste der Maßnahmenkatalog mit Blick auf Machbarkeit und Finanzierbarkeit optimiert werden. Die Planungen für die im Rahmen der Stadterneuerung vorgesehenen Maßnahmen zur Neugestaltung der Kurpfalzachse haben mit der Umgestaltung des Alten Messplatzes und des Kurpfalzkreisels inzwischen konkrete Formen angenommen und werden durch die Aufwertung der Kurpfalzstraße abgerundet. Auch die im Zusammenhang mit der „Sozialen Stadt“ beschriebene Maßnahme Jungbusch/Verbindungskanal ist ein Beitrag zum Stadtjubiläum.

Von großer städtebaulicher Bedeutung ist die Weiterentwicklung der bereits Ende der 80er Jahre begonnenen Überlegungen zur Neuordnung des Hauptbahnhofes und seines Umfeldes, die nun durch die Realisierung eines neuen Stadtquartiers an der Bahnhofsüdseite unter der Projektbezeichnung Mannheim 21 abgerundet werden soll. Das Vorhaben zielt auf die Revitalisierung ungenutzter Bahn- und Gewerbeflächen und die Ver-

knüpfung der bisher getrennten Stadtteile Innenstadt und Lindenhof durch ein lebendiges Wohn- und Büroviertel ab. Durch das enorme Entwicklungspotenzial – sowohl in stadtgestalterischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht – hat das Projekt einen hohen Stellenwert für Mannheim und ist sicherlich eine der herausragenden Maßnahmen, die uns in den nächsten Jahren beschäftigen wird.

Die Steigerung der Lebensqualität durch die Verbesserung der Wohnverhältnisse innerörtlicher Gebiete bleibt als klassische Stadterneuerungsmaßnahme eine der zentralen Aufgaben. Hierzu zählt die Modernisierung des Bestandes genauso wie die Aufbereitung brachliegender Flächen für den Wohnungsbau. In den Stadtteilen Gartenstadt und Schönau werden zwei überalterte Wohnsiedlungen durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben erheblich aufgewertet. Von Bedeutung ist auch die Maßnahme „Wohnen am Wasser“ im Stadtteil Luzenberg-West. Hier soll eine neue Facette des Wohnens direkt am Altrhein durch die Gewinnung von Wohnbauland auf den ehemaligen Brachflächen und minder genutzten Grundstücken am sog. „Waldhofbecken“ verwirklicht werden.

Die geförderte Stadterneuerung hat auch große Bedeutung als Wirtschaftsfaktor. Sie gibt Impulse für Investitionen und hilft, den Wirtschaftsstandort Mannheim auch über die Grenzen des Rhein-Neckar-Raumes hinaus bekannt zu machen. Stellvertretend werden – neben dem bereits beschriebenen Vorhaben Mannheim 21 – zwei Projekte aus der jüngsten Zeit näher dargestellt.

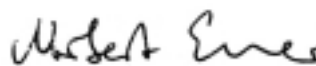
Die Maßnahme Neuostheim-Harrlachweg wurde seit 1999 aufgrund geänderter Rahmenbedingungen unter dem Arbeitstitel „Eastsite“ grundlegend neu ausgerichtet, um Mannheim mit Blick auf die Entwicklung einer „Bio-Region Rhein-Neckar-Dreieck“ optimal zu positionieren. Ebenso das Congress Center Rosengarten, das ab 2005 mit der geplanten Erweiterung die Stellung als eines der herausragenden und führenden Kongresszentren in Deutschland sichern und ausbauen soll.

Ohne finanzielle Unterstützung von Bund, Land und teilweise EU im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative URBAN II Mannheim/Ludwigshafen wäre die Durchführung dieser Maßnahmen jedoch nicht möglich gewesen. Es wird daher angesichts knapper Finanzen auch auf Bundes- und Landesebene in den nächsten Jahren von entscheidender Bedeutung sein, in welchem Umfang es gelingen wird, Städtebauförderungsmittel und Mittel aus den Strukturfonds der EU für Mannheim zu sichern. Nur so werden wir auch in Zukunft in die Lage versetzt, neue Vorhaben zu initiieren und weitere Bereiche unserer Stadt für die nachfolgenden Generationen städtebaulich herzurichten.



Gerhard Widder

Oberbürgermeister



Dr. Norbert Egger

Erster Bürgermeister

Die Stadterneuerung – und damit untrennbar verbunden die Städtebauförderung – hat in Mannheim eine lange Tradition, die bis in die 70er Jahre zurückreicht. Dies belegen nicht zuletzt 23 abgeschlossene Maßnahmen sowie 13 laufende Projekte mit einem Förderrahmen von rd. 210 Mio. € und einer Finanzhilfe von rd. 135 Mio. €. Eine Gesamtübersicht hierzu finden Sie am Ende der Broschüre.

Die geförderte Stadterneuerung in Mannheim hat in den vergangenen 30 Jahren viel bewegt und wesentlich dazu beigetragen, dass sich unsere Stadt in vielen Bereichen heute in einem neuen Licht präsentiert. Sie hat sich als wirksames und flexibles Instrument einer zielgerichteten Städtebaupolitik erwiesen. Sie fördert den Wohnungsbau, verbessert die wirtschaftlichen Standortbedingungen, stärkt die Urbanität und sichert die soziale Stabilität. Sie löst öffentliche und private Investitionen aus und trägt damit in ganz erheblichem Umfang zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bei – vor allem in der regionalen und lokalen Bauwirtschaft.

Städte sind aber nie richtig „fertig“. Daher darf die städtebauliche Erneuerung nicht als statisches Gebilde verstanden werden, sondern vielmehr als stetiger und fortwährender Prozess, weil die Aufgaben und Funktionen einer Stadt ständig neu definiert werden. Auf wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen muss

daher entsprechend städtebaulich reagiert werden. Eine erfolgreiche Stadterneuerung wird deshalb maßgeblich davon bestimmt, inwieweit es gelingt, die durch den ständigen Wandel hervorgerufenen Mängel und Missstände rechtzeitig zu erkennen und zu beseitigen, um so die Zukunftsfähigkeit Mannheims mit attraktiven Standortbedingungen zu sichern und Entwicklungspotenziale optimal auszunutzen.

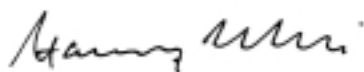
Der Erhalt einer möglichst breit gefächerten Funktionsvielfalt mit einem gesunden Verhältnis von Wohnen, Arbeiten und Freiräumen ist dabei primäres Ziel. Entsprechend vielschichtig sind daher die Aufgabenschwerpunkte und Akzente der städtebaulichen Erneuerung. Sie dokumentieren aber auch, wie sich die Stadterneuerung in den vergangenen 30 Jahren entwickelt hat – von der Sanierung vernachlässigter innerstädtischer Bereiche in den 70er und 80er Jahren, über das Flächenrecycling von Gewerbe-, Industrie- und Militärbrachen der 90er Jahre, bis hin zu dem durch soziale Sichtweisen geprägten Stadterneuerungsprogramm „Die Soziale Stadt“ aus jüngster Zeit.

Der immer fortwährende Entwicklungs- und Anpassungsprozess in der Stadterneuerung kann deshalb nur Aufgabenerweiterung, niemals aber Aufgabenwechsel bedeuten. Dies wird nicht zuletzt auch durch die Novellierung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 dokumen-

tiert. „Stadtumbau“ und „Soziale Stadt“ als neue Handlungsfelder werden neben den klassischen städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen künftig als eigenständige Aufgabenbereiche im Baugesetzbuch verankert.

Auch in Mannheim werden sich die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in den kommenden Jahren weiter verändern. Für unsere Stadt wird es daher von entscheidender Bedeutung sein, ob es uns wie bisher gelingt, diesen Wandel als Chance für eine kontinuierliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verstehen und zu nutzen und mit Unterstützung des Bundes, des Landes und der EU die erforderlichen Finanzierungsmittel aufzubringen.

Diese Broschüre soll dazu beitragen, die geförderte Stadterneuerung als wichtigen kommunalen Aufgabenbereich transparent zu machen und die Wichtigkeit der Städtebauförderung für die weitere Entwicklung Mannheims aufzuzeigen.



Hansgeorg Cibis

Fachbereichsleiter

Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt

Das Programm hat zum Ziel, in Gebieten, die infolge sozialräumlicher Segregation davon bedroht sind, ins soziale Abseits zu rutschen, eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung einzuleiten und abzusichern.



3.1 Programminhalte

Durch die wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen der letzten Jahrzehnte ist eine selektive Abwertung einzelner Stadtteile erfolgt. Der Verlust des sozialen Gleichgewichts und die Konzentration benachteiligter Haushalte innerhalb einzelner Quartiere führen zu einer Verstärkung der Konfliktpotenziale. Dieser Abwärtstrend ist jedoch allein mit Mitteln der klassischen Stadterneuerung nicht aufzuhalten. Deshalb wurde im September 1999 „Die Soziale Stadt“ als Ergänzung zur baulich-räumlich orientierten, traditionellen Städtebauförderung aufgelegt. Es ist mehr als ein reines Städtebauförderungsprogramm und soll darüber hinaus Anstöße für Politik, Verwaltung, lokale Akteure und Privatwirtschaft geben.

Die „Soziale Stadt“ eröffnet neue Möglichkeiten

Mit dem Programm wird den Kommunen erstmals die Möglichkeit gegeben, auch sozialräumliche Aspekte als Maßstab für die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets heranzuziehen. Kriterien wie Arbeitsplatzangebot, Schul- und Ausbildungssituation, soziale und kulturelle Infrastruktur, Aktivierung der Bevölkerung usw. rücken verstärkt in den Blickpunkt städtebaulicher Betrachtungsweisen. Das Programm kann daher als „Pilotprojekt“ für eine Reform der Städtebauförderung verstanden werden.

Mannheim hat die Chancen der „Sozialen Stadt“ schnell erkannt und war 1999 eine der ersten Kommunen im Land, die in diesem Förderprogramm vertreten war. Mit derzeit vier Maßnahmen

- Frischer Mut (Programmjahr 1999),
- Durlacher Straße (Programmjahr 2000),
- Rainweidenstraße (Programmjahr 2001) und
- Jungbusch/Verbindungskanal (Programmjahr 2003)

ist Mannheim bei der Umsetzung des Programms eine der führenden Städte in Baden-Württemberg.

Gebiete mit besonderem Entwicklungsbedarf sind durch komplexe Probleme gekennzeichnet

Untersuchungen haben gezeigt, dass sich ein Katalog komplexer Probleme zusammenstellen lässt, die in mehr oder weniger ausgeprägter Form in allen Gebieten der „Sozialen Stadt“ anzutreffen sind:

- Verfallserscheinungen und hoher Modernisierungs- und Sanierungsbedarf,
- Wohnungsleerstände,
- mangelhaftes Wohnumfeld und fehlende Freiflächen,
- Suchtprobleme, Vandalismus und Kriminalität,
- Mangel an sozialen und kulturellen Einrichtungen,
- schulische Probleme (Schulschwänzer, Schulabbrecher),
- hohe Jugend- und Langzeitarbeitslosigkeit,
- starke Abhängigkeit von Transferleistungen,
- Wegzug einkommensstabiler Familien und Zuwanderung benachteiligter Haushalte,
- hoher Ausländeranteil,
- geringe soziale Kontakte und
- Konflikte zwischen ethnischen Gruppen.

Diese Problemlagen führen zu einer Abkopplung ganzer Quartiere von der gesellschaftlichen Entwicklung und einer Ausgrenzung der Bewohner in ökonomischer und sozialer Hinsicht. Um dem entgegenzuwirken, ist eine kooperative Stadtteilarbeit gefragt. Die einzelnen Maßnahmen müssen jedoch auf das jeweilige Quartier abgestimmt werden. Denn trotz komplexer Probleme hat jedes Gebiet seinen ganz eigenen Charakter mit spezifischen Mängeln und Missständen.

Programminhalte werden neu formuliert

Neben den rein investiven Maßnahmen z.B. für die Modernisierung des Wohnungsbestandes, formuliert „Die Soziale Stadt“ spezifische Programminhalte, die so aus den klassischen Städtebauförderungsprogrammen bisher nicht bekannt waren:

- Verknüpfung mit anderen stadtentwicklungspolitischen Handlungsfeldern (Politik, Verwaltung, Bewohner, Wirtschaft, lokale Akteure usw.),
- Bündelung der Ressourcen auf staatlicher und privater Ebene,
- kommunale Projektsteuerung (in Mannheim dezernatsübergreifende Lenkungsgruppe und Projektgruppen in allen vier Gebieten),
- Integration anderer Förderprogramme der EU, des Bundes und Landes in die Städtebauförderung,
- Erarbeiten eines integrierten Handlungskonzeptes,
- Beteiligung und Aktivierung der Quartiersbevölkerung bei der Zielbestimmung und Durchführung und
- Evaluierung und Absicherung der Maßnahmen.

Zentrales Ziel ist die Entwicklung von Fähigkeiten der Bewohner zur Zusammenarbeit und zur sozialen Vernetzung, um so Selbsthilfepotenziale zu aktivieren und zu stärken. Die Umsetzung der „Sozialen Stadt“ stellt daher hohe Anforderungen an Mittelbindung, Kooperation, Formulierung von Leitzielen und Überprüfung der Ergebnisse. Um dies zu gewährleisten, ist ein **integriertes Handlungskonzept** erforderlich.

Das integrierte Handlungskonzept als Grundlage aller Entscheidungen und Maßnahmen

Für eine zielgerichtete und erfolgreiche Umsetzung muss sich das integrierte Handlungskonzept (Beschreibung der Probleme, Festlegung der Zielsetzungen, Realisierung der Maßnahmen, Kosten und Finanzierungsübersicht) aber eng an den Bedürfnissen der Quartiersbevölkerung ausrichten.

Es ist als flexibler Orientierungsrahmen zu verstehen, der sich ständig am Erfolg, Misserfolg oder Änderungsbedarf messen lassen muss.

Gebietsbezogene Maßnahmen können aber nicht isoliert betrachtet werden. Sie sind in die gesamstädtische Entwicklung einzubinden. Nur so kann vermieden werden, dass Fehlentwicklungen nicht behoben, sondern lediglich sozialräumlich verlagert werden.

Verknüpfung mit anderen Förderprogrammen

Da in Baden-Württemberg nur investive Maßnahmen bezuschusst werden, ist eine Vernetzung mit Förderprogrammen aus anderen Bereichen erforderlich. In diesem Zusammenhang hat sich die Stadt Mannheim in den letzten Jahren erfolgreich an verschiedenen Programmausschreibungen beteiligt.

- **„FSTJ“ Freiwilliges Soziales Trainingsjahr (nur Frischer Mut);** Vermittlung sozialer und beruflicher Qualifikationen an Jugendliche und junge Erwachsene, die von vorhandenen schulischen und außerschulischen Fördermaßnahmen nicht erreicht werden.
- **Lokaler Aktionsplan für Toleranz und Demokratie;** Aktionen zur interkulturellen Annäherung und Verständigung, zum Abbau von Vorurteilen und zur Gewaltprävention.
- **„K & Q“ Kompetenz und Qualifikation für junge Menschen;** durch eine breite Palette von Angeboten (z. B. Computer- und Multiplikatorenschulung, Einbeziehung in die Wohnumfeldgestaltung etc.) sollen soziale Kompetenzen entwickelt und gemeinschaftliches Handeln verbessert werden.
- **Kompetenzagentur Mannheim;** Förderung benachteiligter Jugendlicher ab der 5. und 6. Klasse (Verhinderung von Lernverweigerung und Schulabbrüchen, Erreichen von Schulabschlüssen, Förderung sozialer Kompetenzen und Schlüsselqualifikationen, Integration in Ausbildung und Arbeit etc.).
- **„LOS“ Lokales Kapital für soziale Zwecke;** Förderung beschäftigungs- und integrationswirksamer Mikroprojekte.

Alle Programme sind an die Plattform „Entwicklung und Chancen junger Menschen in sozialen Brennpunkten (E & C)“ gekoppelt, wobei „E & C“ wiederum eng mit der „Sozialen Stadt“ vernetzt ist.

3.2 Frischer Mut

Das in den Stadtteilen Waldhof und Käfertal gelegene Wohngebiet hat große funktionale, städtebauliche, ökonomische und soziale Probleme. Die überwiegend in den 50er Jahren errichteten Einfachstwohnungen entsprachen hinsichtlich ihrer Ausstattung (ohne Bad und Zentralheizung), ihrem Zustand und Zuschnitt nicht mehr den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Sie wurden häufig von Räumungsschuldnern bewohnt oder auch als Obdachlosenunterkünfte genutzt.



Marode Bausubstanz ...



... und verfallene Gebäude

Überdurchschnittlich viele der rd. 1.200 Bewohner verfügen nur über ein geringes Einkommen oder sind auf Transferleistungen angewiesen. Die Vielzahl arbeitsloser Jugendlicher und die nur ungenügende Integration von Sinti und Roma verstärken die sozialen Konfliktpotenziale. Hinzu kommt eine vergleichsweise schlechte Infrastruktur.

Entflechtung des sozialen Brennpunktes

Bereits in den 70er Jahren wurde mit der systematischen Aufwertung des Gebiets durch die Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie dem Abbruch und Neubau einzelner Gebäude begonnen. Im Rahmen dieser Maßnahmen wurden fast 500 Wohnungen baulich aufgewertet und über 100 neue Wohnungen geschaffen. Die damals angestoßenen Maßnahmen werden seit 1999 durch das Projekt Frischer Mut konsequent weitergeführt.

- Modernisierung und Abbruch von städtischen Wohngebäuden sowie Umgestaltung des Wohnumfeldes,
- Modernisierung und Umnutzung eines Wohnblocks als zentrale Gemeinbedarfseinrichtung,
- Modernisierung und Aufstockung des Kinderhauses „Oberer Ried“,
- verkehrsberuhigte Umgestaltung des Straßenbereichs vor dem Kinderhaus und
- sozialpädagogische Gemeinwesenarbeit.

Die baulichen Maßnahmen sind im Jahr 2000 erfolgreich angelaufen

Im ursprünglichen Sanierungskonzept war die Modernisierung von fünf sog. „Laubenganghäusern“ geplant. Aus wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen wurde das Konzept jedoch überarbeitet. Neben umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen wurde inzwischen der Abbruch eines Wohnblocks beschlossen und durchgeführt. Der Abbruch eines weiteren Wohnblocks wird derzeit geprüft. Auf den Abbruchgrundstücken ist die Schaffung zusätzlicher Freiräume möglich. Die restlichen drei Wohnblocks werden umfangreich modernisiert.

- Änderung der Grundrisse und Zusammenlegung von Wohnungen zur Schaffung familiengerechter Einheiten,
- Einbau von Duschbädern und einer fernwärmegeheizten Zentralheizung,
- Aufbringen eines Wärmeputzes,
- Einbau neuer Kunststoffenster mit Isolierverglasung,
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren,
- farbl. Neugestaltung der Beton-, Holz- und Stahlbauteile,
- Aufwertung der Außenanlagen und
- sozialverträgliche Umsetzung von Mietern.



Modernisiertes Gebäude mit neu angelegten Vorgärten

Durch die Maßnahmen wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität entscheidend verbessert.

Schaffung einer zentralen Gemeinbedarfseinrichtung und Anlaufstelle für die Bewohner

Aufgrund der besonderen sozialen Problemlage wird bereits seit Jahren ein umfangreiches Beratungs- und Betreuungsangebot für die Bewohner bereitgehalten. Diese Dienste waren überwiegend im Gebäude Frohe Zuversicht 5-7, aber auch an anderen Stellen angesiedelt. Um die Leistungsfähigkeit dieser Einrichtungen effektiver zu gestalten, wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme das Gebäude Frohe Zuversicht 5-7 umfangreich modernisiert und bedarfsgerecht umgebaut, um die verschiedenen Angebote mittels eines neuen Nutzungskonzepts „unter einem Dach“ zu konzentrieren.

- Gemeinwesenarbeit und Allgemeine Soziale Dienste,
- psychologische Beratungsstelle für Familien, Mutter-Kind-Gruppen,

- pädagogische Schülergruppenarbeit und Schülerclub 80,
- Bewohner- und Seniorenentwurf,
- BIOTOPIA mit verschiedenen Qualifizierungsangeboten (z. B. EDV-Kurse, Freiwilliges Soziales Trainings Jahr),
- Mission Südosteuropa (Betreuungsarbeit mit Sinti und Roma).



Saniertes Gemeinwesenzentrum Frohe Zuversicht 5 – 7

Von dieser zentralen Anlaufstelle aus werden die verschiedenen gemeinwesenorientierten Maßnahmen koordiniert. Ziel ist es, langfristig eine ausgewogene Mieterstruktur herzustellen und zu sichern, sowie die Bewohner in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen. So wurden die Bewohner z. B. an der Gestaltung der Freiflächen und der Vorgärten aktiv beteiligt. Für den schönsten Vorgarten wurde erstmals im Jahr 2002 ein Geldpreis ausgelobt.



Prämierter Vorgarten

Die Zusammenarbeit mit Einrichtungen wie dem Jugendhaus „Soul-Men-Club“ oder dem Bewohnercafé und die Integration von Sinti und Roma sind weitere wichtige Bausteine der Gemeinwesenarbeit.

Ergänzende Maßnahmen



Erweiterungsbau des Kinderhauses „Oberer Ried“

Zur Aufwertung der vorhandenen Infrastruktur und zur Sicherung einer bedarfsgerechten Versorgung des Quartiers mit Kindergartenplätzen wurde das bestehende Kinderhaus „Oberer Ried“ durch Aufstockung baulich erweitert und gleichzeitig der Bestand modernisiert. Dadurch konnte jeweils eine Kindergarten- und eine Kinderkrippengruppe mit den erforderlichen Nebenräumen eingerichtet werden.

Zur Behebung des Defizits an öffentlichen Spielplätzen wurde im Gebiet eine multifunktionale Spielfläche für Kinder und Jugendliche angelegt. Diese wird auch von den Kindern des Kinderhauses in Anspruch genommen. Um ein sicheres Überqueren der Straße zu gewährleisten, wird diese im Bereich zwischen Kinderhaus und Spielfläche verkehrsberuhigt umgestaltet.

3.3 Durlacher Straße

Die Wohnanlage in der Durlacher Straße im Stadtteil Rheinau ist eine typische Hochhaussiedlung der 70er Jahre, die mit Blick auf die damals herrschende Wohnungsknappheit unter Inanspruchnahme öffentlicher Baudarlehen von der städtischen Wohnungsbautochter GBG errichtet wurde. In dem aus 12 Gebäuden mit 208 Wohnungen bestehenden Komplex leben rd. 650 Menschen aus 18 verschiedenen Nationen.



Die Wohnanlage Durlacher Straße

Aufgrund der baulichen Ausprägung mit bis zu 13 Geschossen und der zunehmend schwieriger werdenden sozialen Strukturen hat sich die Wohnanlage im Laufe der Jahre mehr und mehr zum **Stadtteil im Stadtteil** ent-

wickelt und vom restlichen Geschehen auf der Rheinau abgekoppelt.

Tendenzen zur dauerhaften Segregation erkennbar

Ausdruck des zunehmenden sozialen Niedergangs waren mutwillige Sachbeschädigungen und Zerstörungen, Verunreinigungen durch Graffiti, die Ablagerung von Müll, ständige Verstöße gegen die Hausordnung und eine hohe Leerstandsquote. Zudem präsentierte sich die Wohnanlage in einer trist grauen Betonhülle mit einem wenig ansprechenden und vernachlässigten Wohnumfeld.



Tristes Erscheinungsbild der Betonfassade

Aufgrund dieser Entwicklung haben viele stabile Haushalte der Wohnanlage den Rücken gekehrt. Nachgezogen sind oftmals einkommensschwache Familien oder Familien mit Migrationshintergrund. Durch den hohen Anteil ausländischer und spätausgesiedelter Familien sowie die Vielzahl unterschiedlicher Nationalitäten und Kulturen bestanden kaum soziale Kontakte unter den Bewohnern der Wohnanlage.

Durch **Cliquenbildung** bei den Jugendlichen und Heranwachsenden wurde das Konfliktpotenzial noch verstärkt. Eine hohe Jugendarbeitslosigkeit sowie zahlreiche Schulschwänzer und Schulabbrecher manifestierten den Eindruck eines sich langsam entwickelnden sozialen Brennpunktes.

„Die Soziale Stadt“ als Rettungsanker

Um diesem Trend entgegenzuwirken sowie die Lebenssituation der Bewohner und die Attraktivität der Wohnanlage wieder zu verbessern, hat die Stadt bereits 1999 beschlossen, das Quartier zum Programm „Die Soziale Stadt“ anzumelden. Mit der Aufnahme im Programmjahr 2000 standen folgende Maßnahmen an:

- Aufwertung der Wohnanlage sowie der Spielanlagen und Grünflächen,
- verkehrsberuhigte Umgestaltung der Relaisstraße als zentrale Durchgangsstraße und Einkaufsmeile,
- Modernisierung des Nachbarschaftshauses Rheinau,
- Aufbau eines Gemeinwesens sowie soziale Betreuung der Bewohner während der Modernisierungsphase.

Modernisierung und Sanierung der Wohnanlage bis 2007

Die 2001 begonnene bauliche Aufwertung der gesamten Wohnanlage wird in sieben Bauabschnitten bis zum Jahr 2007 durchgeführt.



Neugestaltete Außenanlage mit Kinderspielplatz



Die Durlacher Straße mit neuer Fassadengestaltung

- Sanierung der Betonfassade und des Flachdaches,
- farbliche Neugestaltung des Fassadenanstrichs und Einbau neuer Fenster,
- bauliche Aufwertung der Erdgeschoss- und Eingangsbereiche sowie der Treppenhäuser und Flure,
- Umgestaltung der Außenanlagen und Spielflächen unter Beteiligung der Kinder und Jugendlichen.

Im Rahmen der Modernisierung wird auch eine **Concierge** eingerichtet. Neben verschiedenen Dienstleistungen soll dadurch vor allem das Sicherheitsgefühl der Bewohner gestärkt und möglichen Beschädigungen vorgebeugt werden.

Eine weitere Serviceleistung wird mit der Einrichtung einer **Gästewohnung** angeboten. Gegen eine geringe Nutzungsgebühr steht eine renovierte und komplett eingerichtete Zweizimmerwohnung für bis zu sechs Gäste bereit.

Betreuung der Maßnahme und Aufbau eines Gemeinwesens

Die baulichen Maßnahmen werden seit Mai 1999 intensiv durch das Diakonische Werk begleitet. Ziel des durch die Stadt und die städtische Wohnungsbautochter GBG mitfinanzierten Projekts ist die Erhöhung der Akzeptanz bei den Bewohnern für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen. Neben der Betreuung während der Modernisierungsarbeiten wird der Aufbau eines auf Verselbständigung angelegten Gemeinwesens angestrebt.

- Aktivierung der Quartiersbevölkerung,
- Beratung und Betreuung aller Bewohnergruppen ,
- Hilfe bei der Umsetzung einzelner Haushalte,
- Fördermaßnahmen zur Integration ausländischer und ausgesiedelter Bewohner,
- Einbindung kommunaler Dienstleistungsangebote und ehrenamtlich tätiger Einwohner,
- Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern im Stadtteil sowie
- Kinder- und Jugendarbeit.

Das Nachbarschaftshaus Rheinau als Bindeglied zum Projekt „Durlacher Straße“

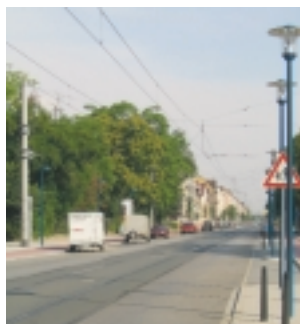
Das Nachbarschaftshaus bietet verschiedene Freizeit-, Beratungs-, Vereins- und sozialkulturelle Aktivitäten für die Rheinauer Bevölkerung an. Durch den Kontakt zur Projektgruppe „Durlacher Straße“ ist es als wichtiges Bindeglied zwischen den Bewohnern der Wohnanlage und der übrigen Rheinauer Bevölkerung in die Gemeinwesenarbeit integriert. Diese Einbindung soll durch die bauliche Aufwertung des Nachbarschaftshauses verstärkt und gefestigt werden.

- Sanierung der Heizungs-, Elektro- und Sanitäreinrichtungen,
- Verbesserung der Baukonstruktion (Fenster, Türen, Decken, Böden).

Umgestaltung der Relaisstraße

Die Aufwertung des direkten Umfeldes der Wohnanlage wird durch die Umgestaltung der Relaisstraße abgerundet. Diese knüpft an die mit der Errichtung von behindertengerechten Kapplhaltestellen der Stadtbahn begonnene Aufwertung an.

Ziel war eine klare Gliederung des Straßenraums für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer. Die früher überbreite Fahrbahn wurde erneuert und durch Längsparkstreifen optisch eingengt. Die Radwege wurden neu angelegt und optimiert. Beidseitig wurden Baumreihen gepflanzt und neue Beleuchtungskörper aufgestellt. Somit präsentiert sich die Relaisstraße heute als moderne Durchgangsstraße und zentrale Einkaufsmeile im Stadtteil. Einmal jährlich ist die Relaisstraße Schauplatz für das Stadtteilstadtfest „Rheinauer Meile“.



Neuer Straßenquerschnitt ...



... und neuer Geh- und Radweg

3.4 Rainweidenstraße

Aufgrund der großzügigen Rasenflächen erweckt das Quartier oberflächlich betrachtet den Eindruck eines intakten Wohngebiets. Erst bei genauerem Hinsehen werden die städtebaulichen und sozialen Probleme offensichtlich. Denn nicht nur der bauliche Zustand der Gebäude – vor allem im Innern – zwingt zum Handeln, auch das soziale Gefüge hat sich im Laufe der Jahre zunehmend verschlechtert.



Überalterte Bausubstanz aus den 50er Jahren

Mangelnde Attraktivität und fehlende Perspektiven kennzeichneten das Gebiet

Wegen mangelnder Attraktivität und fehlender Perspektiven im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Gebiets haben viele junge und ökonomisch aufstrebende Familien das Quartier verlassen. Einkommensschwache Haushalte sowie Haushalte mit Integrationsdefiziten sind nachgezogen. Überdurchschnittlich hoch ist die Anzahl ausländischer Bewohner, von Haushalten mit Alkohol- und Drogenproblemen sowie psychisch kranker Menschen.

Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt

Der Wohnungsbestand des im Stadtteil Neckarstadt-West gelegenen Gebiets stammt überwiegend aus den 50er Jahren. Nördlich der Rainweidenstraße wurden 1952 insgesamt 14 sog. „ECA-Bauten“ mit einfachster Ausstattung im Rahmen der Marshallplanhilfe erstellt. Der Bereich wurde 1991 durch fünf Neubauten nachverdichtet. Südlich der Rainweidenstraße befinden sich weitere neun Gebäude, die zwischen 1952 und 1955 errichtet wurden. Trotz der großzügigen Rasenflächen vermittelte die Wohnanlage durch den tristen Zustand der Gebäude einen negativen Gesamteindruck.



Alter „ECA-Bau“ aus den Nachkriegsjahren

Neben dem baulichen Zustand wirkt sich vor allem das ungünstige Wohnungsgemenge mit rd. 90 % Ein- und Zweizimmerwohnungen negativ auf das Entwicklungspotenzial aus, weil damit nur **wenige familiengerechte Wohnungen** zur Verfügung stehen. Viele Familien leben dadurch in beengten Wohnverhältnissen.

Um eine weitere Verschlechterung der Verhältnisse aufzuhalten, war es erforderlich, dem sozial schwachen Wohnstandort positive Impulse und neue Perspektiven zu geben. Wesentliche Aspekte dabei sind:

- Modernisierung des Wohnungsbestandes,
- Aufwertung des Wohnumfeldes,
- Verbesserung der Infrastruktur und
- gemeinwesenorientierte Projektarbeit.

Zentrale Aufgabe ist die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes

Die insgesamt 455 Wohnungen der städtischen Wohnungsbauochter GBG entsprachen hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Energieeinsparung nicht mehr den Anforderungen, die heute an einen zeitgemäßen Wohnkomfort gestellt werden. So waren z. B. in den Wohnungen der „ECA-Bauten“ bisher nur provisorische Bäder eingerichtet. Umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen bilden die Grundlage des Projekts:

- Ausstattung der Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem,
- farbliche Neugestaltung der Fassaden,
- Fernwärmeheizung mit dezentraler Warmwasseraufbereitung,
- Erneuerung der Bäder und der gesamten Sanitärinstallation,
- Einbau zeitgemäßer Isolierverglasungen und Außenrollläden,
- Verbesserung der Elektroinstallationen,
- Modifizierung der Dächer, Erneuerung der Dacheindeckung,
- Sanierung bzw. Anbau neuer vorgeständerter Balkone,
- Sanierung der Treppenhäuser und
- Zusammenlegung von Wohnungen zur Schaffung familiengerechter Wohnungen.



Bereits modernisierte Gebäude, Vorderansicht ...



... und Rückansicht mit neuen Balkonen

Gestaltung des Wohnumfeldes zur Steigerung der Attraktivität

Um die vorhandene Aufenthaltsqualität der großzügig bemessenen Grünflächen wieder ins Bewusstsein der Bewohner zu rücken und dadurch zusammen mit der Modernisierung der Gebäude neue Perspektiven für einen Verbleib im Quartier oder sogar einen Zuzug zu eröffnen, ist eine Aufwertung der bisher vernachlässigten Außenanlagen – insbesondere der Spielplätze und Spielgeräte – geboten.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Aufwertung der Grünanlagen und Erneuerung der Spielplätze,
- Neugestaltung der Verbindungswege zwischen den Gebäuden,
- Verkehrsberuhigung der Rainweiden- und Kleestraße,

- Errichtung einer Lärmschutzwand (wird derzeit noch geprüft),
- Abbruch des ehemaligen Waschhauses,
- Ausweisung neuer Parkplatzflächen und Carports.



Vernachlässigte Spielplätze mit einfacher Ausstattung

Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt

Kinder und Jugendliche werden in die Gestaltung der Außenanlagen aktiv einbezogen. So entstand in Zusammenarbeit mit einem Play-Art-Künstler eine beispielbare Großskulptur aus Eichenholzstämmen unter der Projektbezeichnung „FRIENDLY MONSTERS“.



Bespielbare Großskulptur „FRIENDLY MONSTERS“

Verbesserung der infrastrukturellen Einrichtungen

Bereits bei der Aufstellung des Maßnahmenkatalogs wurde ein Bedarf an zusätzlichen Tageseinrichtungen für Kinder angemeldet. Mögliche Flächen für eine solche Einrichtung würden nach dem Abbruch des Waschhauses zur Verfügung stehen. Der noch näher zu definierende Bedarf liegt voraussichtlich bei vier Gruppen mit max. 100 Kindern. Konkrete Planungen hierzu sind erst ab 2005 zu erwarten.

Das „Ludwig-Jolly-Projekt“ als Vorbild

Da die Modernisierungsmaßnahmen weitgehend ohne Umsetzung der Mieter erfolgen, ist der Betreuung der Bewohner während der Umbauphase ein besonders hoher Stellenwert beizumessen. Aufgrund der positiven Erfahrungen aus dem benachbarten „Ludwig-Jolly-Projekt“ wurde mit dieser Aufgabe ebenfalls das Diakonische Werk beauftragt, das am 01.08.2001 seine Tätigkeit aufgenommen hat.

Schwerpunkte der Projektarbeit, die durch die Stadt und die städtische Wohnungsbautochter GBG finanziell unterstützt wird, sind:

- Beratung, Betreuung und Einbeziehung der Bewohner während der Modernisierungsphase,
- Aufbau eines Gemeinwesens mit den klassischen Handlungsfeldern (Aktivierung der Bevölkerung, Initiierung von dauerhaften Strukturen, Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens und Stärkung der Eigenverantwortung, Gemeinschaftsaktivitäten wie z. B. Straßenfeste usw.),
- Lobbyarbeit für das Gebiet,
- Einzelfallhilfen speziell für Suchtabhängige, psychisch Kranke, ältere Menschen sowie Familien und
- pädagogische Arbeit mit Kindern und Jugendlichen.



Altes Waschhaus, heute auch Veranstaltungs- und Ausstellungsort

Um den direkten Kontakt zu den Bewohnern zu gewährleisten, wurden dem Projekt die Räume des alten Waschhauses bis zu dessen eventuellem Abbruch zur Verfügung gestellt. Überdies dient ein Teil des Waschhauses als Veranstaltungsort und Ausstellungsfläche für eine permanente Präsentation aller „Sozialen Stadt Gebiete“ in Mannheim.

3.5 Jungbusch/Verbindungskanal

Das Projekt ist in zweierlei Hinsicht von großer Bedeutung für Mannheim. Zum einen ist die Quartiersentwicklung Jungbusch/Verbindungskanal ein wichtiger Beitrag zum Stadtjubiläum 2007, zum anderen konnte das Bündel aus investiven Maßnahmen und erforderlicher Gemeinwesenarbeit im Stadtteil als viertes Projekt der „Sozialen Stadt“ beim Land erfolgreich angemeldet werden.



Luftbild Jungbusch/Verbindungskanal

Multikulturelles Quartier am Verbindungskanal

Der Jungbusch ist ein multikulturelles Quartier an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und Handelshafen. Eingeschlossen zwischen Rhein, Neckar, Verbindungskanal und Hauptverkehrsstraßen, fristet der Stadtteil ein **Inseldasein**.

Früher ein bevorzugtes Wohngebiet, dessen Bedeutung eng mit dem Hafen verbunden war, hat sich der Jungbusch vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg infolge des Strukturwandels des Hafens und des Wegzugs breiter Schichten des Mittelstandes in den 60er und 70er Jahren zu einem Auffangbecken für einkommensschwache und auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Bevölkerungsschichten entwickelt.

Die Zahl ausländischer Einwohner, Arbeitsloser und Sozialhilfeempfänger liegt über dem Mannheimer Durchschnitt. Auch das Image als Rotlicht- und Amüsierviertel hat der Jungbusch trotz des weitgehenden Verschwindens entsprechender Barbetriebe bis heute nicht ablegen können.

Die eigentlich hohe Lagegunst am Wasser wird kaum ausgenutzt und aufgrund der nur ungenügenden Zugangsmöglichkeiten zu den Uferbereichen von der

Bevölkerung auch nicht wahrgenommen. Eine unattraktive Freiraumgestaltung und erhebliche Belastungen durch Schwerlastverkehr verschlechtern die Wohn- und Aufenthaltsqualität zusätzlich.

Städtebauliche Entwicklungspotenziale am Verbindungskanal

Perspektiven für eine quartiersbezogene Entwicklung ergeben sich insbesondere am Verbindungskanal, der Schnittstelle zwischen Hafen und Innenstadt. In seiner Funktion bisher mehr Trennlinie denn Verknüpfungspunkt, bestehen auf den brachliegenden bzw. minder genutzten Industrieflächen große innerstädtische Potenziale für Neuansiedlungen in den Bereichen Arbeiten, Wohnen und Freizeit.

Für die unmittelbar an den Verbindungskanal angrenzenden Flächen, die lange Zeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entzogen waren, eröffnen sich durch die zurückgehende hafenspezifische Nutzung des Kanals und einem seit Anfang der 90er Jahre einsetzenden Strukturwandel im Jungbusch Möglichkeiten für eine grundlegende Neuordnung dieses Bereichs. Die hiervon ausgehenden Impulse sollen zugleich der Stabilisierung und der Aufwertung des unmittelbar angrenzenden, traditionsreichen Stadtteils Jungbusch dienen.

Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt

Durch Projekte, wie den **Musikpark**, die **Popakademie** oder die angekündigten privaten Investitionen für eine Umnutzung der **Kauffmann-Mühle** (angeboten wird ein Mix aus Dienstleistungs- und Ausstellungsflächen, Büros, Wohnungen/Lofts, Ateliers und Studios), wurden die dynamischen Prozesse am Verbindungskanal eingeleitet.



Der Musikpark, Signalwirkung für den Jungbusch

Die Fortführung dieser Entwicklung durch öffentliche Maßnahmen kann den Jungbusch aus seiner räumlichen Isolierung befreien und wird durch folgende Bausteine bestimmt:

- Herstellung einer Promenade am Verbindungskanal,
- Umgestaltung der Hafenstraße,
- Bau einer Turnhalle mit bürgerschaftlichen Einrichtungen und
- Quartiermanagement.



Die Kauffmann-Mühle

Herstellen einer Promenade am Verbindungskanal

Der Bau einer fußgänger- und radfahrergerichten Promenade auf dem Uferstreifen entlang dem Verbindungskanal soll die Freiräume zwischen Rhein und Neckar vernetzen. Der Uferstreifen wird auf der gesamten Breite umgestaltet und neu befestigt. Zusätzlich werden die angrenzenden Freiräume neu hergerichtet und verschiedene Durchgangsbereiche zur Hafenstraße geschaffen, die die Funktion als Quartiers- und Spielplätze übernehmen. Möblierungs- und Beleuchtungselemente sowie Anpflanzungen sollen eine neue Aufenthaltsqualität bieten. Vor allem die Verwendung von Licht soll gestalterische Akzente setzen.



Auf den heutigen Gleisanlagen ...



... wird die Promenade angelegt.

Umgestaltung der Hafenstraße

Die Hafenstraße als Nahtstelle zwischen Entwicklungstreifen am Verbindungskanal und Wohnquartier kann ihre Funktion als Quartierserschließungsstraße weder optisch noch technisch wahrnehmen. Durch die Erneuerung des Fahrbahnbelags in Verbindung mit einer klaren, aber bisher fehlenden Gliederung des Straßenraumes (Fahrbahn, Parkstreifen und Gehweg) soll die Hafenstraße eine lebendige Geschäftsstraße werden, bei deren Herstellung die Durchgänge und Aufenthaltsbereiche von der Promenade gestalterisch aufgenommen und als Übergänge weitergeführt werden.

Ergänzt wird die Maßnahme durch die Ausweisung einer Tempo-30-Zone und Baumpflanzungen.



Die Hafenstraße vor der Umgestaltung

Turnhalle mit bürgerschaftlichen Einrichtungen

Auf dem Areal des Freizeitgeländes Werftstraße ist der Bau einer Turnhalle geplant, die mit zusätzlichen quartiersorientierten Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt wird. Neben den üblichen Schulsportaktivitäten sollen dadurch auch Angebote für freie Sportausübung sowie gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen bereitgestellt werden, um so insgesamt die Sport- und Freizeitmöglichkeiten im Jungbusch zu erhöhen.

Quartiermanagement Jungbusch

Die Gemeinwesenarbeit im Jungbusch hat lange Tradition. Sie hat dazu beigetragen, dass die Regenerationsbemühungen in den letzten 20 Jahren trotz aller Schwierigkeiten erfolgreich waren. Sie hat den Weg für die heute geplanten Maßnahmen vorbereitet.

Mit dem Beschluss, das Projekt als Maßnahme zum Stadtjubiläum 2007 zu entwickeln, sollen die verschiedenen Strategien und Aktivitäten im Stadtteil vernetzt und unter Beteiligung der Bevölkerung ins Gemeinwesen integriert werden. Um dies zu gewährleisten, wurde im März 2002 das Quartiermanagement Jungbusch eingerichtet. Übergeordnete Ziele der Quartiersverbesserung sind:

- Anbindung des Jungbusch an die Innenstadt,
- Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldsituation,
- Verkehrsberuhigung,
- Förderung von Arbeit und Beschäftigung,
- Stärkung von Einzelhandel und Gewerbe und
- Förderung von Kultur, Bildung, Sport und Freizeit.

Erreicht werden sollen diese Ziele durch verschiedene Initiativen und Projekte, an denen die Quartiersbevölkerung aktiv beteiligt wird. Beispiele hierfür sind:

- Gründung einer Hauseigentümerinitiative,
- Gründung der Künstlerinitiative „laboratorio 17“,
- Agenda kinder- und jugendfreundlicher Jungbusch,
- Aktionsfonds Jungbusch zur Förderung bewohnerschaftlichen Engagements,
- verschiedene Kunst- und Kulturprojekte mit Ausstellungen und Aufführungen,
- Workshops und Arbeitskreise zu stadtteilorientierten Themen unter Einbeziehung der Quartiersbevölkerung.

Vom Schloss bis zum Alten Messplatz – die Kurpfalzachse

2007 jährt sich der Tag der Verleihung der Stadtrechte an Mannheim zum 400-sten Mal. Aus diesem Anlass soll u. a. die Kurpfalzachse, die das Mannheimer Schloss im Süden der Innenstadt mit dem Alten Messplatz im Norden verbindet, gestalterisch aufgewertet werden. Diese historische „Nord-Süd-Achse“ soll einer der zentralen Orte zum Stadtjubiläum sein. Allerdings wird das heutige Erscheinungsbild weder gestalterisch noch funktional diesem für Mannheim so bedeutenden Ereignis gerecht.



Deshalb wurde die Neuordnung 2002 durch einen Wettbewerb näher definiert. Neben den gestalterischen Aspekten sollte der Wettbewerb den Weg für eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung für die Verbesserungen ebnen und private Initiativen und Investitionen anstoßen. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurden weitere Entwurfsplanungen entwickelt und in die Form konkreter Gestaltungsüberlegungen gebracht. Die Kurpfalzachse lässt sich in die Teilbereiche **Alter Messplatz**, **Kurpfalzkreisel** und **Kurpfalzstraße** gliedern. Es wird eine ganzheitliche Gestaltung aller drei Teilbereiche bis zum Stadtjubiläum 2007 angestrebt.

Der Alte Messplatz ist einer der größten Quartiersplätze Mannheims. Er ist von stark befahrenen Verkehrsstraßen umgeben sowie durch quer über den Platz verlaufende Gleisanlagen, Haltestellen der Stadtbahn, Taxiständen und Parkierungsflächen zergliedert. Dadurch entsteht eine hohe Trennwirkung, so dass der Alte Messplatz als zentraler Platz von der Bevölkerung kaum wahrgenommen wird.

Teilbereich Alter Messplatz

Der Alte Messplatz ist einer der größten Quartiersplätze Mannheims. Er ist von stark befahrenen Verkehrsstraßen umgeben sowie durch quer über den Platz verlaufende Gleisanlagen, Haltestellen der Stadtbahn, Taxiständen und Parkierungsflächen zergliedert. Dadurch entsteht eine hohe Trennwirkung, so dass der Alte Messplatz als zentraler Platz von der Bevölkerung kaum wahrgenommen wird.

Die Funktion als freiräumliche Wohnergänzung mit entsprechender Aufenthaltsqualität bzw. als Raum für Veranstaltungen, Stadtteilstefte oder Wochenmärkte wird nicht erfüllt. Ziel ist es, den Alten Messplatz wieder als öffentlichen Platz erkennbar und erlebbar zu machen und eine direkte Beziehung zum Neckar herzustellen. Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis von 2002 wurden die Planungen inzwischen konkretisiert und weiterentwickelt.

- Verlegung der Gleisanlagen und Haltestellen,
- Neuordnung der Verkehrsführung um den Alten Messplatz,
- Umgestaltung der Platzfläche und
- Aufwertung der Flächen südlich der Dammstraße.



Der Alte Messplatz vor der Umgestaltung

Mit der Verlegung der Gleisanlagen und Haltestellen an die nördlichen und östlichen Randbereiche werden großräumige Flächen für eine Neugestaltung frei. Gleichzeitig werden die Voraussetzungen für eine Weiterführung der Stadtbahn durch die „Schafweide“ Richtung Osten als wichtige Maßnahme des ÖPNV geschaffen.

Um die Verkehrsströme rund um den Alten Messplatz zu reduzieren, soll der Verkehr aus der Käfertaler Straße und der Langen Rötterstraße direkt zur Kurpfalzbrücke geleitet werden, so dass ein Umfahren des Platzes vermieden wird. Dies bewirkt eine Verkehrsentslastung und erleichtert den Zugang zum Alten Messplatz. Der Alte Messplatz selbst erhält eine vielfältige Funktions- und Nutzungsstruktur.

- Quartiersplatz mit rund 3.500 m² für Veranstaltungen unterschiedlichster Art (Märkte, Stadtteilstefte usw.),
- Wassergarten mit rd. 2.500 m² als Spiel- und Erlebnisbereich sowie als Rückzugsort und

- Platzhaus für die Unterbringung der Infrastruktur des Platzes (Toilettenanlage, Strom- und Wasserversorgung usw.) und einer Markthalle.

Die Platzfläche wird durch beidseitige Baumalleen aus Platanen eingefasst und erhält damit eine räumliche Trennung zu den angrenzenden Verkehrsflächen.

Eine weitere Platzfläche, die sog. „**Neckarterrasse**“ südlich der Dammstraße mit großzügigen Aufenthaltsflächen und einem Ausblick auf den Neckar mit seiner Flusslandschaft, soll die Neugestaltung des Alten Messplatzes abrunden.

Teilbereich Kurpfalzkreisel

Der Kurpfalzkreisel spielt eine zentrale Rolle beim Ausbau der Verkehrswege zwischen Innenstadt und der Neckarstadt über die Kurpfalzbrücke, wo heute täglich über 30.000 Fahrzeuge verkehren.

In seiner heutigen Gestalt ist der Kurpfalzkreisel aber weder als Verkehrsknoten noch als Platz wahrzunehmen. Er wird durch die Gleisanlagen der Stadtbahn sternförmig durchzogen, wobei die Nutzung als zentrale Haltestelle und Umsteigemöglichkeit bereits vor Jahren weitgehend aufgegeben wurde. Die versiegelten Flächen innerhalb des Kurpfalzkreisels sind gestalterisch stark unterentwickelt.



Der Kurpfalzkreisel

Die räumlichen Gegebenheiten des Kurpfalzkreisels und des Individualverkehrs bleiben vorerst unverändert. Geplant sind zunächst folgende Maßnahmen:

- Entsiegelung der Flächen im Kreisel, Entfernen der Hochbeete, Anlegen eines neuen wasserdurchlässigen Bodenbelags und Grünpflanzungen.
- Ergänzung der Vorflächen der Quadrate K1 und U1 mit Baumreihen und Ausstattung mit einem einheitlichen Bodenbelag. Störende Einbauten (Kiosk, Toilettenanlage, Hochbeete) sollen entfernt, der Taxistand vor U1 verlagert und die öffentliche Unterführung geschlossen werden.
- Die uferseitigen Bereiche sollen durch verschiedene, noch näher zu definierende Maßnahmen den Zugang zum Neckar ermöglichen.

Teilbereich Kurpfalzstraße

Die Kurpfalzstraße, umgangssprachlich auch „Breite Straße“ genannt, wurde in den 70er Jahren im Bereich Paradeplatz bis Kurpfalzkreisel als Fußgängerzone umgestaltet. Gemeinsam mit den „Planken“ bildet sie die **zentrale Einkaufsmeile Mannheims** in der Innenstadt mit überregionaler Bedeutung. Im Gegensatz zu den „Planken“ hat die „Breite Straße“ in den letzten Jahren stark an Image verloren. Es ist eine hohe Fluktuation der Geschäfte zu verzeichnen.

Um die wirtschaftliche Bedeutung der Innenstadt gegenüber den an der Peripherie angesiedelten Einkaufszentren nicht zu verlieren, ist eine Steigerung der Attraktivität der „Breiten Straße“ dringend geboten. In mehreren verschiedenen Bauabschnitten sind folgende Maßnahmen geplant:

- Ausstattung der Fußgängerzone und der Seitenstraßen mit einem einheitlichen Bodenbelag,
- Pflanzung durchgehender Baumreihen,
- neue einheitliche Möblierungs- und Beleuchtungselemente,
- barrierefreier Umbau der Stadtbahnhaltestellen und
- Anpassungsmaßnahmen im Bereich Paradeplatz bis Schloss.

Mit der einheitlichen Gestaltung der Kurpfalzachse werden daher nicht nur die städtebaulichen Voraussetzungen für einen zentralen Ort der Feierlichkeiten zum 400-jährigen Stadtjubiläum 2007 geschaffen. Durch die Steigerung der Attraktivität soll die Innenstadt auch künftig als Einkaufszentrum und damit als bedeutender Wirtschaftsstandort für Handel und Dienstleistungen erhalten bleiben.

Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof – Mannheim 21

Das Projekt Mannheim 21 ist in stadtgestalterischer und wirtschaftlicher Hinsicht eines der bedeutendsten Vorhaben der nächsten Jahre.

Das Areal um den Hauptbahnhof verfügt aufgrund seiner Bedeutung als Eisenbahnknotenpunkt und der innenstadtnahen Lage in der Nachbarschaft zur Universität und der Fachhochschule für Technik über günstige Standortvoraussetzungen, um hier Investitionspotenziale für Mannheim zu binden, wie z. B. der Bau des Viktoria-Hochhauses belegt.

Die nur unzureichende Entwicklung der angrenzenden Flächen – insbesondere an der Südseite des Hauptbahnhofes – entspricht aber nicht dieser hohen Standortgunst, so dass die stadtentwicklungsrelevanten und wirtschaftlichen Potenziale nicht ausgeschöpft werden können.

Erste Planungsüberlegungen ab Ende der 80er Jahre

Bereits 1987/88 hat die Stadt daher verschiedene Gutachten über die Entwicklungspotenziale nördlich und südlich des Hauptbahnhofes in Auftrag gegeben, auf deren Grundlage 1991/92 der Ideenwettbewerb „Eurocity-Center-Süd“ ausgelobt wurde. Ziel war ein städtebauliches Gesamtkonzept zur Ansiedlung hochwertiger Nutzungen.

Die Bahn macht 1997 den Weg frei für umfassende Planungsüberlegungen

Mit der Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes, der Überplanung der sog. „Wendeschleife“ und der Fertigstellung des Fahrlachtunnels wurden erste Anstöße für eine umfassende Neuordnung des Hauptbahnhofumfeldes gegeben. Die Flächen an der Südseite standen



Das Gebiet Mannheim 21 südlich des Hauptbahnhofes

wegen ihrer eisenbahnrechtlichen Widmung und bahnbetrieblicher Erfordernisse für kommunale Planungsabsichten zunächst nicht zur Disposition.

Dies änderte sich erst 1997, als die Deutsche Bahn AG das Bahnprojekt Mannheim 21 als Vision schlanker City-Bahnhöfe präsentierte und damit zu erkennen gab, dass die betroffenen Flächen für bahnbetriebliche Zwecke nicht länger benötigt werden. Die in einer Machbarkeitsstudie vorgelegten Planungen der Deutschen Bahn AG korrespondierten mit den Planungsüberlegungen der Stadt.

Weil die bahnbezogenen Projektbausteine wirtschaftlich nicht darstellbar waren, hat sich die Deutsche Bahn AG weitgehend aus dem Vorhaben zurückgezogen. Aus dem ehemaligen Bahnprojekt ist inzwischen ein Städtebauprojekt Mannheim 21 unter geänderten Rahmenbedingungen geworden.

Insgesamt steht im Bereich zwischen der Bahnhofsüdseite und dem Stadtteil Lindenhof eine zusammenhängende Planfläche von rd. 24 ha zur Verfügung, die sich im Wesentlichen aus nicht mehr benötigten Flächen der Deutschen Bahn AG, Flächen der ehemaligen Gießerei der John-Deere-Werke und verschiedenen städtischen Flächen zusammensetzt.

Zielsetzung der weiteren Planungen ist eine sukzessive funktionale Aufwertung dieser Bereiche, die mit einer Arrondierung des Wohnstandortes Lindenhof und einem „Brückenschlag“ zur Innenstadt über ein lebendiges neues Stadtquartier einhergehen soll. Der trennende Charakter des Bahnhofs soll überwunden und die Innenstadt mit dem Stadtteil Lindenhof verzahnt werden.

Wettbewerb „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof – Mannheim 21“

Um diese Zielvorstellung näher zu qualifizieren, haben sich die Verfahrensbeteiligten aus Verwaltung, Land Baden-Württemberg und Grundstückseigentümern im Juli 2000 auf die Auslobung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs unter dem Arbeitstitel „Neues Stadtquartier am Hauptbahnhof – Mannheim 21“ verständigt.

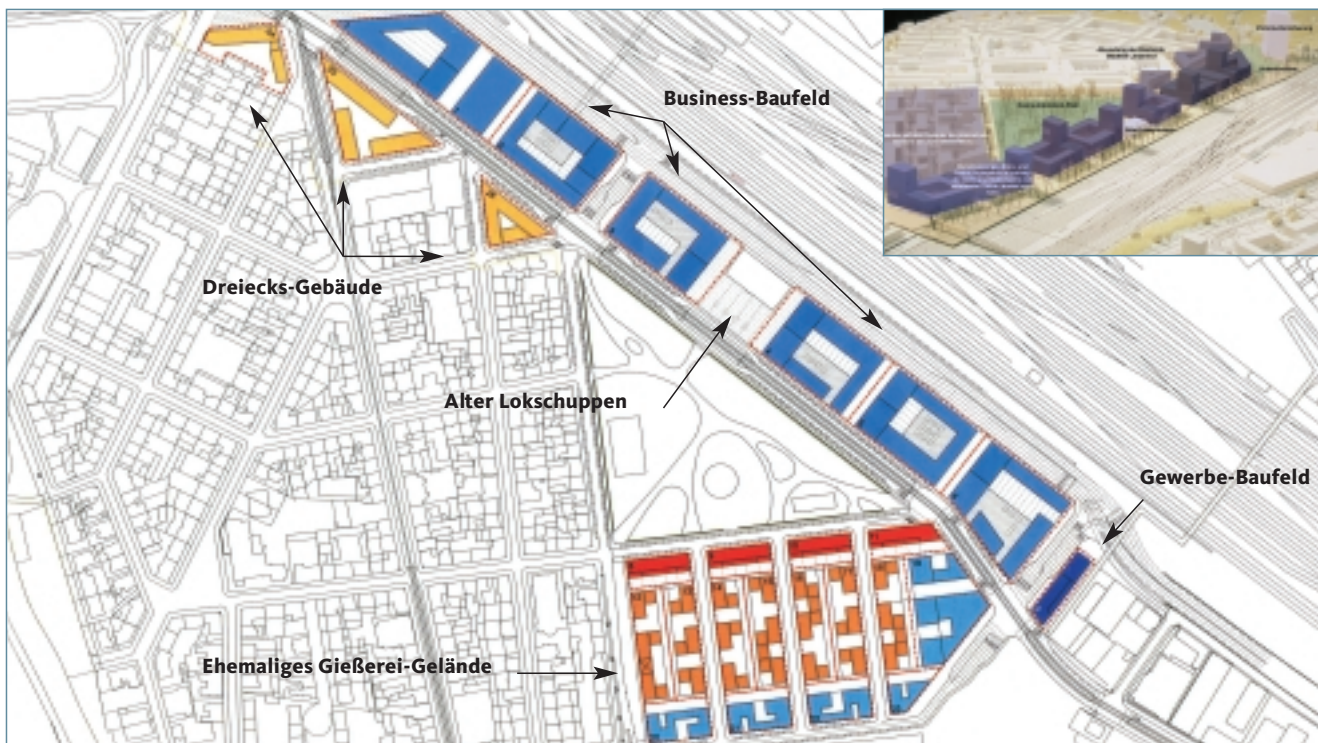
Der Wettbewerb wurde im Herbst 2001 ausgeschrieben und der Preisträger im Frühjahr 2002 prämiert. Aufbauend auf dem Wettbewerbsergebnis und verschiedenen Workshops wurde eine Rahmenplanung im Sinne eines „**Masterplans**“ erarbeitet, die als Leitbild für die weitere Planung dienen sollte. Wichtig bei der Formulierung der Ziele der Rahmenplanung waren Umsetzbarkeit und Realisierbarkeit.



Masterplan Mannheim 21

Das Projekt Mannheim 21 ist die Verknüpfung mehrerer einzelner Teilprojekte zu einem Gesamtkonzept

- Infrastrukturmaßnahmen durch Verlegung der Südtangente an die Bahngleise, Verlängerung der Winddeckstraße bis zum Lindenhofplatz als neue Quartiersstraße (inkl. Schienennahverkehr), Erschließung des ehemaligen Gießereigeländes der Fa. John Deere sowie Anpassungsmaßnahmen bei bestehenden Straßen,
- Herstellung eines modernen und leistungsfähigen Gewerbe- und Dienstleistungsbereichs auf den Flächen zwischen neuer Südtangente und neuer Quartiersstraße,
- Flächenrecycling des ehemaligen Gießereigeländes der Fa. John Deere und Herstellung einer durch Bürobauten ergänzten Wohnanlage,
- Neugestaltung von Platzflächen (Hanns-Glückstein-Platz und Lindenhofplatz) und Aufwertung der Straßenzüge durch Begrünungsmaßnahmen und
- Verlagerung der Feuerwache Mitte.



Planerische Darstellung der Baufelder im Gebiet Mannheim 21

Enormes Potenzial für neue Arbeitsplätze

5.000 bis 6.000 neue Arbeitsplätze könnten durch die Verwirklichung von Mannheim 21 realisiert werden, was das enorme wirtschaftliche Potenzial dieses Entwicklungsbereichs dokumentiert. Auch rd. 400 neue Wohnungen im Stadtteil Lindenhof tragen dazu bei, den Wohnstandort Mannheim attraktiver zu gestalten. Insgesamt ist für die Umsetzung der Planungen ein Entwicklungszyklus von 10 bis 15 Jahren vorgesehen.

Eine vielfältige Bebauungsstruktur und Nutzung prägt das neue Stadtquartier

Im Plangebiet wurden verschiedene Baufelder für unterschiedliche Nutzungen definiert:

- **Business-Baufeld:** Entlang den Gleisanlagen zwischen Südtangente und neuer Quartiersstraße entstehen repräsentative und hochwertige Bauten für Büros und Dienstleistungen. Im Business-Baufeld erhalten bleibt der unter Denkmalschutz stehende **alte Lokschuppen** als „historisches Element“.

Eine Ansiedlung von Büros oder Flächen für Freiberufler ist hier ebenso denkbar wie eine kulturelle oder gastronomische Nutzung.



Alter Lokschuppen

- **Gießerei-Gelände:** Auf dem ehemaligen Gießerei-Gelände der John-Deere-Werke entsteht ein Wohngebiet mit vielfältigen Wohnformen (Geschosswohnungen, Maisonettewohnungen, Reihen- und Kettenhäusern mit kleinen Gärten). Ergänzt wird die Wohnbebauung durch eine Reihe von Bürogebäuden als Lärm-

puffer zwischen Wohngebiet und dem Betriebsgelände der Fa. John Deere. Die Bebauungsform orientiert sich an der bestehenden Blockstruktur im Lindenhof.

- **Dreiecks-Gebäude:** Auf der Südseite der neuen Quartiersstraße soll die vorhandene Blockbebauung des Lindenhof durch drei sog. „Dreiecksgebäude“ abgeschlossen werden. Von der Einrichtung eines Hotels über Dienstleistungen, Büros und Wohnen sind hier unterschiedliche Nutzungen denkbar.
- **Gewerbe-Baufeld:** Als Abschluss des Business-Baufeldes ist ein Bereich für hochwertige gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Gestaltung der Freiräume im neuen Stadtquartier

Eine wichtige Funktion übernimmt auch die Gestaltung der Freiräume, insbesondere des **Lindenhofplatzes** und des **Hanns-Glückstein-Platzes**.



Der Lindenhofplatz im gegenwärtigen Erscheinungsbild

Der Lindenhofplatz wird heute durch die Stadtbahnlinie, Parkierungsflächen und verschiedene öffentliche Verkehrswege zerteilt und daher in seiner Funktion als Grünfläche kaum wahrgenommen. Der Hanns-Glückstein-Platz mit seiner ungegliederten Struktur, den wenigen und kaum ansprechenden Wegeverbindungen sowie der veralteten Möblierung und Spielfläche hat kaum Aufenthaltsqualität. Beide Anlagen sollen künftig eine **zentrale Funktion** im neuen Stadtquartier übernehmen.

Der Lindenhofplatz wird zentraler Verknüpfungspunkt und Drehscheibe zwischen Innenstadt, Schlossgarten, Hauptbahnhof und neuem Stadtquartier. Der Hanns-Glückstein-

Platz soll als zentraler Standort den „alten“ Lindenhof sowie den neuen Büro- und Dienstleistungsbereich entlang dem Gleiskörper und das Wohn- und Büroquartier auf dem ehemaligen Gießerei-Gelände der Fa. John Deere miteinander verbinden. Diese neue Funktionalität bedingt eine grundlegende Neuordnung beider Bereiche.



Der Hanns-Glückstein-Platz heute

Der Lindenhofplatz wird zwischen Victoria-Hochhaus und Business-Baufeld neu gestaltet. Im nördlichen Bereich ist ein Rampenbauwerk geplant, das gleichzeitig Abfahrt zur Tiefgarage, Zugang zur Bahnstufenterrasse und öffentlicher Aussichtspunkt sein soll.

Durch das Anlegen von Mulden und Hügeln sowie neuen Wegen erhält der Hanns-Glückstein-Platz ein neues Gesicht, und die Aufenthaltsqualität wird gesteigert. Durch Kleinspielfelder in den Randzonen und die Optimierung des Baumbestandes soll die Neugestaltung abgerundet werden.

Der Straßenraum im Lindenhof wird mit Bäumen gestalterisch aufgewertet. Untergeordnete Straßenzüge erhalten einreihige Pflanzungen, die neue Quartiersstraße beidseitige Baumreihen, und die Südtangente wird als Allee ausgebildet.

Vor dem alten Lokscheunen soll eine weitere kleinere Platzfläche mit Baumreihen und Wasserbecken entstehen, die neben Gastronomie- und Aufenthaltsflächen auch Möglichkeiten für kulturelle Veranstaltungen bieten soll.

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse – eine klassische Stadterneuerungsaufgabe

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse ist ein klassisches Handlungsfeld der geförderten Stadterneuerung. Hierzu gehören umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Bestand, die Aufwertung des Wohnumfeldes oder auch die Bereitstellung von Wohnbauland, z. B. durch das Recycling von Brachflächen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Viele der nach dem Zweiten Weltkrieg entstandenen Wohnsiedlungen entsprechen heute nicht mehr den Anforderungen, die an einen zeitgemäßen Wohnkomfort gestellt werden. Die Ansprüche an Ausstattung und vor allem an familiengerechte Wohnungszuschnitte haben sich im Laufe der Zeit grundlegend geändert. Die langfristige Vermietbarkeit von Wohnraum setzt ein hohes Maß an Mieterzufriedenheit voraus. Deshalb muss der Wohnungsbestand ständig den veränderten Wohnbedürfnissen angepasst und zeitgemäß modernisiert werden.

Auch die Gewinnung von Flächen für den Wohnungsneubau spielt eine große wohnungspolitische Rolle. Angesichts der knappen Flächenressourcen wird seit den 90er Jahren verstärkt auf die Inanspruchnahme innerstädtischer Bereiche gesetzt, z. B. durch die Konversion ehemaliger Militärflächen oder die Aufbereitung von Industrie- oder Gewerbebrachen.

Die Maßnahmen Freyastraße/Donarstraße und Schönau-Mitte sowie das Projekt Waldhofbecken/Luzenberg-West stehen beispielhaft für dieses klassische Tätigkeitsfeld der Stadterneuerung.

6.1 Freyastraße/Donarstraße

Die Wohnanlage der städtischen Wohnungsbautochter GBG im Stadtteil Gartenstadt wurde überwiegend zwischen den beiden Weltkriegen in den 30er Jahren im Rahmen eines Sonderprogramms der Stadt für kinderreiche Familien und ältere Menschen errichtet. Zur Linderung der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg wurden in den 50er Jahren zusätzliche, einfach ausgestattete Gebäude hinzugefügt. Die Anlage mit Siedlungsscharakter besteht aus insgesamt 14 Wohnblocks mit 418 Wohnungen.

Die Bauformen mit durchgehend 2-geschossigen Häuserreihen, fast alle in Nord-Süd-Richtung, entsprachen den damaligen Wohnbedürfnissen. Aufgrund der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen sind diese Bauformen heute jedoch nicht mehr zeit- und zweckgemäß. Insbesondere die Gebäudezuschnitte, das Erscheinungsbild sowie die Ausstattung entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an einen modernen Wohnkomfort.

In der Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet „Käfertaler Wald“ und aufgrund der großzügigen Gartenflächen je Gebäude verfügt das Quartier über günstige Faktoren, die den Wohnwert erhöhen.



Instandsetzungsbedürftiger Gebäudebestand

Drei-Stufen-Plan zur Aufwertung der Wohnsiedlung

Im Vorfeld möglicher Maßnahmen haben Untersuchungen gezeigt, dass das Gebiet aufgrund unterschiedlicher Grundvoraussetzungen in verschiedene Sanierungsstufen aufgeteilt werden muss. Bei der Festlegung der jeweils erforderlichen Maßnahmen waren der Erhaltungs- und Ausstattungszustand, die Mieterstrukturen und die Belegung wesentliche Aspekte.

Zielsetzung war es, durch eine weitgehende Bestandserhaltung sowie moderate Abbruch- und Neubaumaßnahmen den ursprünglichen Charakter der Siedlung zu erhalten und die großteils noch vorhandene, gute soziale Mischung der Mieterschaft zu sichern.



Modernisierte Gebäudeteile

Stufe 1: Modernisierung und Zusammenlegung von 64 Einzimmerwohnungen zur Schaffung von 40 familiengerechten Wohnungen. Die Förderung erfolgt hier über das frühere Landeswohnungsbauprogramm.

Stufe 2: Modernisierung von insgesamt 202 Wohnungen ohne Grundrissänderung, da hier bereits weitgehend familiengerechte Wohnungen angelegt wurden.

Die Modernisierungsmaßnahmen umfassen im Wesentlichen folgende Arbeiten:

- Dämmmaßnahmen an Dach, Decken und Fassade,
- Erneuerung bzw. Ausbesserung der Dacheindeckung,
- Einbau neuer isolierverglaster Kunststofffenster,

- Erneuerung der gesamten Haustechnik (Sanitär- und Elektroinstallationen, Kaltwasserzähler),
- Einbau neuer Bäder,
- Einbau einer umweltfreundlichen Zentralheizungsanlage,
- Erneuerung der gesamten Türen, Briefkästen, Fußböden und Fensterbänke,
- Anstricharbeiten im Innen- und Außenbereich und
- Aufwertung der Außenanlagen.

Nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen stehen 60 Zwei-, 115 Drei- und 67 Vierzimmerwohnungen zur Verfügung.

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse – eine klassische Stadterneuerungsaufgabe

Stufe 3: Abbruch von 152 Wohnungen und Neubau von 58 Einfamilienhäusern (teilweise in Gruppenselbsthilfe), da eine Modernisierung hier wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll war.

Durch die geplanten Maßnahmen gehen insgesamt 118 Wohnungen überwiegend im Bereich der Einpersonenhaushalte verloren. Dieser Verlust wird durch die Schaffung familiengerechter Einheiten und damit verbunden die Ansiedlung sozial stabiler Haushalte kompensiert und wirkt sich daher insgesamt vorteilhaft auf die Zusammensetzung der Bewohner aus.



Neubaumaßnahme als Gruppenselbsthilfeprojekt

Anpassung der Infrastruktureinrichtungen

Infolge der Neuordnung des Wohngemenges durch die Zusammenlegung von Wohnungen und den Bau von Einfamilienhäusern ist in den kommenden Jahren verstärkt mit dem Zuzug von Familien mit Kindern zu rechnen. Daher ist es erforderlich geworden, auch die infrastrukturellen Einrichtungen im Gebiet diesen neuen Erfordernissen anzupassen.

- Modernisierung und Erweiterung des im Gebiet gelegenen Kindergartens. Die zur Verfügung stehende Fläche von 440 m² war für zwei Kindergarten- und zwei Hortgruppen nicht mehr ausreichend. Zusätzlich bestand ein Bedarf an einer weiteren Gruppe für Kinder unter drei Jahren (Krippenkinder). Durch die Erweiterung wird die Fläche auf rd. 1.000 m² vergrößert, womit die Versorgung des Stadtteils sichergestellt werden kann.



Modernisiertes Kinderhaus in der Walkürenstraße

- Die beiden Kinderspielplätze im Gebiet entsprachen nicht mehr heutigen Anforderungen. Die Anlagen waren in schlechtem Zustand und teilweise durch Vandalismus beschädigt. Sie erfahren eine strukturelle Aufwertung und Verbesserung durch zusätzliche Ausstattungen und Spielgeräte sowie eine Neuordnung der Erschließungswege.



Kinderspielplatz mit veralteter Ausstattung

6.2 Schönauf-Mitte

Die städtische Wohnungsbautochter GBG hat im Stadtteil Schönauf einen Bestand von 1.167 Wohnungen. Ein Teil der Bebauung wurde in den Jahren zwischen 1939 und 1941 im Zuge eines Wohnungsbauprogramms hergestellt. Nach dem Zweiten Weltkrieg, zwischen 1952 und 1960, begann die systematische Bebauung im Rahmen jährlicher Bauprogramme.

Hierbei wurde ein Mix aus Geschosswohnbauten, zweigeschossigen Wohngebäuden, Punkthäusern, zweigeschossigen „Kettenhäusern“ und Einfamilienreihenhäusern hergestellt. Die anfänglichen Wohnungsbauprogramme wurden hauptsächlich zur Schaffung von Wohnraum für bestimmte Bevölkerungsgruppen aufgelegt, z. B. für Flüchtlingsumsiedler und Pendler.

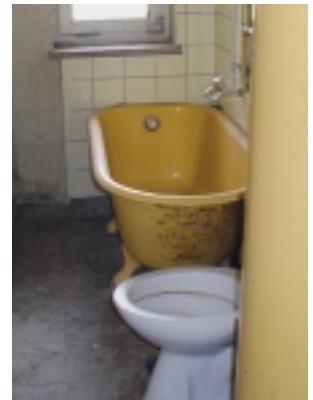
Ähnlich wie im Gebiet Rainweidenstraße wird der Gesamteindruck der Wohnsiedlung durch teilweise großzügige Rasenflächen zwischen den einzelnen Wohnblöcken geschönt. Auch das äußere Erscheinungsbild vieler Gebäude lässt die Sanierungs- und Modernisierungsbedürftigkeit auf den ersten Blick nicht immer erkennen. Diese ergibt sich oftmals erst bei einem Blick ins Innere der Gebäude.



Gebäude mit Modernisierungsbedarf

Nachkriegsbauten entsprechen nicht mehr den Markterfordernissen

Bedingt durch die Wohnungsnot in der Nachkriegszeit wurden alle Wohnungen nur in einfachster Bauweise ohne Zentralheizung errichtet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt weitgehend noch über Kohlebadeöfen



Im Detail betrachtet werden die Mängel deutlich sichtbar

oder Gas- und Elektrodurchlauferhitzer. Die heute gültigen Normen für Wärmeisolierung oder Schallschutz werden z. B. durch die noch einfach verglasten Holzfenster und die fehlende Wärmeisolierung nicht mehr eingehalten. Aufgrund der Verwendung einfacher Baumaterialien nach dem Zweiten Weltkrieg und des Alters der Gebäude weisen viele Anwesen eine hohe Abnutzung und einen starken Verschleiß auf.

In den Geschosswohnbauten befinden sich ausschließlich nicht mehr marktgerechte Ein- und Zweizimmerwohnungen unter 50 m², die aufgrund des schlechten Zustandes und der mangelhaften Ausstattung nur noch von einem sozial schwachen und problembehafteten Personenkreis angemietet werden. Die Zahl der Leerstände ist in den letzten Jahren stetig angestiegen.

Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen sind erforderlich

Nicht alle Anwesen weisen die gleichen Mängel und Missstände auf. Insgesamt lassen sich folgende Maßnahmen aufzählen, die kurz- und mittelfristig je nach Gebäudezustand erforderlich sind:

- Einbau von zentralen Heizungsanlagen,
- Erneuerung der Bäder,
- Instandsetzung von Fassadenputz inkl. Neuanstrich,
- Neugestaltung der Eingangsbereiche (Türen und Vordächer),
- Teilerneuerung/Instandsetzung der Dacheindeckung,
- Sanierung der Haussockel, Terrassen und Balkone,
- Einbau von Kunststofffenstern mit Isolierverglasung,

Die Verbesserung der Wohnverhältnisse – eine klassische Stadterneuerungsaufgabe

- Erneuerung der Fußböden,
- Aufwertung der Treppenhäuser und
- Zusammenlegung von Wohnungen.

Die Maßnahmen dienen dazu, langfristig den Wohnstandort Schönau-Mitte durch die Aufwertung der Bausubstanz, des Erscheinungsbildes und des Ausstattungsstandards nachhaltig zu verbessern und auch wieder für einkommensstarke Familien attraktiv zu machen.

Als weitere Maßnahme ist der Abbruch von zwei Gebäudeblöcken mit jeweils 64 Wohnungen vorgesehen. Voruntersuchungen haben gezeigt, dass der Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen bei diesen Gebäuden wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Einer der Wohnblocks wurde bereits abgebrochen, der Abbruch des zweiten Wohnblocks ist ab 2005 geplant.



Sog. „Punkthaus“ nach der Modernisierung

Aufteilung in mehrere Bauabschnitte erforderlich

Aufgrund der Vielzahl der modernisierungsbedürftigen Wohnungen und des Umfangs der Modernisierungsmaßnahmen war eine Aufteilung in mehrere Bauabschnitte erforderlich. Der 1. Bauabschnitt umfasst zunächst 379 Wohnungen und wird 2004 abgeschlossen. Ab 2005 soll die Modernisierung von 238 Wohnungen fortgesetzt werden. Ab 2009 sind dann weitere Woh-



Modernisiertes Reihnhaus

nungsmodernisierungen vorgesehen, deren Inhalt und Umfang aber noch näher definiert werden müssen.

Anpassung der Infrastruktureinrichtungen

Durch die Zusammenlegung von Wohnungen ist auch im Gebiet Schönau-Mitte verstärkt mit dem Zuzug von Familien mit Kindern zu rechnen. Daher sind einige der infrastrukturellen Einrichtungen wie das Jugendhaus und ein Spielplatz entsprechend anzupassen.

- Modernisierung und Sanierung des **Jugendhauses Schönau** durch Abdichtung des Daches inkl. Dämmung, teilweise Erneuerung von Fenstern und Türen, Bodenbelagsarbeiten, Anstricharbeiten in den Räumen und an der Fassade und Sanierung der Wasser-, Heizungs- und Strominstallationen.
- Sanierung eines im Gebiet liegenden **Kinderspielplatzes** durch Vergrößerung des Sandkastens und Einbau eines Spielhauses für Kleinkinder sowie Absicherung zur Straße durch Errichten eines Zaunes.

6.3 Waldhofbecken/Luzenberg-West

Mannheim verdankt seine Bedeutung und Wirtschaftskraft nicht zuletzt der günstigen Lage an Rhein und Neckar mit seinen Häfen und Güterumschlagplätzen. Allerdings ist der alltägliche Zugang zum Wasser und insbesondere das „Wohnen am Wasser“ nur an wenigen Stellen in Mannheim möglich.



Das „Waldhofbecken“ aus der Vogelperspektive

Neue Form des Wohnens zur Stabilisierung eines Stadtteils

Das Projekt „Wohnen am Wasser“ im Stadtteil Luzenberg-West stellt daher eine in mehrfacher Hinsicht beispielhafte und richtungsweisende städtebauliche Erneuerungsmaßnahme für Mannheim dar. Am sog. „Waldhofbecken“, einem Teilbereich des Industriehafens, wird in einer durch **schwierige städtebauliche Rahmenbedingungen**, aber gleichzeitig auch interessanten Lage geprägten Gesamtsituation in der Nähe zu industriellen Großanlagen und dem Hafen das Ziel verfolgt, neue Formen des Wohnens zu verwirklichen und eine verträgliche Annäherung zwischen Hafen- und Wohnnutzung herzustellen.

Durch die Lage zwischen Industrieflächen, Altrhein und Hauptverkehrsstraßen bestehen für Luzenberg-West kaum noch strukturelle, wirtschaftliche und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Die seit Jahren **rückläufige Einwohnerzahl** und die damit fehlende Kaufkraft bieten nur wenig Anreize für den Einzelhandel oder kleinere Gewerbebetriebe. Ein wesentlicher Faktor zur Stabilisierung und Belebung des Stadtteils ist daher im Zuwachs der Bevölkerung durch gezielten Wohnungsbau zu sehen. Neben der Baulückenschließung war die Errichtung von 84 geförderten Wohnungen auf dem ehemaligen „Vegla-Gelände“ zwischen Spiegelstraße und Eisenstraße durch die GBG ein erster Schritt zur Erhöhung der Einwohnerdichte. Darüber hinaus war weiterer Wohnungsbau nur noch durch die Gewinnung zusätzlichen Baulandes möglich.

Gelände am Waldhofbecken für „Wohnen am Wasser“ geeignet

Ein zusammenhängendes und für eine Wohnbebauung geeignetes Areal sind die an das „Waldhofbecken“ angrenzenden ehemaligen Gewerbeflächen, deren städtebauliches Erscheinungsbild nicht der Wertigkeit aufgrund der Lage direkt am Wasser und der guten Verkehrsanbindung zum Stadtzentrum entspricht. Durch einen städtebaulichen Ideenwettbewerb wurden inzwischen Vorstellungen entwickelt, wie sich ein künftiges Wohngebiet optimal in die bestehenden Strukturen einfügt.

Die Stadt hat das Areal durch Abbruch der alten Bausubstanz und Entsiegelung der Flächen inzwischen weitgehend baureif gemacht. Weitere Maßnahmen waren:

- Grunderwerb und Umsetzung von Mietern sowie
- Verlegung einer Gashauptversorgungsleitung.

Am „Waldhofbecken“ könnten rd. **50 bis 100 neue Wohnungen** entstehen, die den Wohnstandort Luzenberg-West nachhaltig aufwerten und zusätzliche Impulse für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Stadtteils geben. Einhergehend mit dem Wohnungsbau ist eine attraktive Neugestaltung der Uferbereiche vorgesehen, die durch Fuß- und Radwege als Naherholungszone erschlossen werden sollen.

Das Projekt „Wohnen am Wasser“ bietet somit die Möglichkeit, in Mannheim eine weitere Facette städtischen Wohnens zu realisieren.

Die Städtebauförderung als Wirtschaftsfaktor – Stärkung des Standortes Mannheim

Zahlreiche wissenschaftliche Erhebungen und Gutachten belegen eindeutig, dass die geförderte Stadterneuerung eine Anstoß- und Bündelungswirkung entfaltet wie kaum ein anderer öffentlicher Förderbereich und dabei eine hohe Effizienz mit den geringsten Fehlinvestitionen aufweist. Wissenschaftliche Untersuchungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW, 1996) haben ergeben, dass hierdurch ein bis zu achtfaches Investitionsvolumen an privatem und öffentlichem Kapital mobilisiert wird. Dabei entsteht nicht nur eine kurzfristige Belebung der Beschäftigung, sondern ein langfristiger Wachstumsimpuls, vor allem im lokalen und regionalen Bereich des mittelständischen Handwerks, Handels und Gewerbes.

Die Verknüpfung dieser Anstoß- und Bündelungswirkungen mit der Neustrukturierung von Gewerbe- und Industriebrachen oder die Aufwertung bestehender Bereiche im Rahmen städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen trägt deshalb in ganz entscheidender Weise zur Stabilisierung und Stärkung des Wirtschaftsstandortes Mannheim bei, wie auch die beiden nachfolgend skizzierten Maßnahmen belegen.

7.1 Neuostheim-Harrlachweg

Mit Blick auf die wirtschaftliche Bedeutung der Stadterneuerung ist es geboten, einzelne Projekte ständig zu hinterfragen und ggf. an aktuelle Entwicklungen anzupassen sowie Veränderungen auch in laufende Prozesse einfließen zu lassen. Nur so kann eine zukunftsorientierte Ausrichtung sichergestellt werden. Die Stadterneuerung ist also kein statisches Gebilde, sondern einem ständigen Wandel unterworfen. Beispielhaft für solch eine Entwicklung ist die Maßnahme Neuostheim-Harrlachweg.

Das Standortprogramm von 1994

Bereits im Rahmen des Standortprogramms 1994 wurde das ehemalige „Autohofgelände“ zur Bewältigung wirtschaftsstruktureller Probleme und zur Standortsicherung als baulich uneffektiv genutzter, innerstädtischer Bereich näher untersucht. Zielsetzung war es, mit Blick auf die knappen Ressourcen an hochwertigen Gewerbeflächen, solche Areale wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen.



Gebiet Neuostheim-Harrlachweg

Das unstrukturierte Gemenge aus verschiedenen Nutzungen mit zum Teil maroden baulichen Anlagen entsprach nicht der hohen Lagegunst am Osteingang Mannheims. Das in der Nachbarschaft zu den Bürohausstandorten an der Theodor-Heuss-Anlage, dem Technischen Landesmuseum, den Fachhochschulen des Bundes, dem Mannheimer City-Airport und der künftigen „MArena“ gelegene Areal zählt zu den attraktivsten und dynamischsten Unternehmensstandorten unserer Stadt.

Das ursprüngliche Planungskonzept sah die Schaffung eines modernen und leistungsfähigen Gewerbeparks mit einem breiten Spektrum an Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben vor. Das Entwurfskonzept war auf eine kleinteilige Grundstücksstruktur mit einer Einzelvermarktung der Bauflächen ausgerichtet.

1999 erfolgt eine Korrektur der Planungen

Mit dem Bau des modernen **Medien- und Kommunikationszentrums** Ecke Seckenheimer Landstraße/Harrlachweg sowie der Verlegung der Jugendverkehrsschule und dem Bau eines weiteren hochwertigen Bürogebäudes wurde bereits 1999 eine neue Entwicklung eingeleitet, die zu einer Korrektur der bisherigen Planungsziele geführt hat. Zahlreiche Firmen aus der Technologie- und Medienbranche haben daraufhin Interesse an einer Ansiedlung im Harrlachweg bekundet.



Medien- und Kommunikationszentrum



Hochwertiger Bürohausneubau

Dieses Interesse war gekoppelt mit dem Wunsch nach einer ganzheitlichen und hochwertigen Gestaltung des Gebiets und der Schaffung einer repräsentativen Standortadresse. Aufgrund dieser positiven Nachfragesituation wurde entschieden, die Planungen zu überarbeiten. Das Flächenangebot soll dabei gezielt auf die Bedürfnisse und Anforderungen von Firmen aus den Bereichen Biotechnologie, Medizintechnik sowie Informations- und Kommunikationstechnologie ausgerichtet werden. Durch die Ansiedlung von Firmen aus dem sog. „Life-Science-Bereich“ wird erwartet, dass Mannheim an der dynamischen Entwicklung in diesem Wirtschaftssektor partizipiert und zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Der Markenname „Eastsite“ wird geboren

Die Rahmenbedingungen wurden in einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe aus Vertretern von Verwaltung, Planern, Unternehmen, Investoren, Projektentwicklern und Hochschulen entwickelt. Die Ergebnisse wurden in einem „Masterplan“ dargestellt und unter dem Markennamen „Eastsite“ in die Mannheimer Wirtschafts- und Technologieförderung eingebettet. Das neue Konzept fügt sich in die bereits angestoßenen Aktivitäten zur Stärkung der „BioRegion Rhein-Neckar-Dreieck“ ein und ist geeignet, den Standort Mannheim innerhalb der Region besser zu positionieren.



Ein neues Erschließungskonzept wird erforderlich

Die Neuausrichtung der Planungen bewirkt eine höhere Arbeitsplatzdichte und folglich ein höheres Verkehrsaufkommen. Daher war es erforderlich, das Verkehrskonzept grundlegend zu überarbeiten. Neben der Anpassung der Innenerschließung war es vor allem erforderlich geworden, die Anbindung an die B37/Wilhelm-Varnholt-Allee als Vollanschluss mit einer Verbreiterung des vorhandenen Brückenbauwerks auszugestalten. Hiervon profitieren auch die Stadtteile Neuostheim und Neuhermsheim.

Die 2003 begonnene Innenerschließung soll bis Mitte 2005 abgeschlossen werden. Mit der Anbindung an die B37/Wilhelm-Varnholt-Allee soll noch 2004 begonnen werden. Der Vollanschluss soll bis 2007 hergestellt sein.

7.2 Congress Center Rosengarten

Der Mannheimer Rosengarten kann auf eine rd. 100-jährige Tradition als Veranstaltungsort zurückblicken. In den letzten zehn Jahren ist es sogar gelungen, den Rosengarten als **eines der führenden Kongresszentren** in Deutschland hinter Berlin, Frankfurt und Hamburg zu etablieren. Die Bedeutung solcher Kongresszentren gerade für die regionale Wirtschaft ist unbestritten.

Veränderte Rahmenbedingungen zwingen zum Handeln

Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen des nationalen und internationalen Kongressmarktes in den letzten Jahren verändert. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass die Zahl der Kongressteilnehmer anwachsen wird.



Der „historische“ Teil des Congress Centers Rosengarten

So werden z. B. im Bereich der wissenschaftlichen Kongresse Potenziale mit bis zu 10.000 Teilnehmern erwartet. Überdies fordert die Zunahme von themenbegleitenden Präsentationen ein Wachstum an Ausstellungsflächen. Infolgedessen werden nur solche Kongresszentren überleben, die

- neue Raumkonzepte mit entsprechend großen Sälen und Gruppenräumen in ausreichender Zahl anbieten,
- die damit verbundenen Ausstellungsflächen zur Verfügung stellen und
- die wachsenden Anforderungen an Service, technisches Know-how und Equipment erfüllen können.

Nur so wird es für das Congress Center Rosengarten auch in den kommenden Jahren möglich sein, sich am Kongress- und Veranstaltungsmarkt sowohl national als auch international gegen die Konkurrenz anderer Städte zu behaupten und damit die wirtschaftlichen Potenziale für Mannheim auch langfristig zu sichern. Im Bewusstsein der wirtschaftlichen Bedeutung des Congress Centers Rosengarten für Mannheim und der veränderten Rahmenbedingungen wurden die bauliche Aufwertung und die geplante Erweiterung in ein städtebauliches Sanierungsprogramm aufgenommen.

Ein erster Schritt war die **Modernisierung des Bestandes**. Um die vorhandene Qualität und Leistungsfähigkeit des Congress Centers Rosengarten zu sichern, wurden in den Jahren 2001 bis 2003 umfangreiche Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch neue Raumkonzepte

Die Sanierung des Bestands allein ist jedoch nicht ausreichend. Damit ein zukunftsorientiertes und dem künftigen Anforderungsprofil eines modernen Kongresszentrums entsprechendes Raumangebot zur Verfügung steht, ist vorbehaltlich der weiteren gemeinderätlichen Beschlüsse ab 2005 die Erhöhung der Kapazitäten des Rosengartens um rd. 8.000 m² geplant. Kernbereich des neuen Nutzungskonzepts ist dabei die Erweiterung und Aufstockung des Bereichs Mozartsaal und seiner Seitenfoyers mit zusätzlichen Konferenzräumen und Ausstellungsflächen.



*Das neue Congress Center Rosengarten
– Erweiterungsbau über dem bestehenden Mozartsaal*

Neben der Bedeutung als Kongresszentrum wird durch die geplante Erweiterung auch sichergestellt, dass der kulturpolitische und gesellschaftliche Auftrag des Congress Centers Rosengarten (z. B. Konzertveranstaltungen usw.) in der bisher gewohnten Quantität und Qualität erfüllt werden kann.

Zusätzlich zur Steigerung der Standortqualität und des Imagegewinns für Mannheim trägt eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Congress Centers Rosengarten auch dazu bei, die sog. Umwegrentabilität und den damit verbundenen Kaufkraftzufluss für Mannheim zu sichern.

Die Maßnahme soll durch die Sanierung der angrenzenden **Wasserturmanlage** nach historischem Vorbild abgerundet werden.

Die Städtebauförderung im Überblick – Zahlen und Daten

8.1 Laufende Stadterneuerungsmaßnahmen

Maßnahme	Programm/ Aufnahme	Förderrahmen in Mio. €	Finanzhilfe in Mio. €	Kurzbeschreibung
Neckarstadt-West	SEP / 1978	21,06	14,04	Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen, Straßenumgestaltungen, Schaffung von Grün-, Spiel- und Freiflächen.
Innenstadt	PES / 1987	42,14	28,08	Begrünungs- und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Umgestaltung von Platzflächen (z. B. Hauptbahnhofsvorplatz, U2-Platz), Modernisierung des Rosengartens, Bau einer Tiefgarage in U2, Umgestaltung der Kurpfalzachse.
Friesenheimer Insel	SEP / 1988	18,67	12,45	Betriebsverlagerungen, Beseitigung einer Industriebrache, Gewinnung v. Gewerbeflächen, Erweiterung der Schuttdeponie, Modernisierung v. Gebäuden, Ansiedlung von Handwerksbetrieben.
• Teilbereich Waldhofbecken Luzenberg-West	SEP / 1997			Wohnbebauung an der Sandhofer Straße/Gerwigstraße, Umgestaltung der Musikinsel, Begrünung der Uferbereiche.
Lindenhof/Mannheim 21	PES / 1993	8,08	4,54	Verkehrsberuhigungsmaßnahmen im Lindenhof, Anlegen von Parkierungsflächen und Begrünung, städtebauliche Entwicklung der Bahnhofsüdseite als neues Stadtquartier, Verlegung der Südtangente und der Feuerwache Mitte.
Ludwig-Frank-Kaserne	LSP / 1994	2,96	1,65	Konversion militärischer Flächen, Gewinnung von Wohnbauland, Herstellung von Erschließungsanlagen u. Gemeinbedarfseinrichtungen.
Neuostheim-Harrlachweg	LSP / 1995	3,59	1,74	Neuordnung des ehem. „Autohofgeländes“, Gebäudeabbrüche u. Erschließung zur Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen aus dem Technologiebereich.
Frischer Mut	SSP / 1999	5,38	3,23	Modernisierung und Abbruch von Wohngebäuden, Umnutzung und Modernisierung eines Wohngebäudes in eine Gemeinbedarfseinrichtung, Aufstockung eines Kinderhauses, verkehrsberuhigte Umgestaltung einer Straße.
Freyastraße/Donarstraße	SEP / 2000	4,51	2,71	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, Gebäudeabbrüche, Umsetzung von Mietern, Modernisierung und Erweiterung eines Kinderhauses.
Durlacher Straße	SSP / 2000	5,07	3,04	Modernisierung einer Wohnanlage mit 208 Wohnungen, Umgestaltung des Wohnumfeldes sowie öffentlicher Straßen und Plätze, soziale Betreuung der Bewohner.
Schönau-Mitte	LSP / 2001	1,37	0,82	Modernisierung und Instandsetzung von 1.167 Wohnungen, Abbruch von Gebäuden, Mieterumsetzungen, Sanierung eines Jugendhauses und eines Spielplatzes.
Rainweidenstraße	SSP / 2001	2,62	1,57	Modernisierung und Instandsetzung einer Mietwohnanlage, Errichtung einer Lärmschutzwand, verkehrsberuhigte Umgestaltung von Straßen, Gebäudeabbrüche, ggf. Errichtung einer Tageseinrichtung für Kinder.
Alter Messplatz/ Kurpfalzkeisel *	LSP / 2003	4,17	2,50	Neuordnung des Alten Messplatzes und Verlegung der Gleisanlagen an die Randzonen, gestalterische Aufwertung des Kurpfalzkeisels.
Jungbusch/ Verbindungskanal *	SSP / 2003	3,50	2,10	Umgestaltung der Hafenstraße, Anlegen einer Promenade am Verbindungskanal, Turnhalle mit bürgerschaftlicher Einrichtung.
		123,12	78,47	

Weitere finanzielle Belastungen sind durch die Einführung von Förderobergrenzen für bestimmte Einzelmaßnahmen gegeben. Somit werden längst nicht alle Kosten der Sanierung vom Förderrahmen abgedeckt, so dass der Komplementäranteil der Kommunen in der Regel höher ist als 40 %.

* Im Rahmen von URBAN II werden für den Alten Messplatz 1,77 Mio € und für den Jungbusch/Verbindungskanal 1,2 Mio € an Finanzmitteln zusätzlich gewährt.

8.2 Abgeschlossene Stadterneuerungsmaßnahmen

Maßnahme	Programm/ Aufnahme	Abschluss der Maßnahme	Förderrahmen in Mio. €	Finanzhilfe in Mio. €	Kurzbeschreibung
Westl. d. Neck- arauer Straße	WUP / 1984	1990	2,63	1,75	Umwandlung einer Industriebrache zu Wohnbauland, Verkehrs- beruhigungs- und Begrünungsmaßnahmen.
Hochstätt 1	PES / 1986	1990	0,23	0,16	Erweiterung des Spielplatzes, Schaffung einer Mietergartenanlage.
Schwetzingen- Landstraße	SEP / 1982	1990	1,97	1,32	Abbruch von ungenutzten gewerblichen Gebäuden, Neuer- schließung einschließlich Begrünung.
Jungbusch	WUP / 1981 PES / 1986	1991	3,84	2,56	Freilegung u. Entkernung von Grundstücken, Anlegen einer Spiel- u. Freizeitanlage, Straßenumgestaltung, Herstellen einer Parkpalette, Abbruch der „Eis-Bender“ Ruine.
Hinterer Riedweg	WUP / 1982	1991	0,83	0,55	Abbrüche, Rekultivierung einer Brachfläche, Anlegen einer Spiel- u. Freifläche, Anbindung an Wohnbebauung.
Waldhof-West	WUP / 1983 PES / 1986	1991	2,82	1,88	Neugliederung der Straßenflächen, Begrünung, Bau einer Bewohnertiefgarage mit Oberflächenbegrünung u. Festplatz.
Schwetzingen- stadt	WUP / 1984	1992	5,58	3,72	Verkehrsberuhigung, Platzgestaltungen, Herstellung u. Erneue- rung von Spiel- und Freizeitflächen, Begrünung.
Schönau-Nord	SEP / 1987	1993	6,90	4,60	Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen, Ver- besserung der Außenanlagen.
Käfertal	PES / 1986	1994	2,26	1,51	Verkehrsberuhigung durch Umgestaltung von Straßen u. Plät- zen unter Beibehaltung des dörflichen Charakters.
Herzogenried	Entw. / 1973 SEP / 1988	1995	6,17	4,11	Schaffung der Infrastruktur für umfangreiche Wohnbaumaß- nahmen, Nachbesserung des Wohnumfeldes.
Gewerbepark Neckarau	PES / 1988	1995	3,16	2,11	Neuordnung einer Industriebrache durch Gebäudeabbrüche, Erschließungsmaßnahmen zur Ansiedlung von modernen Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen.
Feudenheim- Hauptstraße	PES / 1992	1998	0,72	0,48	Umgestaltung der Hauptstraße, Verkehrsberuhigungs- und Begrünungsmaßnahmen.
MWM- Neckarstadt	LSP / 1996	1998	0,06	0,03	Geplant war: Abbruch von Werkshallen, Neuerschließung und Wohnbebauung (Maßnahme wurde nicht realisiert).
Bunker Feudenheim	LSP / 1995	1999	0,03	0,01	Wohnnutzung des Gebiets unter Einbeziehung des Hoch- und Tiefbunkers als Kulturdenkmal (Maßnahme wurde durch einen privaten Investor ausgeführt).
Itzstein-/ Pumpwerkstr.	LSP / 1998	2001	1,84	1,23	Wohnungsbaumaßnahme
Laurentius- block	LSP / 1998	2001	4,45	2,97	Wohnungsbaumaßnahme
Sonderburger- straße/ Speckweg	SEP / 1988	2002	7,67	5,02	Beseitigung einer Industriebrache, Verlagerung einer Sportan- lage, Ausweisung von Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Handwerksbereich.
Hochstätt 2	LSP / 1990	2002	10,95	7,30	Modernisierung/Instandsetzung von Wohnungen, Wohnungs- neubau durch Dachaufstockung, Wohnumfeldverbesserungen, Schaffung eines Gemeinschaftszentrums.
Feudenheim- Rathaus	LSP / 1998	2002	0,83	0,55	Modernisierung und Instandsetzung des Feudenheimer Rat- hauses einschließlich Straßenumgestaltung.
Industrie- straße	LSP / 2002	2003	0,05	0,03	Revitalisierung und Aufwertung des Industriestandortes (es wur- den bisher nur vorbereitende Untersuchungen durchgeführt).
Luzenberg- West	PES / 1994	2003	2,79	1,37	Straßenumgestaltungen mit Begrünung, Abbruch eines Gebäu- des, Ankauf eines Grundstücks für Gemeinbedarfseinrichtung (Kindergarten).
Westliche Unterstadt	SEP / 1977	2003	16,97	11,31	Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen, Entker- nung, verkehrsberuhigte Umgestaltungen, Schaffung von Spiel- und Freiflächen.
Westliche Unterstadt G7	SEP / 1985	2004	3,76	2,39	Entkernung der Innenhöfe, Modernisierung, Verkehrsberuhi- gungsmaßnahmen.
			86,51	56,96	



Wohnqualität ist Lebensqualität

Auf Erfahrung bauen, das Leben genießen –
und an die Zukunft denken

Die GBG – seit mehr als 75 Jahren der zuverlässige Partner für
Wohnungsvermietung und -verwaltung, Neubau und Baubetreuung
sowie Modernisierung und Sanierung.

- Mehr als 20.000 Wohneinheiten vom funktionalen 1-Zimmer-Appartement bis hin zu komfortablen 5-Zimmer-Wohnungen und Einfamilienhäusern
- Optimale Betreuung durch dezentrale Kunden-Service-Center
- Attraktive Neubauprojekte und interessante Erwerbermodelle
- Professionelle Wohnungsverwaltung für Dritte
- Nachhaltiger Mehrwert durch ökologische Konzepte
- Mieterfreundlicher Service mit wohnbegleitenden Dienstleistungen, Gästewohnungen, Concierge-Büros und vielem mehr

Aktuelle Angebote und weitere Informationen finden Sie
unter www.gbg-mannheim.de oder Tel. 06 21-30 96-0

GBG – Mannheimer
Wohnungsbau-
gesellschaft mbH
Ulmenweg 7
68167 Mannheim



GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH

So bleiben Sie im Geschäft!

► Wir sorgen dafür, dass die Mannheimer Gewerbebetriebe im Geschäft bleiben: nicht nur als zuverlässiger Energieverteiler für Handwerk, Handel und Industrie, sondern auch mit vielen modernen Beratungs- und Serviceangeboten für alle Branchen und Unternehmensgrößen. Finden Sie einfach selbst heraus, wie breitgefächert unser Angebot für Sie ist. Interessiert? Telefon: 06 21/2 90-37 77 oder www.mvv-energie.de



Energie erfolgreich machen.

 **MVV** Energie



Die EU-Gemeinschaftsinitiative URBAN II Mannheim/Ludwigshafen (2000 bis 2006) fördert Maßnahmen für die wirtschaftliche und soziale Erneuerung von Krisen betroffenen Städten und Stadtvierteln im Sinne einer dauerhaften Entwicklung.

Hierzu erforderlich ist die Entwicklung von integrierten Konzepten zur Bewältigung der sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Probleme, die in städtischen Ballungsgebieten besonders ausgeprägt sind. Das Konzept besteht demnach aus einem Bündel von sich ergänzenden Maßnahmen zur Sanierung von veralteter Infrastruktur sowie wirtschaftlichen und beschäftigungspolitischen Maßnahmen, die ergänzt werden durch Maßnahmen zur Bekämpfung der sozialen Ausgrenzung und zur Verbesserung der Umweltqualität.

Die EU unterstützt die Ausarbeitung und Anwendung von besonders innovativen Strategien im Hinblick auf eine sichtbare Veränderung mit einer Wegbereiter-Funktion für andere städtische Gebiete in Europa.

Im Rahmen von URBAN II werden die zum 400-jährigen Stadtjubiläum 2007 initiierten Stadterneuerungsmaßnahmen „Alter Messplatz“, „Jungbusch/Hafenstraße“ sowie „Jungbusch/ Promenade“ kofinanziert.



Impressum

Herausgeber

Stadt Mannheim, Dezernat II und
Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

Konzeption und Text

Thomas Lietze
Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

Redaktion

Arnold Jung und Thomas Lietze
Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung

Gesamtverantwortung

Hansgeorg Cibus
Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung
E 2, 15 in 68159 Mannheim
E-Mail: wohnen@mannheim.de

Gestaltung

ID-Kommunikation
S 1, 1 in 68161 Mannheim

Druck

Häfner & Jöst
Heidelberger Straße 1
in 68535 Edingen-Neckarhausen

Bildnachweis

Stadt Mannheim

Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung und
Fachbereich Geoinformation und Vermessung (Luftbilder)

ausgenommen:

- Bilder Seite 12 rechts und Seite 31 oben rechts.
Quelle: GBG – Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH, Mannheim
- Bilder Seite 25 und 26 oben.
Quelle: Kees Christiaanse/ASTOC Architects & Planners, Köln und Rotterdam
- Bild Seite 36.
Quelle: ARGE Fischer/motorplan, Viernheim und Mannheim
- Bild Seite 37 rechts.
Quelle: Schmucker und Partner Planungsgesellschaft mbH, Mannheim