



Stadt Quakenbrück

Vorbereitende Untersuchungen " Neustadt - West "



Stadt Quakenbrück

Vorbereitende Untersuchungen „Neustadt-West“

erarbeitet: im Auftrag der
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungstrehänder der Stadt Quakenbrück

für: die Stadt Quakenbrück

durch: die Arbeitsgemeinschaft

Planungsbüro Hahm GmbH VBI
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0

Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner
Lange Straße 12
49176 Hilter
Tel.: 05424 23440

in Zusammenarbeit mit: BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Heike Bohm, Quartiermanagement
Kamp 1
49074 Osnabrück
Tel.: 0541 28727
verantwortlich für Punkt 3 und 5
(Soziale Bestandsanalyse / Konzeption)

Ri/Sc-09112011-11 / 12.05.2010

Inhalt:	Seite:	zugehörige Darstellungen:
Vorwort		
1. Situation und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes		
1.1 Lage / räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes		Plan Nr. 1
1.2 Historische Entwicklung		
2. Städtebauliche Bestandsanalyse		
2.1 Siedlungsstruktur / Nutzungen		Plan Nr. 2
2.2 Eigentumsverhältnisse		Plan Nr. 3
2.3 Erschließung / Verkehr / Verkehrsanlagenzustand		Plan Nr. 4
2.4 Ortsbild / Straßenraumgestaltung		Plan Nr. 6
2.5 Grün- / Freiflächengestaltung		
2.6 Gebäudezustand / -gestaltung		Plan Nr. 7
2.7 Zusammenfassung der Mängel und Defizite		
3. Soziale Bestandsanalyse		
3.1 Struktur der Wohnbevölkerung		
3.2 Ethnische Gruppe der Muslimischen Griechen		
3.3 Arbeit und SGB II - Bezug		
3.4 Zusammenfassung		
4. Städtebauliches Konzept		
4.1 Nutzungskonzept		Plan Nr. 8
4.2 Verkehrskonzept		Plan Nr. 9
4.3 Grünordnungs- / Gestaltungskonzept		Plan Nr. 10
4.4 Modernisierungs- / Sanierungskonzept		Plan Nr. 11
5. Soziales Konzept		
5.1 Grundsätze für die soziale Entwicklung		
5.2 Gruppenspezifische Bedarfe		
5.3 Integriertes Handlungskonzept		
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		

7. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

8. Durchführung der Sanierung

8.1 Sanierungsmanagement

8.2 Grenzen des Sanierungsgebietes

8.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

8.4 Kosten der Sanierung

8.5 Einnahmen

8.6 Finanzierungsrahmen

Vorwort

Die Stadt Quakenbrück beabsichtigt, den westlichen Teil des Siedlungsgebietes Neustadt städtebaulich umzugestalten und nachhaltig aufzuwerten, um bestehende städtebauliche und soziale Missstände zu beseitigen und in dem Gebiet die Voraussetzungen für eine kontinuierlich positive Entwicklung zu schaffen.

Da die Stadt Quakenbrück nicht in der Lage ist, die erforderlichen Mittel für ein wirksames Maßnahmenpaket allein zur Verfügung zu stellen, wird eine Aufnahme in das Bund-Länderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ angestrebt. Damit könnten die, in dem östlich angrenzenden Sanierungsgebiet bereits laufenden, Aufwertungs- und Umgestaltungsmaßnahmen zusätzlich gestützt und durch Beseitigung der in dem hier zusätzlich untersuchten Teil bestehenden Fehlentwicklungen, auf eine stabile gemeinsame Entwicklungsbasis gestellt werden.

Als Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Inhalt dieser Untersuchungen ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Um den grundsätzlichen Anforderungen an städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB zu genügen, müssen in dem Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen. Dabei kann es sich um Substanzschwächen oder um Funktionsschwächen (vgl. § 136 (2) BauGB) handeln. Die aus dieser Missstandssituation abgeleiteten Sanierungsmaßnahmen müssen geeignet und erforderlich sein, um die Sanierungsmaßnahmen als Ganzes zu begründen.

Deshalb hat die Stadt Quakenbrück am 26.08.2009 beschlossen, Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Neustadt-West“ durchzuführen.

1. Situation und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

1.1 Lage / räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im äußersten Südwesten des zusammenhängend bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Quakenbrück. Es handelt sich dabei auch um eine südwestliche Randlage innerhalb des Stadtteils Neustadt. Nach außen grenzen Kleingartenbereiche, Waldparzellen sowie im Weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die ca. 15,8 ha große Fläche befindet sich (durch Wohnnutzungen getrennt) südlich des Gewerbestandortes des ehemaligen Kynast-Fahrradwerkes und westlich (durch unterschiedliche Nutzungen getrennt) des Christlichen Krankenhauses.

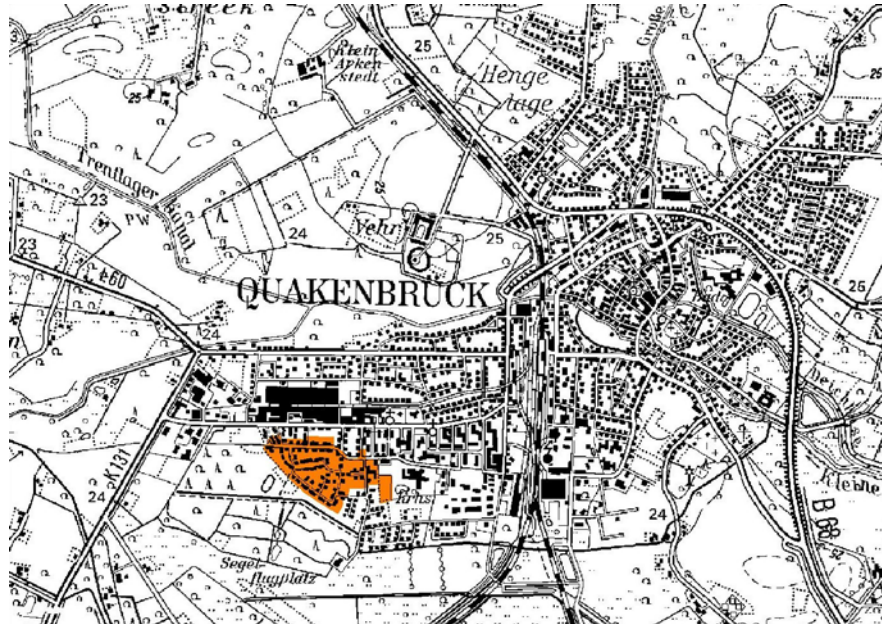


Abb. 1 Übersichtslageplan

Die exakte Abgrenzung des Untersuchungsgebiets auf Grundlage des Beschlusses der Stadt geht aus der zeichnerischen Darstellung (vgl. Plan Nr. 1) hervor.

1.2 Historische Entwicklung

Der Untersuchungsbereich befindet sich ca. 1.500 m Luftlinie vom mittelalterlichen Stadtkern (erstmalige urkundliche Erwähnung: 1235) entfernt. Bis zur Jahrhundertwende (19./20. Jahrhundert) vollzog sich die Siedlungsentwicklung fast ausschließlich östlich der Bahnlinie.

Erst nach dem 2. Weltkrieg erfolgte eine über die ab 1938 errichteten militärischen Gebäude hinausgehende Siedlungserweiterung nach Westen. Die topografische Karte von 1963 zeigt bereits die Berliner Straße als Verlängerung der Danziger Straße mit beidseitiger Baustruktur sowie die Merschiedlung mit vollständiger und den Königsberger Platz mit teilweiser Randbebauung. Aus der zeitlichen Entstehung resultieren die tlw. recht großen und damals auf Selbstversorgung ausgerichteten Grundstücksparzellen.

Die Reihenhäuser Waldenburger- und Kohlberger Straße wurden in den Jahren 1963 – 1965 errichtet.

Jüngeren Datums sind sämtliche mehrgeschossigen Mietwohnungsgebäude und vor allem die Einfamilienhäuser in den Bereichen Liegnitzer Straße, Oppelner Straße.

Südlich der Berliner- und westlich der Tilsiter Straße errichtete die Firma Kynast 1972 zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 108 Wohneinheiten, die vorwiegend von Firmenangehörigen bewohnt wurden.

2. Städtebauliche Bestandsanalyse

2.1 Siedlungsstruktur / Nutzungen

Die Siedlungsstruktur muss insgesamt als vielgestaltig und teilweise inhomogen bezeichnet werden. Das Straßennetz stellt nur ansatzweise ein klar ablesbares Erschließungsskelett dar. Die Orientierung ist für Ortsfremde nur schwer möglich. Eine Fassung des Verkehrsraumes durch Baustrukturen fehlt teilweise vollständig.

Von der Siedlungsfigur her auffällig und für Teile des Gebietes positiv prägend sowie für die Bewohner identitätsstiftend sind nur die beiden Bereiche Königsberger Platz sowie Merschsiedlung.

Der Königsberger Platz stellt eine lang gestreckte Ringstraße mit innen liegender Grünfläche – vergleichbar der Ausprägung einer historischen Allmende - dar.

Die randliche Bebauung in Form von unterschiedlich langen Reihenhaushausgruppen bildet die Form der Straßenränder relativ gleichmäßig nach.

Durch unterschiedliche Ausformungen und Gestaltung der Gebäude erfährt die nahezu regelmäßige Siedlung trotz der teilweise langen Hauszeilen ein relativ lebendiges Äußeres. Die meist lang gestreckten schmalen Grundstücke verfügen durchweg über eine rückwärtige fußläufige Anbindung („Mistweg“).

Demgegenüber zeichnet sich die Merschsiedlung durch eine streng rechteckige Platzform mit weitgehend gleichen Gebäuden aus. Die strenge Form erfährt nur durch die zentrale, mit großen Bäumen bestandene Grünfläche eine Auflockerung. Die großen Einfamiliengebäude mit sehr großen Grundstückspartzen sind zur Vorderseite (Ringstraße) orientiert. Der Platz verfügt nur über eine zentrale Anbindung an die Danziger Straße.

Neben diesen beiden zentral im Untersuchungsgebiet gelegenen und eigenständigen Siedlungsteilbereichen existieren ansonsten teilweise sehr unterschiedliche und meist weniger aufeinander bezogene Bauformen. So bilden zwei- bzw. dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (Zweispänner) in Gruppen von ein bis drei Gebäuden den südwestlichen Rand des Gebietes. Im Bereich des Zusammentreffens von Görlitzer-, Liegnitzer- und Laubaner Straße wurde versucht, das Thema Platz ein drittes Mal aufzunehmen; doch weder die Gestaltung des Platzraumes noch die Stellung der 3-geschossigen Baukörper ergibt eine städtebaulich nachvollziehbare Situation.

Entlang der Nordseite der Berliner Straße bilden zwei lange Doppelhausreihen (ähnliche Struktur wie Königsberger Platz) sowie zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser eine zunächst klare Raumkante, welche jedoch nach Westen durch wechselnde Baustrukturen an Wirkung einbüßt.

Auf der Südseite ist diese Entwicklung mit zunächst paarweise und gleichförmig gruppierten Einzelhäusern nachfolgend, unterschiedlich großen

Einzelhäusern und schließlich variabel errichteten Mehrfamilienhäusern vergleichbar. Dadurch nimmt die siedlungsräumliche Nachvollziehbarkeit entlang der geradlinigen Straßenachse der Berliner Straße nach Westen immer mehr ab.

Der verbleibende „Innenbereich“ des Untersuchungsgebietes, und zwar der „Sackgasse“ Oppelner Straße und der „Spielstraße“ Liegnitzer Straße ist durch weitere sich unterscheidende Besiedlungsformen gekennzeichnet und erhöht in seiner ein- bis zweigeschossigen Baukörperform und -stellung die insgesamt vorliegende Inhomogenität des Siedlungskörpers.

Der im Süden noch einheitliche, durch zeilenartig orientierte Mehrfamilienhäuser gebildete Siedlungsrandbereich, stellt sich im Westen eher als uneinheitliche teilweise fehlende Raumkante dar.

Im Gegensatz zu diesen sehr uneinheitlichen Baustrukturen, die zu optischen Spannungen und Orientierungsproblemen beitragen, sind die Nutzungen sehr einheitlich.

Bis auf zwei Ausnahmen handelt es sich um ein rein wohnbaulich genutztes Gebiet. Es existieren auch keine integrierten freiberuflichen Nutzungen, die ansonsten gelegentlich in Wohngebieten vorkommen. Neben den beiden platzartigen Grünflächen bieten relativ großflächige Kinderspielflächen Aufenthaltsmöglichkeiten innerhalb der bebauten Flächen. Bei den beiden gewerblichen Einrichtungen handelt es sich zum einen um den Gastronomiebetrieb (mit Kegelbahn / Saalbetrieb) Burgmannschänke an der Berliner Straße sowie die brach liegende ehemalige Molkerei an der Danziger Straße, die nur mit befristeten Mietverträgen als Lagerraum, Musikproberaum und durch die Einrichtung der Jugendhilfe / Kolpingfamilie genutzt wird.

Auch unmittelbar benachbart gibt es keine nennenswerten Versorgungs- oder Freizeiteinrichtungen, wenn man von der südlich angrenzenden Grabelandanlage absieht.

Ein Indiz für den Mangel an Versorgungseinrichtungen stellt auch das mehrfache Vorkommen von Zigaretten- und Süßigkeitenautomaten dar.

Mit der Schließung der nördlich vorhandenen Fabrikationsanlagen der Kynast Fahrradwerke entfiel wohl auch der wichtigste Arbeitgeber des Untersuchungsgebietes. Deshalb handelt es sich heute um einen monofunktionalen (Wohn-)Standort, welcher sowohl unter dem Mangel kurzwegig erreichbarer Arbeitsplätze als auch unter einem gravierenden Mangel an Versorgungsstrukturen sowohl des täglichen als auch des längerfristigen Bedarfs leidet.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen ist eine Liegenschaftskarte der Stadt Quakenbrück vom September 2009. Sämtliche frei stehenden Einfamilienhäuser sowie der überwiegende Teil der Reiheneigenheime befinden sich in privatem Eigentum. Einige Reihenhausgrundstücke (vornehmlich Bereich Königsberger Platz) sind durch Erbbaurechtsverträge von der Stadt Quakenbrück an Private vergeben.

Im Eigentum der Stadt befindet sich ansonsten neben den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen eine größere Fläche südwestlich der Görlitzer Straße (Flurstück Nr. 659/3).

Über einen großen Mietwohnungsbestand verfügt die Baugenossenschaft Landkreis Osnabrück e.G. aus Bersenbrück. Diese unterhält sämtliche Mietwohnungsgebäude im Südteil des Untersuchungsgebietes sowie zwei Einheiten von drei Gebäuden an der Berliner Straße.

Ein weiterer bedeutsamer Wohnraumbestand zwischen den Straßenparzellen Tilsiter-, Görlitzer- und Berliner Straße wird von der Wohnungsbaugesellschaft „pecunia 8 property“ verwaltet.

Die Versorgungsträger verfügen nur über zwei kleinere Parzellen, auf denen sich Trafostandorte befinden.

Das Land Niedersachsen ist Eigentümer des Grundstückes der ehemaligen Molkerei an der Danziger Straße (incl. des Flurstückes Nr. 154/75).

Das östlichste Flurstück (154/36 – ehemaliger Sportplatz) des Untersuchungsbereiches stellt einen Teil des großflächig östlich angrenzenden Grundstückskomplexes des Christlichen Krankenhauses Quakenbrück dar.

Daraus ergibt sich die insgesamt günstige Situation, dass sich der Mietwohnungsbestand überwiegend in der Verfügungsgewalt von nur zwei Eigentümern befindet. Eigentumswohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind zudem nicht vorhanden.

2.3 Erschließung / Verkehr / Verkehrsanlagenzustand

Der Kernbereich des Stadtteils Neustadt wird durch die Artlandstraße als Hauptsammelstraße (Tempo 50 km/h), die im Osten an die Friedrichstraße und im Westen an die Menslager Straße (Mimmelager Straße) angebunden ist, erschlossen. Südlich der Artlandstraße erstreckt sich ein verzweigtes Straßennetz, das großflächig und den Untersuchungsraum komplett beinhaltend als Tempo 30 km/h-Zone ausgeschildert ist.

Von der Artlandstraße führen insgesamt sechs Straßenverkehrsverbindungen direkt zum Untersuchungsgebiet (Berliner Straße / Danziger Straße). Über die

östliche Danziger Straße existiert zudem noch eine Zufahrtsmöglichkeit zur Friedrichstraße. Die kürzeste und direkteste Verbindung mit dem übergeordneten Verkehrsnetz wird durch den in beiden Fahrtrichtungen nutzbaren Masurenweg hergestellt. Die benachbarten Hirschberger- und Waldenburger Straße sind nur in südlicher Richtung für Kfz zu befahren. Es handelt sich dabei um sogenannte „unechte Einbahnstraßen“, für die von Süden ein Verbot der Einfahrt besteht.

Der zentrale Bereich des Untersuchungsgebietes ist an die randliche Berliner Straße (Ost-West-Verbindung) sowie Danziger Straße (Nord-Süd-Verbindung) angeschlossen. Die „innere“ Erschließung entbehrt jedoch einer unmittelbar ersichtlichen Struktur und erschwert damit die Orientierung für Ortsfremde. Auch die teilweise unmotiviert anmutende Aufweitung bzw. großzügig ausgebildete Trassierung der Verkehrsflächen verhindert eindeutig klare Beziehungen.

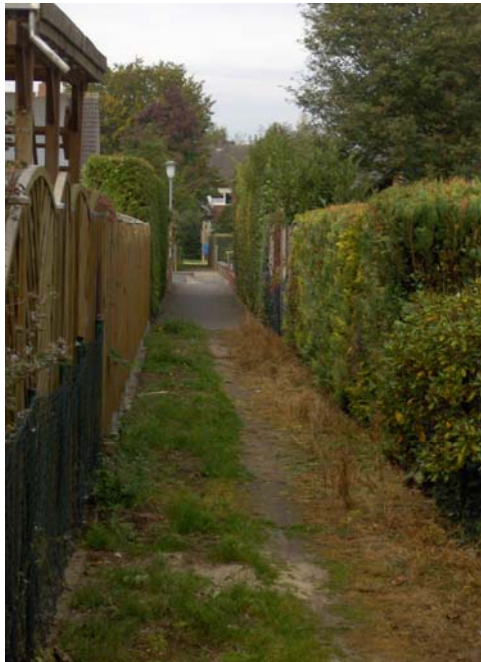
Allein die zwischen Königsberger Platz und Laubaner Straße befindliche Liegnitzer Straße verdeutlicht durch eine Ausweisung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ deren untergeordnete Situation und verhindert Durchgangsverkehre. Die Ausweisung als „Spielstraße“ wurde u.a. durch den bauleitplanerischen Verzicht (vgl. 1. Änderung B-Plan Nr. 23) einer direkten Verkehrsverknüpfung der Liegnitzer Straße mit der Berliner Straße ermöglicht. Durch diese planungsrechtliche Änderung mangelt es jedoch in diesem Bereich an einer verknüpfenden Verkehrsbeziehung.

Die meisten Verkehrsanlagen weisen mittlere bis hohe, in weiten Teilen sogar sehr hohe Schäden auf. Dies bezieht sich sowohl auf die Fahrbahnen wie auch auf die i. d. R. beidseitig geführten seitlichen Fußwege. Stellenweise wurden notdürftige Reparaturen vorgenommen, um Verkehrsgefährdungen zu verhindern.



Straßenschäden

Neben dem Netz für motorisierte Verkehrsteilnehmer existiert ein weitläufiges Fußwegesystem. Dies ist von der Grundkonzeption zunächst positiv zu bewerten, da damit der Verzicht auf eine permanente motorisierte Fortbewegung erleichtert wird und nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ungefährdete separat geführte Trassen nutzen können. Das im Untersuchungsgebiet sowie nördlich anschließende Wegesystem ist allerdings primär zur rückwärtigen Erschließung von Reihenhausesgrundstücken angelegt worden. Deswegen enden diese Wege teilweise unvermittelt oder sind im Nachhinein von anderen Verbindungsflächen abgetrennt worden. An vielen Stellen fehlen Verknüpfungen, die tatsächlich weitgehende Verbindungsfunktionen haben könnten. Die aus diesem Umstand resultierende relativ geringe Nutzung der Wege führt stellenweise zu einem Einwachsen der wassergebundenen Trassen. Der Gehkomfort wird dadurch verringert, die soziale Sicherheit (auch bedingt durch fehlende Beleuchtung herabgesetzt) und damit eine noch weitere Reduzierung der Nutzung befördert.



Wegemängel

Stellenweise stellen die schmalen Verbindungen sogar städtebauliche Angsträume dar. Besonders spürbar ist dies bei der Zuwegung von der Laubaner Straße zu dem südlich gelegenen Spielplatz. An dieser Stelle wird die soziale Kontrolle noch durch die „gefangene Situation“ des Spielplatzes gefördert. Ein zweiter Zugang, so wie er ursprünglich (vgl. B-Plan Nr. 23 „Neustadt Süd-West“) planerisch vorgesehen war, existiert nicht.



Angstraum Spielplatzzuwegung

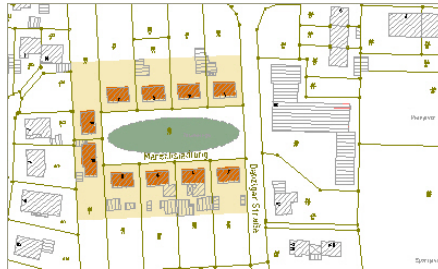
Bauleitplanerisch sind für das Untersuchungsgebiet (Gemeinschafts)garagen und private Stellplätze in konzentrierter Form sowie im Bereich der Plätze öffentliche Parkplätze vorgesehen. Daneben werden die i. d. R. großzügig dimensionierten Straßenräume zum Abstellen der Fahrzeuge auf der Fahrbahn genutzt. Eine geordnete Parkraumregelung besteht dafür nicht.

Die privaten Stellplatzanlagen haben stellenweise provisorischen Charakter (nur tlw. befestigte Oberflächen) und weisen teilweise Unterhaltungsmängel auf. Ein grundsätzlicher Mangel an Stellplätzen lässt sich bei Mitnutzung des Straßenraumes nicht feststellen. Im Bereich der Tilsiter Straße werden jedoch die Flächen unmittelbar von den Gebäuden Nr. 1-7 regelmäßig ungeordnet beparkt.

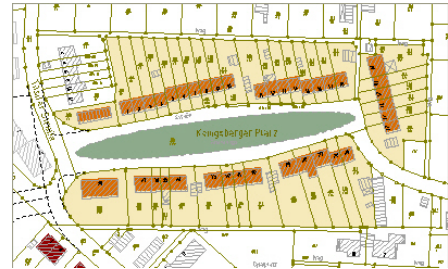
Eine Versorgung mit Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs existiert nur sehr indirekt. Im Bereich der Artlandstraße bestehen zwei Bushaltestellen und eine dritte im zentralen Zugangsbereich zum Christlichen Krankenhaus. Daraus ergeben sich Luftlinienentfernung von bis zu 500 m. Dies liegt deutlich über den gängigen Haltstelleneinzugsbereichen von max. etwa 300 m. Die Erreichbarkeit des Bahnhofes muss aufgrund der umwegigen fußläufigen Anbindung bzw. der zeitaufwändigen Busverknüpfung ebenfalls als schlecht bezeichnet werden. Insbesondere hinsichtlich der einkommensschwächeren Bevölkerungsteile im Untersuchungsgebiet muss diesbezüglich eine deutliche Unterversorgung festgestellt werden.

2.4 Ortsbild / Straßenraumgestaltung

Die sehr heterogene Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebietes wird in bedingtem Maß durch zwei klar ablesbare Siedlungsbereiche geprägt, dies ist zum einen die Merschsiedlung an der Danziger Straße und zum anderen der Königsberger Platz in der Mitte des Untersuchungsgebietes.



Merschsiedlung



Königsberger Platz

Beide Bereiche orientieren sich in ihrer Gestaltung und der sie umgreifenden Randbebauung an den Siedlungskonzepten der 30er Jahre, um diese beiden Kerne entwickelten sich ab den 60er Jahren die angrenzenden Einfamilienhausgebiete, ohne dass die vorhandenen räumlichen Qualitäten übernommen oder weiterentwickelt wurden.



Merschsiedlung, südlicher Rand



Merschsiedlung, nördlicher Rand

Charakteristisch sowohl für die Merschsiedlung wie auch für den Königsberger Platz sind die angerförmig angelegten grünteprägten Platzräume, um die sich die einfachen und zurückhaltenden Baukörper orientieren.

Die Wohnbebauung wird durch die typischen Gestaltungselemente der 50er und 60er Jahre bestimmt, während die traufständigen Baukörper in der Mersiedlung ausschließlich eingeschossig ausgeführt wurden, wird der Königsberger Platz von durchgängig zweigeschossigen Reihenhäusern gefasst.



Königsberger Platz, südlicher Rand



Königsberger Platz, nördlicher Rand

Aufgrund vielfältiger Veränderungen im Bereich der Hochbauten und der Freiflächen und bedingt durch zahlreiche Mängel, insbesondere im Bereich der befestigten Verkehrsflächen, haben beide Siedlungen viel von ihrer Homogenität und Eindeutigkeit verloren.

Das weitere Untersuchungsgebiet wird geprägt durch den typischen Wohnungsbau der 50er bis 70er Jahre des 20. Jahrhunderts, ein gemeinsames Gestaltungskonzept ist nicht zu erkennen.

Negativ wirken sich hierbei die Garagenhöfe zum Beispiel im Bereich der Tilsiter Straße und des Masurenweges aus.



Garagenhof, Masurenweg



Garagen, Tilsiter Straße

Grundsätzlich ist festzustellen, dass insbesondere die privaten Gebäudevonzonen gestalterisch in vielen Bereichen gelitten haben und oftmals zugunsten der Anordnung des ruhenden Verkehrs "geopfert" wurden.

Einen deutlichen Maßstabsbruch stellen die etwa 1972 von der Firma Kynast errichteten Mehrfamilienhäuser an der Tilsiter Straße dar.

Hier grenzen die ursprünglich für Firmenmitarbeiter gebauten Wohnhäuser in ihrer 3 geschossigen Bauweise, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss unmittelbar an die kleinteilige überwiegend eingeschossige Wohnbebauung der Berliner Straße.

Die entstandene bauliche Dichte von 108 Wohneinheiten und der Zustand des unmittelbaren Wohnumfeldes prägen den Untersuchungsbereich in erheblich negativem Maße.



Tilsiter Straße 3-9



Tilsiter Straße 3

Gestalterisch wenig überzeugend stellen sich die öffentlichen Straßen- und Platzräume dar, innerhalb der Erschließungsstraßen fehlt eine gliedernde und vermittelnde Begrünung des Straßenraumes.

Die vorhandenen Fahr- und Laufzonen weisen im Bereich der Schwarzdecken bzw. der Betonpflasterflächen erhebliche bauliche Mängel auf.

Hierzu einige weitere Beispiele:



2.5 Grün- / Freiflächengestaltung

Wenn man die Grün- und Freiflächen im Bereich Neustadt-West den bebauten Flächen gegenüberstellt, erhält man ein Verhältnis, welches in etwa dem durchschnittlichen Begrünungsgrad von Nachkriegswohngebieten in Städten vergleichbarer Größenordnung entspricht.

Flächenmäßig überwiegt im Untersuchungsgebiet der Anteil an Einfamilienhäusern. Diese verfügen allerdings teilweise über sehr kleine (230 – 300 m²) Grundstücke im Bereich des Königsberger Platzes und nördlich Berliner Straße bzw. sogar extrem kleine (ca. 150 m²) Grundstücke zwischen Waldenburger Straße und Hirschberger Straße. Die Größe der Hausgärten ist entsprechend gering. Teilweise gibt es jedoch auch recht große (ca. 900 m²) südlich der Berliner Straße sowie auffällig große (bis zu 1300 m²) Grundstücke in der Merschsiedlung. Diese großen Grundstücke sind kleingärtnerisch bzw. parkartig gestaltet und bieten eine gute, wohnungsnahe Aufenthaltsmöglichkeit. Die zuvor genannten Klein- und Kleinstgärten weisen jedoch nur sehr beschränkte Nutzungsmöglichkeiten auf. Ähnlich eingeschränkt sind die Nutzungsmöglichkeiten bei den Freiflächen im Mietwohnungsbau. Die oftmals als Rasenfläche oder Vorgarten unterhaltenen Hausgrundstücke weisen nur eine geringe Bedeutung für Freizeitaktivitäten auf. Dieser Mangel an nutzbarem Freiraum erfährt nur eine teilweise Kompensierung durch südlich angrenzende Grabelandparzellen (keine vereinsmäßige Kleingartennutzung) sowie eine südwestlich gelegene Bolzplatzwiese und die öffentlichen Grünflächen im Gebiet selbst.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes existieren drei als Spielplatz angelegte Flächen - ein vierter grenzt unmittelbar südöstlich an. Alle vier Spielplätze sind einfach gestaltet. Die Spielgeräte befinden sich überwiegend innerhalb von unregelmäßig geformten Sandbereichen (ohne Randeinfassung). Im Randbereich der ansonsten als Rasen angelegten Flächen sind Bänke und Papierkörbe installiert. Eine regelmäßige Pflege der Anlagen ist erkennbar. Die Zielgruppe gemäß Ausschilderung sind Kinder unter 14 Jahren, wobei die Art der Spielgeräte sich jedoch eher an deutlich jüngeren Kindern orientiert.

Für ältere Kinder bietet sich einzig die südwestlich (außerhalb des Untersuchungsgebietes) gelegene Bolzplatzfläche an. Ansonsten sind weder Ballspieleinrichtungen, Skateranlagen, Bikeparcours noch ähnliche Aktivspiel-einrichtungen für Jugendliche vorhanden.

Bei dem Spielplatz zwischen Königsberger Platz und Oppelner Straße ist auffällig, dass die aufgrund der Eigentumsverhältnisse von allen Seiten theoretisch sehr gute Erreichbarkeit auf nur zwei Wegeanbindungen reduziert ist. Besondere Erwähnung erfordert in diesem Zusammenhang die sehr schlechte Zugänglichkeit des Spielplatzes zwischen Görlitzer Straße und Bunzlauer Straße. Während planungsrechtlich noch ein zweiter Zugang unmittelbar von der Görlitzer Straße festgesetzt ist, und somit eine gute Erreichbarkeit von den Mehrfamilienwohnhäusern planerisch ermöglichte, existiert faktisch keine öffentliche Wegeparzelle aus dieser Richtung. Die

Spielplatzanbindung erfolgt ausschließlich über eine 2 m breite Flurstücksparzelle von der Laubaner Straße. Diese ist einseitig von einer Ziegelmauer und auf der anderen Seite durch dichte Grünstrukturen zusätzlich optisch verengt; zudem verhindert eine leichte Biegung den Durchblick. Dadurch entsteht ein Angstraum, der eine Akzeptanz und Nutzung der Fläche deutlich reduziert. Die Situation wird dadurch noch verschärft, dass die Spielfläche über keinen zweiten Ausgang als „Fluchtweg“ verfügt. Die geringe Frequentierung dieser Fläche lässt sich durch kaum erkennbare Gebrauchsspuren (Einwachsen der Sandspielfläche, geringe Rasenschäden an Schaukel und Wippe) auch deutlich belegen.

Öffentliche Parkanlagen im klassischen Sinne existieren im Untersuchungsgebiet und auch in der Nachbarschaft nicht.

Eine größere und theoretisch für alle Gebietsbewohner zugängliche Grünfläche stellt der Innenbereich des Königsberger Platzes dar. Aufgrund der klaren randlichen Fassung durch die Hauszeilen ergibt sich jedoch tendenziell der Eindruck einer eher „privaten“ und den Anwohnern vorbehaltenen Zugehörigkeit. Deutlich stärker ist dieses Gefühl noch bei der Merschsiedlung, welche nur über einen Zugang verfügt und von daher den „Eintritt in den Vorgarten der Siedlung“ erfordert.

Beide Flächen sind durch ihre sehr einfache Gestaltung und das Fehlen von Ausstattungsgegenständen (Sitzgruppen, Tisch, Erwachsenenspieleinrichtungen etc.) sowie grüngestalterischen Gliederungselementen charakterisiert. Der an sich positive Großbaumbestand weist deutliche Lücken auf, sodass das historisch entstandene Ortsbild an Einheitlichkeit und Prägnanz verliert.

Der Nutzwert der öffentlichen Grünflächen ist damit sowohl für die unmittelbaren Anwohner als auch für die Allgemeinheit eher gering.

2.6 Gebäudezustand / -gestaltung

Abgesehen von den erst in den letzten Jahren ergänzten Einfamilienhäusern weisen sämtliche Gebäude innerhalb des Untersuchungsbereiches einen erheblichen energetischen Sanierungsbedarf auf.



typische eingeschossige Einfamilienhaus-siedlung



typische zweigeschossige Reihenhaus-bebauung

Die baulichen Mängel beschränken sich nicht nur auf die altersbedingt geringe Wärmedämmung der Dach- und Fassadenflächen sondern sind auch für die Haustechnik, die Fenster und die untergeordneten Bauteile wie Treppenanlage, Balkone und Nebengebäude festzustellen.



Balkonanlagen



Gebäuderisse



ehemalige Molkerei

Zudem führt erster Gebäudeleerstand in Einzelbereichen zur Verwahrlosung der Außenbereiche und zur Beschleunigung der Gebäudeschädigung.



2.7 Zusammenfassung der Mängel und Defizite

Die vorangegangene Bestandsaufnahme zeigt unter einzelnen Blickwinkeln die charakteristischen städtebaulichen Qualitäten und Mängel des Untersuchungsraumes. Die einzelnen Mängel und Defizite addieren sich zu Missständen, die den schlechten städtebaulichen Gesamtzustand des Gebietes verdeutlichen.

Die Siedlungsstruktur ist durch einen sehr inhomogenen Gebäudebestand und ein teilweise wenig nachvollziehbares Verkehrserschließungssystem geprägt.

Die Orientierbarkeit ist aufgrund des wechselnden Siedlungsbildes teilweise schwierig.

Durch die einseitig auf das Wohnen ausgerichtete Gebietsstruktur ergibt sich ein gravierender Mangel an kurzwegig erreichbaren Versorgungseinrichtungen jeglicher Art.

Eine seit vielen Jahren bestehende Flächen- und Gebäudebrache, die sich in öffentlichem Eigentum befindet, beeinträchtigt das Siedlungsbild in starkem Maße, da sie Vernachlässigung und Niedergang von Strukturen symbolisiert. Einzelne Baulücken und Gebäudeleerstände dokumentieren eine mangelnde Investitionsbereitschaft und zeichnen ein Bild des schleichenden Verfalls.

Verkehrlich besteht weder eine eindeutige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz noch eine klare innere Netzstruktur.

Die Straßenflächen und Gehwegbereiche sind überwiegend unterhaltungsbedürftig. Sie weisen teilweise sogar erhebliche Bauschäden auf.

Die separaten Fußwege sind teils von den Seiten her eingewachsen und stark instandsetzungsbedürftig. Sie sind teilweise so angelegt bzw. haben sich so entwickelt, dass sie parziell als städtebauliche Angsträume bezeichnet werden müssen.

Die Anbindung an die Zustiegsstellen des ÖPNV (Bus / Bahn) ist weitgehend mangelhaft.

Mängelliste in Stichworten:

- monostrukturierte Gebietsnutzung
- Mangel an Infrastruktureinrichtungen des täglichen und längerfristigen Bedarfes
- Mangel an sozialen Einrichtungen
- fehlende räumliche Orientierbarkeit
- fehlende / unterbrochene verkehrliche Verbindungen
- mangelhafte Zuwegung zum öffentlichen Personennahverkehr
- mangelhafter Zustand der öffentlichen Verkehrsanlagen
- ungeordnetes Parkieren von Kfz
- städtebauliche Angsträume
- Brachflächen und Gebäudeleerstände (-mindernutzungen)
- fehlende Aufenthalts- und Spielbereiche für ältere Kinder und Jugendliche
- unzureichende Ausstattung öffentlicher Grünbereiche mit Ausstattungsgegenständen
- fehlende Straßenraumbegrünung
- mangelnde Instandhaltung von älteren Wohngebäuden und Garagenanlagen

3. Soziale Bestandsanalyse

Die Analyse der Bevölkerungs- und Sozialdaten beruht auf einer Auswertung der amtlichen Statistik der Stadt Quakenbrück, der Arbeitsagentur und des SGB – II Trägers MaßArbeit kAöR. Die Daten beziehen sich auf den 31.12.2009. Die Kleinteiligkeit des Untersuchungsgebiets lässt unter datenschutzrechtlichen Aspekten eine detaillierte Aufstellung der Gesamtsituation nicht zu.

Die erfassten Datenlagen beziehen sich daher auf einzelne, gesamte Straßenzüge. Um eine Eindeutigkeit der Definitionen und Abgrenzungen zu erreichen, werden Personen mit ausländischem Pass als Ausländer erfasst. Die Zahlen von Menschen mit Migrationshintergrund¹ sind deutlich höher. Prozentangaben beziehen sich auf die Auszählungen der Schulen, Kindergärten und Sozialen Einrichtungen.

3.1 Struktur der Wohnbevölkerung

Die Bewohnerzahl im Stadtteil Neustadt liegt aktuell bei 4024 Menschen, davon leben 773 Personen im Untersuchungsgebiet Neustadt-West.

In den letzten Jahren konnten Zuzüge aus dem Sanierungsgebiet Quakenbrück-Neustadt, vor allem aus der Ostlandstraße, in den Bereich der Tilsiter-, Görlitzer- und Berliner Straße festgestellt werden. Diese Zuzüge haben zu neuen Spannungen innerhalb der nachbarschaftlichen Beziehungen im Untersuchungsgebiet geführt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 516 Deutsche und 257 Ausländer. Der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund wurde nicht erfasst. Besonders auffällig ist die große Anzahl von griechischen Staatsbürgern. Dazu kommen Menschen aus anderen EU-Staaten, der Türkei, dem afrikanischen Kontinent und aus dem russischsprachigen Raum.

¹ Als Personen mit Migrationshintergrund definiert werden „alle nach 1949 auf das heutige Gebiet der Bundesrepublik Deutschland Zugewanderten, sowie alle in Deutschland geborenen Ausländer und alle in Deutschland als Deutsche Geborenen mit zumindest einem nach 1949 zugewanderten oder als Ausländer in Deutschland geborenen Elternteil“. Somit gehören auch Spätaussiedler und deren Kinder zu den Personen mit Migrationshintergrund.

Vgl.: Statistisches Bundesamt Deutschland: *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Bevölkerung mit Migrationshintergrund – Ergebnisse des Mikrozensus 2005*. Erschienen am 4. Mai 2007.

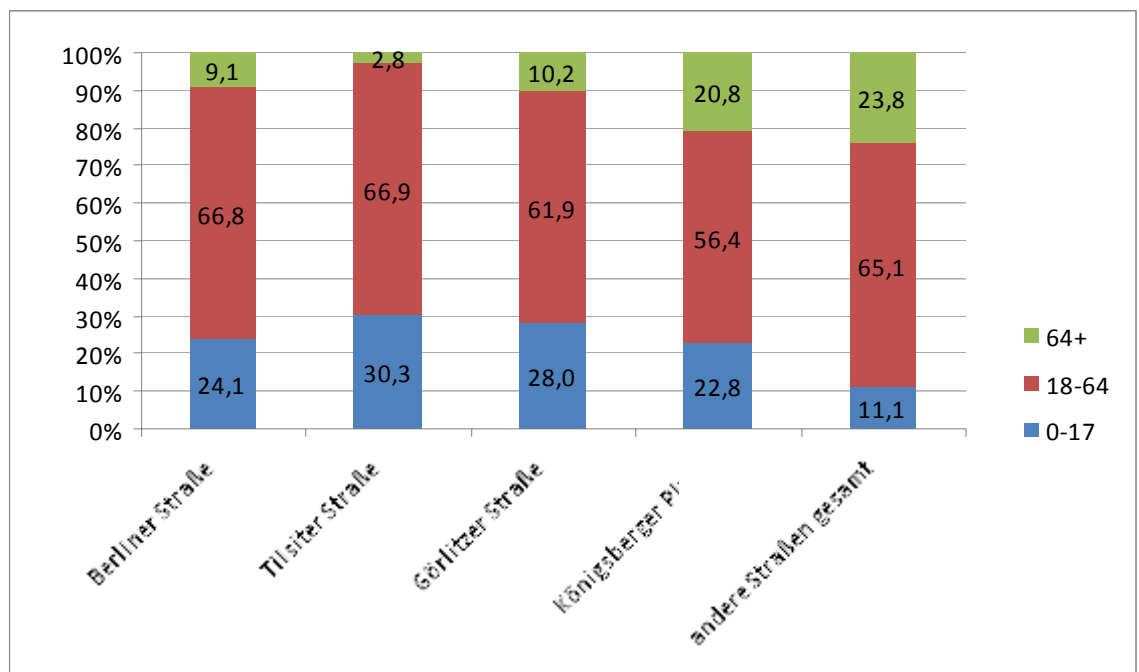
Nationalitäten	
Deutsch	516
Griechisch	187
Polnisch	13
Türkisch	12
Afrikanischer Kontinent	26
Russischsprachig	10
EU andere	7
Staatenlos	1

Im Untersuchungsgebiet wohnen 174 minderjährige Kinder und Jugendliche. Sie wohnen auffallend oft im Bereich Berliner-, Tilsiter Straße aber auch am Königsberger Platz. Nach Aussage der sozialen Akteure und der Stadt Quakenbrück haben ca.75% von ihnen einen Migrationshintergrund.

Auffällig ist die Struktur der Wohnbevölkerung im Gebiet. So konzentrieren sich die festgestellten Problemlagen auf die Straßen Berliner Straße und Tilsiter Straße .

	Berliner Str.	Tilsiter Str.	Görlitzer Str.	Königsberger Platz	andere Straßen gesamt
Bevölkerung gesamt	220	145	118	101	189
Frauen	116	64	67	54	98
Männer	104	81	51	47	91
Deutsche	117	34	104	89	170
AusländerInnen	103	114	14	9	19
- davon Griechen	67	98	4	9	0
Alter:					
0 – 17	53	44	33	23	21
18 – 64	147	97	73	57	123
64 +	20	4	12	21	45
SGB II Empfänger in Personen	63	75	34	5	11

Kurz kann die Situation dahingehend beschrieben werden, dass in den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ausländische Familien und Familien mit Migrationshintergrund mit Kindern in zu kleinen Wohnungen zur Miete wohnen und ältere Deutsche in Wohneigentum. Die Mehrfamilienhäuser sind alle belegt, es gibt keine Leerstände. Ältere Hausbesitzer möchten ihr Eigentum nach mündlicher Auskunft gern vermarkten. Sie fühlen sich mit der Situation im Gebiet überfordert und fühlen sich nicht mehr sicher. Der Hausverkauf gelingt nur durch deutliche Zugeständnisse beim Verkaufspreis. Diese können wiederum nicht gemacht werden, da das Haus Teil der Altersversorgung ist und nicht auf jedes Angebot eingegangen werden kann. So eskalieren auf mehreren Ebenen die Interessen der Menschen im Untersuchungsgebiet.



Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

3.2 Ethnische Gruppe der Muslimischen Griechen

Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre kann davon ausgegangen werden, dass über 90 % der Bewohner mit griechischem Hintergrund muslimischen Glaubens sind. Im Untersuchungsgebiet leben konzentriert so genannte „Muslimische Griechen“. Sie bilden mit die größte ethnische Gruppe im Bereich der Häuser Tilsiter Straße/ Berliner Straße. Dort kommt es in den letzten Jahren zu vermehrten Problemlagen.

Obwohl EU-Bürger, gelten sie weiterhin als wenig integrierte Gruppe, deren Partizipation am gesellschaftlichen Leben in der Aufnahmegesellschaft bisher nur gering ist. Aufgrund der stark ausgeprägten Familien- und Clanstrukturen und der damit verbundenen Lebensform in privater, qualifikatorischer und beruflicher Hinsicht, werden vorwiegend Frauen und Jugendliche massiv in ihrer selbstbestimmten Lebensführung benachteiligt. Dazu kommt es zu einer starken sozialen Kontrolle durch die eigene Community.

Es muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die „muslimischen Griechen“ sehr jung heiraten und pro Familie mindestens 2 Kinder bekommen. So muss davon ausgegangen werden, dass in den nächsten Jahren weiterhin mehr Kinder im Stadtteil Neustadt geboren werden, als im Bundesdurchschnitt (1,3 Kindern pro Frau²). Es gibt besondere Problemlagen bei den Familien und Kindern aus dem muslimisch-griechischen Milieu, die sich lt. Aussage der Schulen und des Kindergartens in den letzten Jahren massiv verstärken. Laut Aussage aller sozialen Akteure kommt es vermehrt zu Trennungssituationen in den Familien. Es melden sich mehr Alleinerziehende, die mit ihrer Situation überfordert sind, u.a. weil sie davor stark isoliert gelebt haben und die Männer sich um jegliche Behördengänge allein gekümmert haben. Viele Mütter können als Analphabetinnen beschrieben werden. Sie verfügen über keinerlei Qualifikation und haben auch keinen Zugang zum Arbeitsmarkt. Kinder, obwohl in Deutschland geboren, sprechen die deutsche Sprache nicht bzw. unvollständig und können nicht durch ihre Eltern in ihrer schulischen Entwicklung unterstützt werden.

Die Jugendlichen, hier besonders die männlichen, fallen in der Schule durch Schulabstinz und / oder Verweigerungsverhalten auf. Sie werden nicht gewalttätig, zeigen sich aber dem Lehrpersonal und anderen Schülerinnen und Schülern gegenüber (hier vor allem den Mädchen und Frauen) beleidigend und stören massiv den Unterricht.

75 % der Kinder und Jugendlichen aus dem beschriebenen Personenkreis gehen auf die Förderschule Hasetalschule. Kinder aus der Grundschule werden häufig direkt in den Grundschulzweig der Förderschule versetzt.

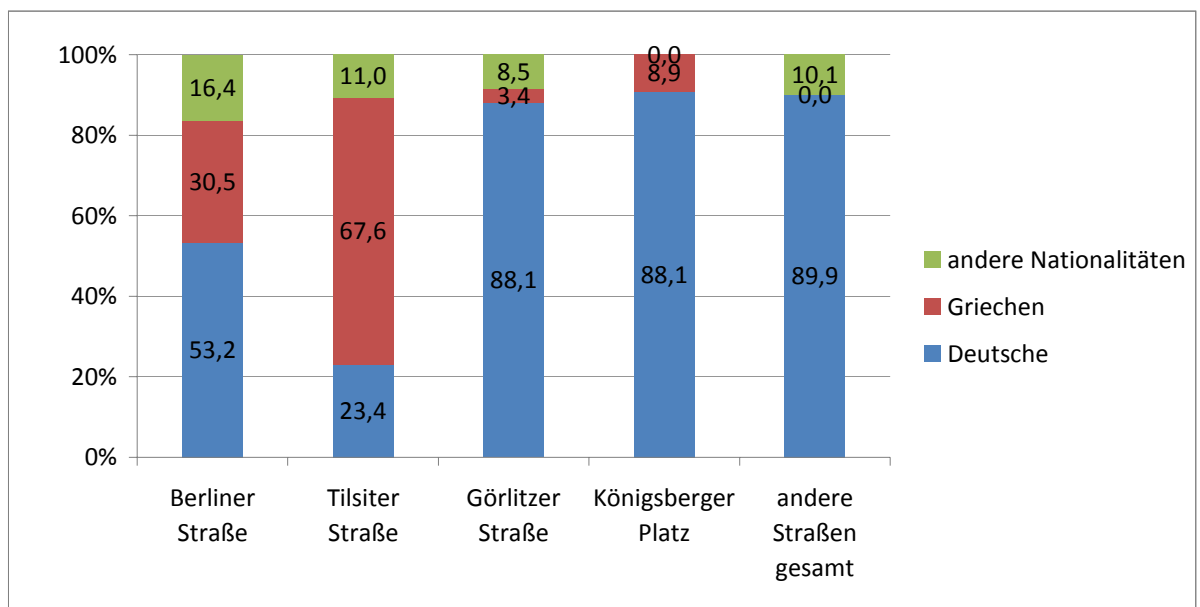
Die Perspektivlosigkeit und die fehlenden Zukunftschancen lassen die Jugendlichen resignieren. Als Ausweg wird von den Mädchen die frühe

² vgl.:

www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Bevoelkerung/BroschuereGeburtenDeutschland.property=file.pdf. 2007. Download vom 23.01.2009. S. 16

Verheiratung und die frühe Mutterschaft genannt. Die jungen Männer sehen ihre Zukunft in der fleischverarbeitenden Industrie des Artlandes. Diese Tätigkeiten können sie ohne Schulabschluss ausüben. Das Erreichen eines Schulabschlusses wird auch von Seiten der Eltern nicht unterstützt und begleitet. In den Familien ist es traditionell verankert, dass junge Männer früh Geld für die Familien verdienen und Mädchen früh heiraten.

Die Eltern sind mit der Erziehung ihrer Kinder und dem deutschen Schul- und Bildungssystem stark überfordert. Der besondere Wert einer Ausbildung für ein Leben in der deutschen Aufnahmegesellschaft wird nicht erkannt. Hier liegt ein besonderer Handlungsbedarf.



3.3 Arbeit und SGB II - Bezug

Bestand an Arbeitslosen Dezember 2009 Stadt Quakenbrück				
Rechtskreis SGB III				
insgesamt	15-25 Jahre	50- unter 65 Jahre	Darunter Ausländer	
188	30	46	42	
Rechtskreis SGB II				
insgesamt	15-25 Jahre	50- unter 65 Jahre	Darunter Ausländer	
254		80	77	
Gesamt 442				
Bestand an Arbeitslosen Februar 2010 Stadt Quakenbrück				
Rechtskreis SGB III				
insgesamt	15-25 Jahre	50- unter 65 Jahre	Darunter Ausländer	
580	58	169	141	
Rechtskreis SGB II				
insgesamt	15-25 Jahre	50- unter 65 Jahre	Darunter Ausländer	
271	53	73	51	
Davon Untersuchungsgebiet Neustadt - West ³				
Rechtskreis SGB II				
insgesamt	15-25	50- unter 65 Jahre	Darunter Ausländer	
28	0	13	15	
Gesamt 851				

Abb.: Statistik der Bundesagentur für Arbeit ⁴

Die Arbeitslosenquote der Stadt Quakenbrück liegt mit aktuell 9,7 % an der Spitze im Landkreis Osnabrück (6,6 %), die der Privatinsolvenzen ebenso. Es sind 60% der Minderjährigen von Armut bedroht.

Im Untersuchungsgebiet zeigen sich bei den Menschen, vor allem den Personen mit Migrationshintergrund, schwerwiegende bildungs- und qualifikatorische Defizite, Mängel im Bereich der sozialen Kompetenzen und in der Unterstützung von zielgruppenspezifischen Qualifikations- und Arbeitsangeboten.

³ Zahlen Februar 2010 Neustadt-West nach Straßen des SGB II – Trägers MaßArbeit kAöR.

⁴ Vgl.: Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Arbeitslose nach Gemeinden. Berichtsmonate 2009 und 2010. www.pub.arbeitsagentur.de/hast/service/statistik/interim/statistik-themen/index.shtml.

Niedrigschwellige Arbeitsangebote, wie z.B. Hilfsarbeiten, gibt es im Stadtteil Neustadt für diesen Personenkreis nicht oder nur sehr wenig (Rebotec, Getränkelager, Reinigung). Die Erfahrungen der letzten Jahre lassen eine ablehnende Haltung der Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber erkennen. Auch das Projekt des Bedarfsgemeinschaftscoaching der Caritas (im Auftrag der MaßArbeit kAöR) konnte bisher kaum Erfolge verbuchen. Die mangelnde Mobilität vor allem der Frauen im Untersuchungsgebiet und die schlechte Anbindung durch den ÖPNV führen zu einer weiteren Ausgrenzung des Untersuchungsgebietes und der dort lebenden Personen.

Jugendliche im erwerbsfähigem Alter im SGB II – Bezug werden in Qualifikationsmaßnahmen der MaßArbeit kAöR qualifiziert. Die abgefragten Berufswünsche können aber aufgrund fehlender Abschlüsse den Jugendlichen nicht angeboten werden. Aus dieser Perspektivlosigkeit heraus befinden sich Jugendliche häufig über Jahre in den angebotenen Qualifizierungsmaßnahmen vor Ort.

3.4 Zusammenfassung

Im Untersuchungsgebiet Neustadt-West ist eine hohe Konzentration von Migrantinnen und Migranten mit sehr schwachen und schwachen Integrationsvoraussetzungen zu verzeichnen. Das städtebaulich problematische Quartier ist im Bereich der Tilsiter- und Berliner Straße nicht nur ein „Durchgangsgebiet“, sondern in vielerlei Hinsicht eine Endstation. Die Voraussetzungen und Chancen für Integration und Teilhabe der vorwiegend muslimischen Griechinnen und Griechen sind schwach. Diese ethnische Gruppe gilt als besonders bildungsfern und verfügt über schlechte Sprachkenntnisse. Viele der hier wohnenden Menschen sind arm, die Jugendlichen verfügen über keinen oder über einen Förderschulabschluss und bekommen keinen Ausbildungsplatz. Die erhöhte schulische Segregation wirkt bisher als starke Bildungsbarriere.

Auch lassen zahlreiche soziale Projekte in den letzten Jahren gute Ansätze erkennen aber einen nachhaltigen Erfolg bisher vermissen. In einigen Bereichen stagniert die Integration. Die vorhandenen Arbeitsgelegenheiten werden vorwiegend von Arbeitnehmern aus anderen Bereichen der Stadt und des Umlandes genutzt.

Die aktuell vorliegenden Daten, die sich auch ausreichend aufeinander beziehen lassen, zeigen die wichtigsten Indikatoren der sozialen Lage im Untersuchungsgebiet.

Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Es leben viele SGB II – Empfänger im Stadtteil
- Es leben überproportional viele Menschen mit ausländischem Pass und mit Migrationshintergrund im Stadtteil

- Es leben überproportional viele Familien mit Kindern im Gebiet der Berliner- und Tilsiter Straße.

Das Gebiet ist stark gekennzeichnet durch junge, große ausländische und kleine, ältere deutsche Haushalte. Die Konflikte in den Nachbarschaften nehmen zu. Laut Aussage von Anwohnern bilden sich jugendliche Cliques, die sich auch nicht mehr durch erwachsene Aufsichtspersonen reglementieren lassen. Vor allem diese Situation wird von der örtlichen Polizei als kritisch eingestuft und beobachtet.

Es lassen sich folgende Ziele für die soziale Entwicklung definieren:

- Anpassung der vorhandenen unzumutbaren Wohnverhältnisse für die Familien an die heutigen Bedürfnisse.
- Soziale und gesellschaftliche Entwicklung durch Verbesserung des Wohnumfeldes (Straßen, Grünanlagen, Parkflächen, Kinderspielplätze) unter Beteiligung der Betroffenen.
- Anbindung des Untersuchungsgebietes an die Gesamtstadt (und damit des Bahnhofs) durch eine städtebauliche Lösung, die weder als neuer Angstraum (heutiger Tunnel) noch als zu umständlich erlebt wird.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Nutzungskonzept

Grundsätzlich ist es städtebaulich wünschenswert, die wesentlichen siedlungsräumlichen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit – soweit keine Unverträglichkeiten aufgrund besonderer Ausprägungen bestehen – in einen engen örtlichen Zusammenhang zu bringen, um ansonsten erforderliche Verkehrsbewegungen zu reduzieren bzw. zu vermeiden. Deshalb ist es auch im Untersuchungsbereich und dessen nahem Umfeld grundsätzlich ein Ziel, die einzigen vorhandenen Einrichtungen (Gastwirtschaft/ehem. Molkerei) zu stützen sowie möglichst ergänzende Einrichtungen anzusiedeln oder Grundlagen für eine Ansiedlung zu fördern.

Der vorhandene bauliche Bestand eignet sich aufgrund von Dimensionierung der Baukörper und Flächenzuschnitten weitgehend nicht dafür, größere Einrichtungen neu zu schaffen. Tendenziell ist dies aber auch eher im nahen Bereich der Artlandstraße sinnvoll, um einen wirtschaftlichen Betrieb kommerzieller Einrichtungen zu ermöglichen.

Ansätze gibt es bereits an der Artlandstraße 41/43. Diese zeichneten sich in der Vergangenheit allerdings durch eine größere Fluktuation aus. Sollte sich keine stabile Infrastruktureinrichtung einstellen, sind ggf. alternative Konzepte wie CAP-Märkte⁵ zu erwägen.

Soziale Einrichtungen könnten evtl. in den baulichen Anlagen der ehem. Molkerei untergebracht werden, um dort eine langfristige Nutzung zu gewährleisten.

In dem Bereich der größten wohnbaulichen Dichte, der gleichzeitig durch eine sozial problematische Bewohnerschaft geprägt ist, könnte eine bauliche Neustrukturierung sowohl eine Reduzierung der sozialen Probleme bewirken als auch eine städtebaulich nachvollziehbarere Situation (heute: Orientierung der Häuser an nicht vorhandener Straße) ergeben. Dadurch könnte die verkehrliche Führung im Anschluss Görlitzer Straße / Tilsiter Straße verdeutlicht und eine nutzungsorientierte Stellung der Gebäude (kleiner Vorgarten an Erschließungsstraßen/Garten in Süd-West-Ausrichtung) erreicht werden.

Einzelne Baulücken können mit kleinteiliger Bebauung geschlossen werden. Anreize für private Investoren ergeben sich mit der Aufwertung des Gesamtgebietes. Da im Untersuchungsgebiet selbst keine Gesundheitseinrichtungen vorhanden sind, ist es von Bedeutung, die in östlicher Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen mit zu beachten.

⁵ CAP leitet sich vom englischen Wort „handicap“ (für Behinderung) ab. Diese Märkte werden (tlw.) von Behinderten betrieben. Sie erfüllen oft Lückenfunktionen auf ca. 200 – 300 m² Verkaufsfläche (etwa 3000 Artikel). Deutschlandweit existierten im März 2009 68 derartige Märkte – der erste wurde vor ca. 10 Jahren eröffnet. Betreiber sind u.a. Caritas, AWO, Behindertenwerkstätten

4.2 Verkehrskonzept

Eine Hierarchisierung des Verkehrsnetzes liegt in der beschriebenen Form bereits vor. In Teilen ist jedoch zu prüfen, ob eine weitergehende Verkehrsberuhigung durch Umgestaltungsmaßnahmen möglich ist.

Ein entsprechendes Potenzial ist in der Hirschberger- und in der Waldenburger Straße gegeben, die heute bereits ohne Hochbordanlagen als „unechte Einbahnstraßen“ fungieren. Im Weiteren bieten sich Lindenstraße und Weideweg ebenfalls für eine derartige Umgestaltung an. Für den Weideweg resultiert dieser Planungsvorschlag auch bereits aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Neustadt.⁶

Als eindeutig erkennbare Verknüpfung der Berliner Straße mit der Artlandstraße (als Hauptsammelstraße) kann dann die kürzeste bestehende Straßenverbindung – der Masurenweg – dienen. Diese Verkehrsfläche bietet sich aufgrund der Parzellenbreite und der geringen Anzahl angrenzender, sensibler Nutzungen an.

Die gesamte Tempo-30-km/h-Zone sollte derart gestaltet werden, dass die maximal zulässige Geschwindigkeit aufgrund der Straßenraumgestaltung eingehalten wird. Der ruhende Verkehr kann auf ausgewiesenen Flächen zu einer Temporeduzierung beitragen.

Überdimensioniert ausgebaute Verkehrsflächen an verschiedenen Stellen des Gebietes sollten verkehrsgerecht zurückgebaut und optisch ansprechend gestaltet werden.

Grundsätzlich sind bauliche Mängel an Oberflächenbelägen, die teilweise bereits Gefährdungscharakter aufweisen, zu beheben. Dies gilt auch für Gehwege. Die separat geführten Gehwege sind teilweise nicht durchgängig nutzbar und sollten zumindest dort geöffnet werden, wo sie eine wichtige Verbindungsfunktion aufweisen. Wünschenswert ist auch eine zumindest fußläufige Verbindung zwischen Liegnitzer und Bremer Straße.

Dringend erforderlich ist ein Weg zwischen Görlitzer Straße und östlich gelegenen Spielplatz, um dessen Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Um die ÖPNV-Zugänglichkeit zu verbessern, ist es wünschenswert, die vorhandene Linienverbindung, die derzeit vom Krankenhaus zur Artlandstraße verkehrt, teilweise durch die Bremer Straße zu führen und dort eine zusätzliche Haltestelle zu installieren.

Die Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum soll nicht erhöht, jedoch gestalterisch geordnet werden. Bei der Errichtung von privaten Stellplatzanlagen ist darauf zu achten, dass diese nicht in nachteiliger Art auf

⁶ ARGE Planungsbüro Hahm / Dr. Ahrens + Pörtner, Stadt Quakenbrück, Städtebaulicher Rahmenplan Neustadt, Osnabrück/Hilter, März 2005

den öffentlichen Raum wirken. Neben Garagen können auch Carports eine sachgerechte Kfz-Unterbringung ermöglichen.

4.3 Grünordnungs- / Gestaltungskonzept

Das Grünordnungskonzept sieht sowohl lineare Maßnahmen für das Gesamtgebiet als auch punktuelle Maßnahmen vor.

Als verbindende Maßnahme innerhalb des Gebietes aber auch zur Verknüpfung mit den angrenzenden Bereichen des Stadtteils ist eine Grüngestaltung der Straßenräume vorgesehen.

Die Verkehrsflächenbreite lässt weitgehend eine Aufwertung der öffentlichen Straßen zu. Insbesondere die teilweise geradlinige Führung der Berliner Straße kann durch Baumpflanzung deutlich attraktiviert und die Fahrgeschwindigkeit reduziert werden. Aber auch die mit leichten Radien trassierten Verkehrsflächen erhalten damit ein ansprechendes Bild. Ebenfalls als Linearstruktur könnte die südwestliche Randsituation des Gebietes in ihrer heutigen Form gestärkt und evtl. der Öffentlichkeit allgemein zugänglich gemacht werden.

Die Anzahl der Spielplätze bedarf innerhalb des Gebietes keiner Ergänzung. Es könnte allerdings durch eine Differenzierung der Spielmöglichkeiten eine unterschiedlichen Altersgruppen entsprechende Spezifizierung der einzelnen Anlagen erfolgen. Die teilweise unzufriedenstellende Zuwegung zu den Spielplätzen ist zu verbessern, um Angsträume abzubauen und die allgemeine Akzeptanz zu erhöhen.

Besondere Aufmerksamkeit bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes sollten jedoch die beiden historischen Platzsituationen Merschsiedlung und Königsberger Platz erfahren. Dort soll über Nachpflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen das geschichtlich entstandene Ortsbild wieder hergestellt werden. Die Oberflächenmaterialien der Verkehrsflächen sind unter Nutzungs- und Gestaltungsaspekten zu restaurieren bzw. instandzusetzen. Die mittigen Grünflächen sollten in Abstimmung mit den Anwohnern so gestaltet werden, dass Nutzungsmöglichkeiten erkennbar und praktikierbar sind.

4.4 Modernisierungs- / Sanierungskonzept

Grundsätzlich sieht das Sanierungskonzept für den überwiegenden Teil der vorhandenen Baukörper die Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen vor. Im Sinne einer gestalterischen Aufwertung ist bei der erforderlichen Dämmung der Wand- und Dachflächen auf die typischen Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bausubstanz zu achten, Fassadenöffnungen, First- und Traufüberstände sind in der vorhandenen Maßstäblichkeit zu erhalten.

Im Zuge der Mängelbeseitigung, insbesondere untergeordneter Bauteile ist der gestalterischen Aufwertung der Einfriedungen (Mauern und Zäune) und der Nebengebäude, wie Carports, Garagen und Müllsammelplätze besondere Beachtung zu schenken. Hierbei gilt es auch die oftmals "fehlgenutzten" Gebäudevorzonen wieder neu zu differenzieren und damit den wichtigen Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum deutlich zu formulieren.

Zur Aufhebung der Maßstabsbrüche im Bereich der Tilsiter Straße wird der Rückbau bzw. Abbruch der ehemaligen Kynast – Mehrfamilienhäuser und der vorgelagerten Garagen empfohlen. Durch eine Neubebauung dieser Flächen könnte die untypische Wohndichte zurückgenommen und gleichzeitig städtebaulich maßstabsvermittelnd gearbeitet werden.

Hierbei gilt es den Straßenraum der Tilsiter Straße neu zu fassen und eindeutig zu führen, vor allem die vorgelagerten Garagenhöfe verhindern hier zur Zeit die Ausbildung angemessener Gebäudevorzonen und bewohnerfreundlicher Eingangsbereiche.

Darüber hinaus ließe sich durch eine entsprechende Neubebauung der bereits im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes vorhandene Siedlungsrand, traufständig zur Landschaft weiterführen und vervollständigen.

Für den Bereich der "alten Molkerei" werden im Zuge weiterer Umnutzungen besondere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich ist die weitergehende Nutzung durch soziale Träger oder andere wirtschaftliche Nutzungen denkbar.

Die Bausubstanz verfügt des Weiteren über das räumliche Potenzial gegebenenfalls auch Gemeinschaftsflächen muslimischer Einrichtungen aufzunehmen.

5. Soziales Konzept

5.1 Grundsätze für die soziale Entwicklung

Zentrales Ziel der Entwicklung des Untersuchungsgebiets ist eine nachhaltige soziale Stabilisierung.

Diese Zielsetzung muss von zwei Voraussetzungen ausgehen:

- Der Anteil an der Bevölkerung, der mit seinen Problemlagen den gegenwärtigen Charakter des Stadtteiles bestimmt, wird sich quantitativ und qualitativ nicht wesentlich verringern.
- Der Stadtteil wird Wohnstandort für diese Bevölkerungsgruppen bleiben; die Segregationserscheinungen werden eher zunehmen, als dass sich deren räumliche Konzentrationen auflösen und es zu einer stadtweiten „Entflechtung“ der Problemlagen kommt. Daher muss dafür gesorgt werden, dass die „ethnische Kolonie“ positiv genutzt wird - neuere Studien befassen sich mit diesem ressourcenorientierten Ansatz.

Leitend für die Umsetzung des Ziels der nachhaltigen sozialen Stabilisierung sollen daher folgende Grundsätze sein:

- o Die Infrastrukturen im Stadtteil müssen für die Bevölkerungsgruppen ihrem Bedarf und ihren Problemlagen entsprechenden geschaffen und unterhalten werden. Die Infrastrukturen haben aber eine doppelte Aufgabe: sie müssen zugleich für neue und andere zukünftige Bewohnergruppen attraktiv sein (hier etwas vorfinden, was es woanders nicht gibt).
- o Die Kooperation der sozialen Akteure des Stadtteils und die Koordination ihrer Aktivitäten sind von zentraler Bedeutung für die soziale Stabilisierung.
- o Ein Angebot für Jugendliche im Stadtteil sollte geschaffen werden.
- o Bestehende und sich entwickelnde Migrantenorganisationen, wie z.B. der Islamische Kulturverein e.V. sind in zukünftige Entwicklungen mit einzubeziehen.
- o Die Probleme und Ängste der deutschen, älteren Bevölkerung sind in der Planung und Beteiligung zu berücksichtigen.

5.2 Gruppenspezifische Bedarfe

5.2.1 Kinder und Jugendliche

Der Bedarf für Kinder und Jugendliche ist altersspezifisch zu differenzieren:

Kinder bis zum Alter von 6 Jahren:

Für diese Altersgruppe sind drei Arten von Angeboten neu oder weiterzuentwickeln:

- ein gefahrlos nutzbares wohnungsnahes Umfeld im öffentlichen Raum (beispielbare Straßen, Bürgerpark)
- flexiblere Kinderbetreuung (tlw. Ganztagskinderbetreuung), um die Familien in der Organisation ihrer Arbeit (Schichtdienst) zu unterstützen und um sprachlichen Defiziten der Kinder entgegenzuwirken
- niedrigschwelliges, kulturpädagogisches Angebot, um Kontakte, Sprache und Kultur zu fördern
- aufsuchende Sozial- und Gesundheitsarbeit, um niederschwellig Unterstützungsangebote zu schaffen
- Besondere Angebote für die 0 – 3 jährigen Kinder zur Unterstützung der frühkindlichen Entwicklung (Sprache, Bewegung, Musik,...)

Kinder im Alter zwischen 6 und 14 Jahren:

Für diese Altersgruppe sind folgende Angebote und Möglichkeiten eigener Aktivitäten defizitär:

- Multifunktionale Spielflächen und Aufenthaltsmöglichkeiten (insbesondere für die Jugendlichen)
- gefahrlos nutzbare Anbindung im Stadtteil und in die Altstadt (Schwimmhalle, Schulen, Sportvereine, FIZ Integrationszentrum)
- Abend- und Wochenendangebote, die auch geschlechtsspezifische und ggf. milieu-spezifische Differenzierungsmöglichkeiten umfassen
- Ein breiteres Sportangebot (aggressionsabbauende Sportarten/ geschlechtergetrennte Angebote) in der Neustadt

Jugendliche und junge Erwachsene

Für diese Altersgruppe mangelt es im Stadtteil an folgenden Möglichkeiten:

- Kommerziell und nicht kommerziell betriebene Treffpunkte tlw. mit niederschwelligen Beratungsangeboten
- Sportmöglichkeiten für die muslimisch griechischen Jugendlichen auch in der Neustadt mit aggressionsabbauenden Sportarten (Kampfsport)
- Betreuung der Übergangsphase von Schule in den Beruf, insbesondere auch für die nicht geringe Zahl von Schulabbrechern (Verbesserung des Übergangsmanagements)

5.2.2 Eltern

Die Arbeit mit den Eltern der Kinder und Jugendlichen muss weiter intensiviert und ausgebaut werden. Ziel ist es, die Eltern in die Erziehungsverantwortung zu nehmen und zu stärken. Es fehlt an Angeboten für gemeinsame Aktivitäten von Kindern und Eltern. Es ist festzustellen, dass die Sozialisationskreise Schule / Kindergarten einerseits und Familie andererseits überdurchschnittlich weit auseinander liegen und die Bemühungen der Bildungseinrichtungen tlw. durch Eltern nicht angenommen und umgesetzt / weitergeführt werden. Die Schulabstinz der Jugendlichen wird dabei häufig durch die Eltern gefördert bzw. dieser nicht entgegen gewirkt.

Ansätze sind in der Diskussion der Akteure für die Schulen des Stadtteiles vorhanden

- Ein weitergehendes Konzept muss von allen Einrichtungen im Stadtteil – insbesondere auch unter Einbeziehung der Vereine (Sport etc.) und Migrantenorganisationen entwickelt werden
- Die aufsuchende Arbeit soll koordiniert und intensiviert werden
- Niedrigschwelliges Angebot als Unterstützung der Eltern für die Kinder und Jugendlichen im nachschulischen Bereich. Als schnelle Lösung wird ein Bürocontainer vorgeschlagen, in dem von einem männlichen pädagogischen Mitarbeiter Hausaufgabenhilfe angeboten wird. Später kann dieser dann die Jugendlichen zu verschiedenen Freizeitangeboten in die Stadt bringen. (FIZ-Integrationszentrum, Sportvereine, Feuerwehr, etc.) Diese Maßnahme würde nach Rücksprache mit den sozialen Akteuren vor Ort zu einer Deeskalation der Spannungen vor Ort, zu einer besseren sozialen Kontrolle und besseren Bildungschancen führen und den Jugendlichen den Aufbau neuer Beziehungen zu anderen,

außerschulischen Kontakten ermöglichen. Die Eltern werden durch diese Maßnahme ortsnahe unterstützt.

5.2.3 Menschen mit Migrationshintergrund, ausländische BewohnerInnen

Grundsätzlich liegen bei zugewanderten Personen gleiche Bedarfe vor wie bei Deutschen, insbesondere hinsichtlich von Kindern und Jugendlichen. Hinzu kommen folgende Anforderungen:

- Angebote für die Sprachförderung (im Prinzip für alle Altersgruppen) als wesentliche Voraussetzung. Sprachkurse sollten nicht „verschult“, sondern unkonventionell niedrigschwellig die Menschen erreichen. Kinderbetreuung und ein Beratungsangebot ist mit anzubieten. Erfahrungsgemäß können männliche Migranten muslimischen Glaubens besser durch Migrantenorganisationen erreicht werden und auch für Alphabetisierungskurse gewonnen werden.
- Angebote und Möglichkeiten zur Eigenaktivität, die sich an den jeweils speziellen kulturellen (und sprachlichen) Voraussetzungen orientieren und die kulturelle Identität sichern (z.B. Cafénion, eine Caféstube, die traditionell in Griechenland von der männlichen Gesellschaft besucht wird, ein „Kiosk“ für die Dinge des täglichen Lebens,)
- Für die besonders problematische Gruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen ein Betreuungsangebot für den Übergang Schule (Schulabbruch) / Beruf im Sinne des Patenschaftsmodells

5.2.4 Senioren und Menschen mit Behinderungen

Für diese Bevölkerungsgruppe sind die Bedarfe zurzeit noch nicht ermittelt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass folgende Bedarfe vorliegen:

- Senioren- und behindertengerechte Anpassung der Wohnungen (barrierefrei) im Rahmen der Gebäude- und Wohnungsmodernisierung
- Entwicklung eines Angebotes von anderen Wohnformen (Gruppen-Wohnen bis zu unterschiedlichen Graden des betreuten Wohnens). Beachten, dass die zunehmende Zahl von Migranten-Senioren ggf. andere Wohnformen (evtl. gemeinsam mit der jüngeren Generation = größere Wohnungen) benötigt
- Anpassen des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse von Senioren und Behinderten (Abbau von Schwellen, Anbau von Rampen, Sicherheitsbedürfnis)

- Entwicklung / Weiterentwicklung eines weitgehend stadtteileigenen Betreuungs-, Pflege- und Hilfsangebotes unter Einbeziehung der vor Ort tätigen Ärzte und Pflegedienste
- Dienstleistungsangebote für Senioren schaffen. Dazu zählt neben einem Mittagstisch auch ein ansprechendes kulturelles Angebot und weitere Dienstleistungen („Hausmeisterservice“) etc.

5.3 Integriertes Handlungskonzept

In der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes für die Soziale Stadt Quakenbrück-Neustadt wurden Leitbilder, Leitziele und Maßnahmen (Handlungsziele) entwickelt. Um ein durchgängiges Konzept für das Sanierungsgebiet und das Untersuchungsgebiet Neustadt-West zu erstellen, werden diese hier wieder aufgenommen. Das vorliegende Material der letzten Jahre⁷ und die bisher gewonnenen Ergebnisse bilden die Grundlage.

5.3.1 Leitbilder und Leitziele

„Ein Weg entsteht, indem man ihn geht“

So könnte das Leitmotiv für den Prozess „Soziale Stadt Quakenbrück-Neustadt und Quakenbrück-Neustadt West“ lauten. Damit alle Beteiligten einen gemeinsamen Weg finden, ist es nötig, dass gemeinsam Leitbilder und Leitziele entwickelt werden. Leitbilder und Leitziele können die Bedeutung eines Zukunftsentwurfes haben. Das System der Zielhierarchie folgt dem Verständnis von „Planung als Prozess“. Die Entwicklung eines gemeinsamen Verständnisses über die Zukunft des Stadtteils ermöglicht die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner. Leitbilder schaffen die Voraussetzung für ein gemeinsames und zielgerichtetes Handeln von Bewohnerschaft, Verwaltung, Sozialplanung und Politik. Ein Zielsystem, das sich an Leitbildern und Leitzielen orientiert, schafft die Grundlage für ein Integriertes Handlungskonzept.

Die Entwicklung, Organisation und Evaluierung von Entscheidungsprozessen und Maßnahmen sind so zu gestalten, dass die Ausgangsbedingungen und mögliche Wirkungen für Männer und Frauen und für Personen mit und ohne Migrationshintergrund berücksichtigt werden. Gender und Culture Mainstreaming sind Strategien, um die Geschlechterperspektive bzw. die kulturelle Perspektive "in den Mainstream" aufzunehmen. Es soll sichergestellt werden, dass Menschen unterschiedlicher nationaler, kultureller oder ethnischer Herkunft in ihren evtl. spezifischen Voraussetzungen, Lebensbedingungen und Orientierungen Berücksichtigung finden.

Ergänzend zum Gender Mainstreaming ist ein Culture Mainstreaming nötig, um für alle Mädchen und Jungen, Frauen und Männer in ihrer Verschiedenheit

⁷ Siehe Literaturliste im Anhang.

angemessene und erfolgversprechende Entwicklungs- und Bildungsmöglichkeiten aufzubauen. Dies bedeutet, der in Wissenschaft und Praxis dokumentierten fehlenden Chancengleichheit für Jungen und Mädchen bzw. Jugendlichen mit und ohne Migrationshintergrund entgegenzuwirken.

5.3.2 Handlungsfelder

Meist lässt sich die Gesamtheit aller Maßnahmen, die zur Lösung eines Problems bzw. einer Aufgabenstellung identifiziert wurden, in Handlungsfelder kategorisieren und ggf. einzeln oder pro Handlungsfeld priorisieren. In der Praxis überschneiden sich die einzelnen Handlungsfelder oder Maßnahmen und können in verschiedene Handlungsfelder eingegliedert werden.

Handlungsfelder dienen dazu, zusammengehörige Aufgabenkomplexe mit beruflichen sowie lebens- und gesellschaftsbedeutenden Handlungssituationen zu verknüpfen.

Handlungsfeld Wohnen und städtebauliche Erneuerung

- Die Wohnsituation der Familien im Bereich der Tilsiter- und Berliner Straße verbessern, den Familien genügend großen Wohnraum (auch genügend Kinderzimmer) anbieten
- Offen nutzbare Sportflächen (für unterschiedliche Aktivitäten, z.B. auch als Angebot im Bürgerpark oder verbindendes Element für die Neustadt: Trimm-Dich-Pfad, Seniorenspielplatz)
- Mehrfach und dezentral verteilt: Spielflächen /-plätze, Grillmöglichkeiten, Bänke, auch im besonderen für die unterschiedlichen ethnischen Gruppen
- Anbindung des Untersuchungsgebietes an die Angebote der St. Petrus Kirchengemeinde und des Mehrgenerationenhauses

Handlungsfeld Lokale Ökonomie

- Schaffung einer wohnortnahen Versorgung
- Aktivierende Befragung der Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber im Stadtteil

Handlungsfeld Beschäftigungsförderung

- Aktivierende Befragung der Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber im Stadtteil
- Durch die Befragung: Entwicklung von Qualifizierungen, die von der Arbeitgeberschaft angefragt werden bzw. intensive Begleitung im Prozess der Arbeit vor Ort

Handlungsfeld Schule und Bildung

- Weitere Maßnahmen im kooperativen Verfahren mit den sozialen Akteuren.
- „Containerlösung“ im Bereich vor den Häusern der Tilsiter Straße: männlicher pädagogischer Mitarbeiter, der ab 13.00 Uhr eine Hausaufgabenbetreuung anbietet und später die Jugendlichen zu den verschiedenen Angebote der Sportvereine und Sozialen Akteuren etc. fährt.
- Erweiterung und Verstetigung des Projektes „Familienbesucherinnen“ der Fachhochschule Osnabrück als niedrigschwelliges Beratungsangebot für die muslimisch griechischen Eltern

Handlungsfeld Gesundheit

- Neues Handlungsfeld, dass im Jahr 2010 neu für den Stadtteil entwickelt werden muss:
 - Aufbau einer Kooperation mit dem Gesundheitsamt
 - Thema Frauengesundheit
 - Bedarfe ermitteln für den Bereich „Senioren mit Migrationshintergrund“

Handlungsfeld Integration und Zusammenleben

- Aufbau von aktivierenden Beteiligungsverfahren, z. B. Flurgespräche mit Dolmetschern in den einzelnen Gebäuden
- Unterstützung der Migrantenorganisationen und Einbeziehung der Mitglieder in wichtige Entscheidungen des Sanierungsverfahrens
- Vertiefung und konzeptioneller Ausbau des Projektes Deeskalation von Spannungen unter Nachbarschaften
- Verstetigung des Mikroprojektes NeuFo – Das Neustadt Forum, als aktivierendes Angebot im Stadtteil
- Gruppenspezifische Angebote schaffen, wie zum Beispiel:
 - Jugendtreff
 - Cafénion
 - Frauentreff
 - ...

Handlungsfeld Soziale Aktivitäten und Soziale Infrastruktur

- Weiterentwicklung und Verstetigung des Netzwerkes der Sozialen Akteure
- Unterstützung der sozialen Akteure in der wichtigen Aufgabe der Integration von Menschen mit Migrationshintergrund und auch bildungsfernen deutschen Familien durch weitere Projekte
- Absprachen unter den Akteuren, um eindeutige Strukturen im Angebot entstehen zu lassen. Es muss für alle Hauptamtlichen, Ehrenamtlichen; für alle Bewohnerinnen und Bewohner mehr Orientierung in den Angeboten und Ansprechpartnern geschaffen werden.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 27.01.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 (2) BauGB gebeten mitzuteilen, ob und in welcher Weise ihre Belange durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen berührt werden. Die überwiegende Zahl der Beteiligten sieht keine Betroffenheit; insbesondere seitens der Versorgungsträger wird auf den Bestand von Versorgungsanlagen hingewiesen; weitergehende Hinweise ergeben sich aus den Antworten des Staatlichen Baumanagements Osnabrück-Emsland und des Landkreises Osnabrück.

Folgende Änderungen (in Kurzform) liegen vor:

- Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland:
Ein Verkauf der Liegenschaft Danziger Straße 10 wird angestrebt.
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen:
Keine Betroffenheit
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück:
Keine Betroffenheit
- Fernleitungsbetriebsgesellschaft:
Keine Betroffenheit
- RWE:
Leitungsbestand Elektro (Pläne)
- RWE:
Erdgashochdruckleitung in der Danziger Straße / Weideweg (Pläne)
- Landkreis Osnabrück:
Hinweis, dass die Teilfläche südlich der Görlitzer Straße, die bislang keine Bebauung aufweist, keine städtebaulichen Missstände aufweisen kann und somit nicht als Sanierungsgebiet festgelegt werden kann
- Kabel Deutschland:
Bestand Telekommunikationsanlagen
- EWE:
Leitungsbestand Telekommunikation
- Freiwillige Feuerwehr Quakenbrück:
Keine Betroffenheit
- Unterhaltungsverband 97 „Mittlere Hase“:
Südlich des Untersuchungsgebietes befindet sich der Graben A als Verbandsgewässer (Plan)

- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH:
Leitungsbestand
- Exxon Mobil Production:
Keine Betroffenheit
- Erdgas Münster GmbH:
Keine Betroffenheit
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz:
Keine Betroffenheit
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie:
Keine Betroffenheit
- Polizeidirektion Osnabrück:
Keine Betroffenheit
- IHK Osnabrück-Emsland:
Bitte um weitere Information
- DB-Service Immobilien GmbH:
Keine Betroffenheit
- Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück:
Keine Betroffenheit
- Niedersächsisches Forstamt Ankum:
Keine Betroffenheit
- Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften Osnabrück:
Keine Betroffenheit
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Osnabrück:
Keine Betroffenheit
- Bistum Osnabrück:
Keine Betroffenheit
- Wehrbereichsverwaltung Nord:
Keine Betroffenheit
- Stadt Dinklage:
Keine Betroffenheit

- Stadt Vechta:
Keine Betroffenheit
- Gemeinde Badbergen:
Keine Betroffenheit
- Gemeinde Nortrup:
Keine Betroffenheit
- Gemeinde Menslage:
Keine Betroffenheit
- Samtgemeinde Bersenbrück:
Keine Betroffenheit
- Stadt Lönigen:
Keine Betroffenheit

7. Beteiligung der Sanierungsbetroffenen

Die Beteiligung der Sanierungsbetroffenen erfolgt Anfang Juni 2010 in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung.

8. Durchführung der Sanierung

8.1 Sanierungsmanagement

Die Stadt Quakenbrück verfügt angesichts der noch laufenden Sanierung „Neustadt“ für das benachbarte Siedlungsgebiet über umfangreiche Erfahrungen im Hinblick auf die Durchführung des Verfahrens. Bewährte Strukturen der Organisation und Betroffenenbeteiligung sind allerdings insofern zu modifizieren, als der Kreis der Sanierungsbeteiligten in erhöhtem Maße aus Wohnnutzern und –eigentümern und weniger karitativ – sozialen Trägern besteht. Insofern wird die Betreuungsfunktion und die soziale Komponente der Sanierung in noch höherem Maße zum Tragen kommen.

Durch eine gemeinsame Betreuung dieses neuen Gebietes bei der späteren Stadterneuerung mit dem räumlich benachbart bereits laufenden Sanierungsverfahren ergeben sich deutliche Erkenntnisvorteile (u. a. bei dem Sanierungstreuhänder, den Stadtplanern, den Sozialplanern), die eine wirtschaftliche und effektive Durchführung gewährleisten.

8.2 Grenzen des Sanierungsgebiets

Als äußere Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird der komplette Bereich des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 659/61, das sich unmittelbar südlich der Görlitzer Straße befindet, gewählt.

8.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

Gemäß § 142 BauGB ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Verfahren). Dies betrifft insbesondere die Frage der Festsetzung und Erhebung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen.

Da in dem Stadterneuerungsgebiet „Neustadt-West“ mit erheblichen Bodenverkehrsmaßnahmen und damit verbunden auch mit deutlichen Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist, führt ein Verzicht auf die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Sanierungsdurchführung, vor allem unter den schwierigen Bedingungen der sozialen Gegebenheiten und wirtschaftlichen Interessen und ist daher auszuschließen.

Für die Sanierung „Neustadt-West“ wird daher das herkömmliche Sanierungsverfahren gewählt.

8.4 Kosten der Sanierung

	Maßnahmen	Kosten in T€
A	Kosten	
1.	Weitere Vorbereitung	
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan städtebauliche Gutachten, Bebauungspläne	60
1.2	Vorentwurfsplanungen Freiräume und Verkehrsräume	40
1.3	Altlastenuntersuchungen, sonstige Gutachten	10
1.4	Voruntersuchungen Modernisierung Gebäude	20
2.	Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung	
2.1	Öffentlichkeitsarbeit (Infolyer, Internetpräsenz, Stadtteilzeitung)	10
2.2	Bürgerbeteiligung (Begegnungsfeste, Bürgerforum, Stadtteilbüro)	10
2.3	Dokumentation	10
2.4	Quartiermanagement / Netzwerkarbeit / Erarbeitung und Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes	150
3.	Grunderwerb	
3.1	Grunderwerb (ca. 10% für zukünftige öffentliche Flächen und ca. 90% für Zwischenerwerb für Neuordnung)	500
3.2	Substanzschädigung für gewerbliche Gebäude	400
4.	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen durch Bodenordnung, z.B. durch Umlegung einschl. aller Verfahrenskosten	10
4.2	Umgang von Bewohnern	50
4.3	Betriebsverlagerung	10
4.4	Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten; Altlastenbeseitigung	300
4.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	50
4.6	Erschließung	
4.6.1	Straßenumbau zu verkehrsber. Bereichen	1.050
4.6.2	Fußwegeaus-/neubau	80
4.6.3	Straßenraumbegrünung	70
4.6.4	Platzbegrünung	230
4.6.5	Bushaltestelle	120
5.	Modernisierung von Gebäuden	1.400
6.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	500
7.	Vergütung von Sanierungsträger, Projektmanagement u.a.	300
	Summe Kosten gesamt (brutto)	5.380
		Kosten in €
B	Einnahmen	
	Die Einnahmen können z.Zt. nicht genau ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	300.000,00
C	Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	5.080.000,00
D	Finanzierung	
	Zu finanzierende Summe	5.080.000,00
	Anteil Bund (1/3)	1.693.333,00
	Anteil Land Niedersachsen (1/3)	1.693.333,00
	Anteil Stadt Quakenbrück (1/3)	1.693.333,00
	Kommunaler Anteil p.a. (8 Jahre)	211.666,63

Stand: Mai 2010

8.5 Einnahmen

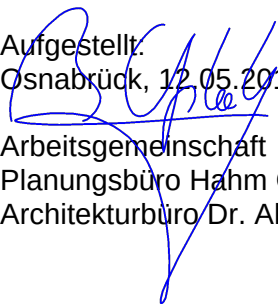
Die zweckgebundenen Einnahmen (Erlöse durch die Reprivatisierung von Grundstücken, Ausgleichsbeträge, u.ä.) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht kalkuliert werden. Erst nach Vorlage der fortgeschriebenen städtebaulichen Planung kann die Einnahmensituation präzisiert werden.

8.6 Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von 5.380 T€ für das Sanierungsgebiet „Neustadt-West“ stellt den unabwiesbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln – ergänzt durch den Anteil der Gemeinde – kann das private Kapital mobilisiert und zur Erneuerung genutzt werden. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ bildet dabei die wesentliche finanzielle Grundlage.

Der enge Finanzierungsrahmen und das Gebot eines wirtschaftlichen und sparsamen Umgangs erfordern frühzeitig die Aufstellung bestimmter Maßnahmeprioritäten und die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes.

Aufgestellt:
Osnabrück, 12.05.2010


Arbeitsgemeinschaft
Planungsbüro Hahm GmbH
Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner

Anhang:

LITERATURVERZEICHNIS

Arbeitsgemeinschaft Planungsbüro Hahm GmbH / Architekturbüro Dr. Ahrens
+ Pörtner:

„Städtebaulicher Rahmenplan Neustadt“, März 2005

Bohm, Heike; Menkhaus, Jenny:

„Abschlussdokumentation Lokales Kapital für soziale Zwecke 2004 – 2008“
2008

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) :
Statusbericht 2008 zum Programm Soziale Stadt (Kurzfassung). Berlin. Juli
2008

Universität Osnabrück, Fachbereich Geographie – Sozialplanung:
„Projekt Soziale Stadt Quakenbrück-Neustadt, Sozialer Rahmenplan, 2004

Universität Osnabrück, Fachbereich Geographie – Sozialplanung:
„Integriertes Handlungskonzept 2004“, Osnabrück 2004

Universität Osnabrück, Fachbereich Geographie:
„Schulbiographien in Quakenbrück – Neustadt“ Studie 2005.

Universität Osnabrück, Fachbereich Kultur- und Geowissenschaften:
„Imageuntersuchung für den Stadtteil Quakenbrück-Neustadt“ Studie 2005

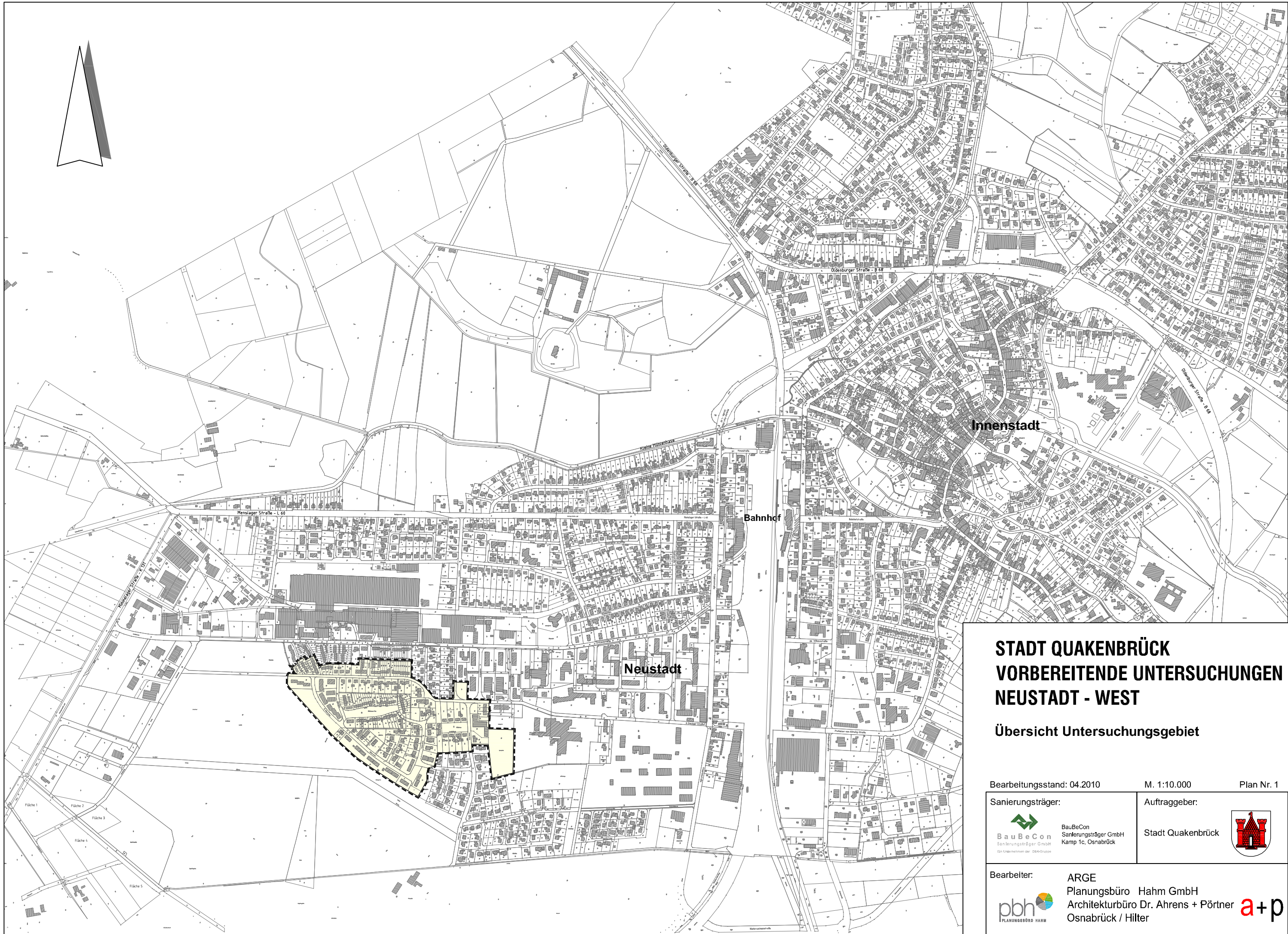
Universität Osnabrück, Fachbereich Geographie – Sozialplanung:
„Integriertes Handlungskonzept – Fortschreibung 2006“, Osnabrück 2006

Universität Osnabrück, Fachbereich Geographie – Sozialplanung:
„Integriertes Handlungskonzept – Fortschreibung 2007“, Osnabrück 2006

Universität Osnabrück, Fachbereich Geographie – Sozialplanung:
„Integriertes Handlungskonzept – Fortschreibung 2005“, Osnabrück 2006

www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DE/Content/Publikationen/Fachveroeffentlichungen/Bevoelkerung/BroschuereGeburtenDeutschland,property=file.pdf. 2007. Download vom 23.01.2009

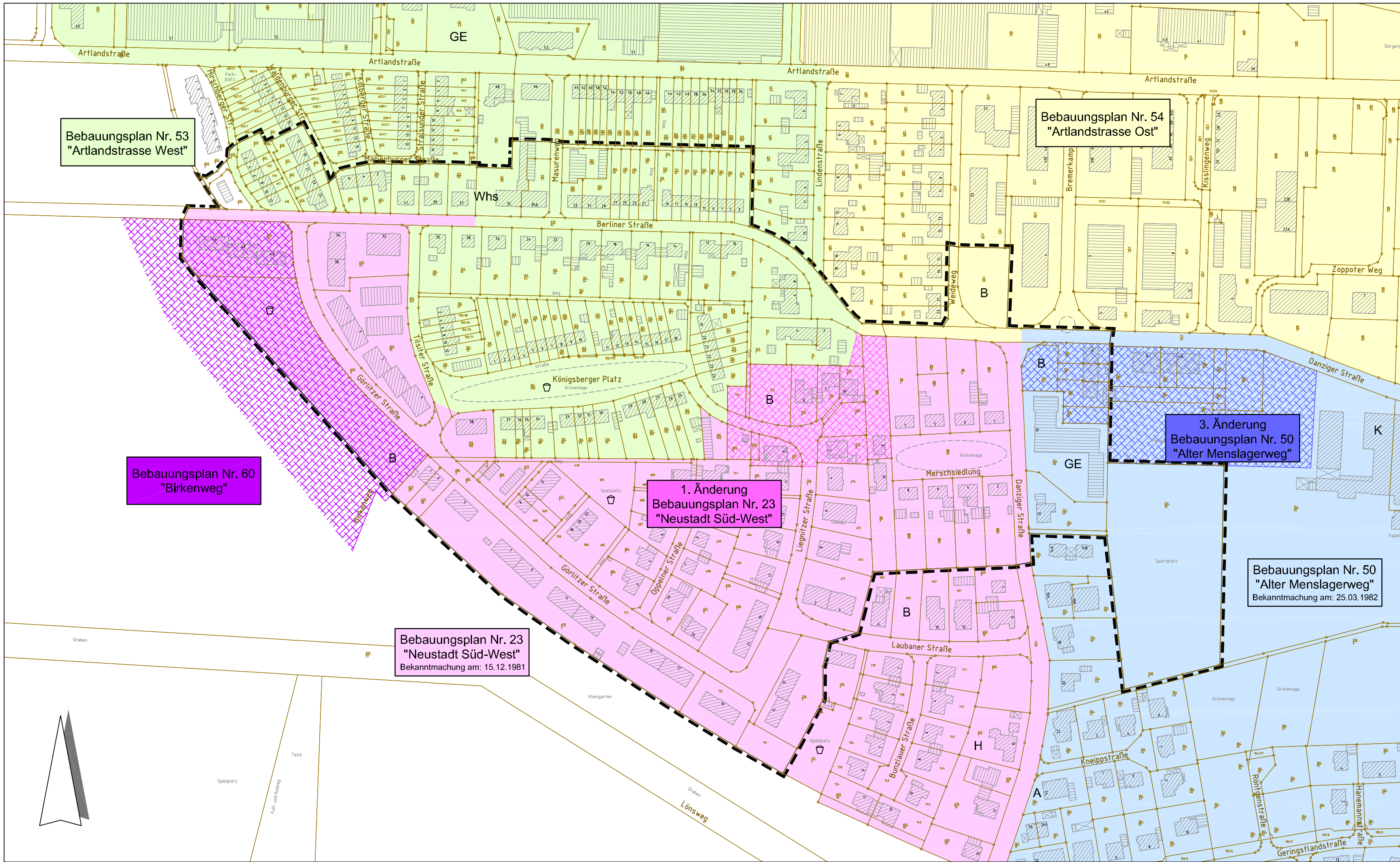
www.sozialestadt.de/veroeffentlichungen/arbeitspapiere/band10/DF7092-Teil16.pdf. Download am 09.03.2009



STADT QUAKENBRÜCK VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NEUSTADT - WEST

Übersicht Untersuchungsgebiet

Bearbeitungsstand: 04.2010		M. 1:10.000	Plan Nr. 1
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
 BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1c, Osnabrück Ein Unternehmen der DBK-Gruppe		Stadt Quakenbrück 	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hilter	
 PLANUNGSBÜRO HAHM			



Gebietsabgrenzung:

- Vorbereitende Untersuchungen
- Plangeltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne (unterschiedlich farbig hinterlegt)

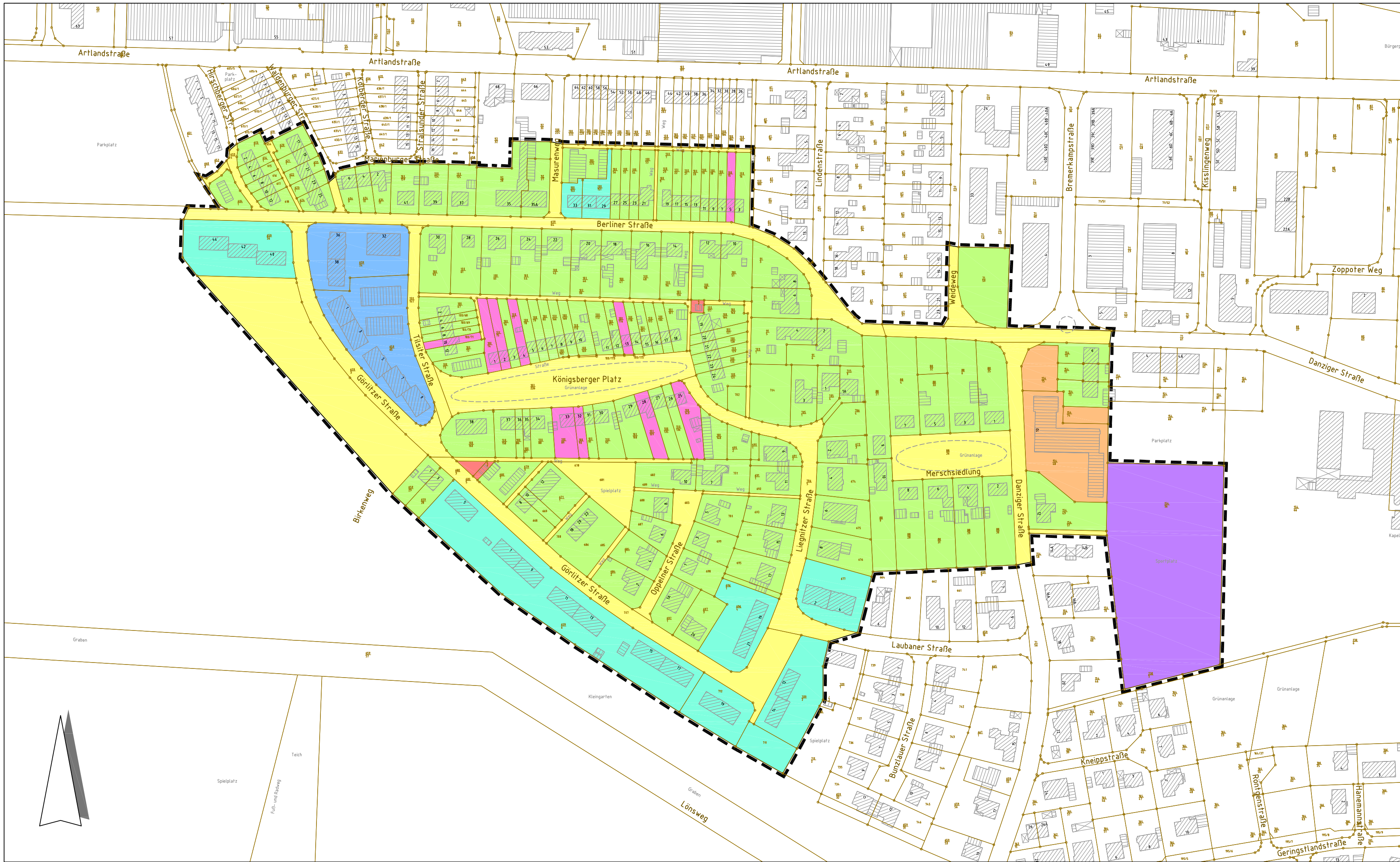
Nutzungen (von Wohnen abweichend):

- Whs Wirtshaus mit Kegelbahn
- GE Gewerbefläche mit diversen Nutzungen
- A Apotheke
- H Heilpraktiker
- K Krankenhaus
- B Brachfläche
- Spielplatz

STADT QUAKENBRÜCK
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
NEUSTADT - WEST

Bestandsanalyse
Planungsrechtliche Situation / Nutzungen

Bearbeitungsstand: 04.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 2
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH Ein Unternehmen der DBS-Gruppe		Stadt Quakenbrück 	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hilter	
 PLANUNGSBÜRO HAHM			



Legende:

Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

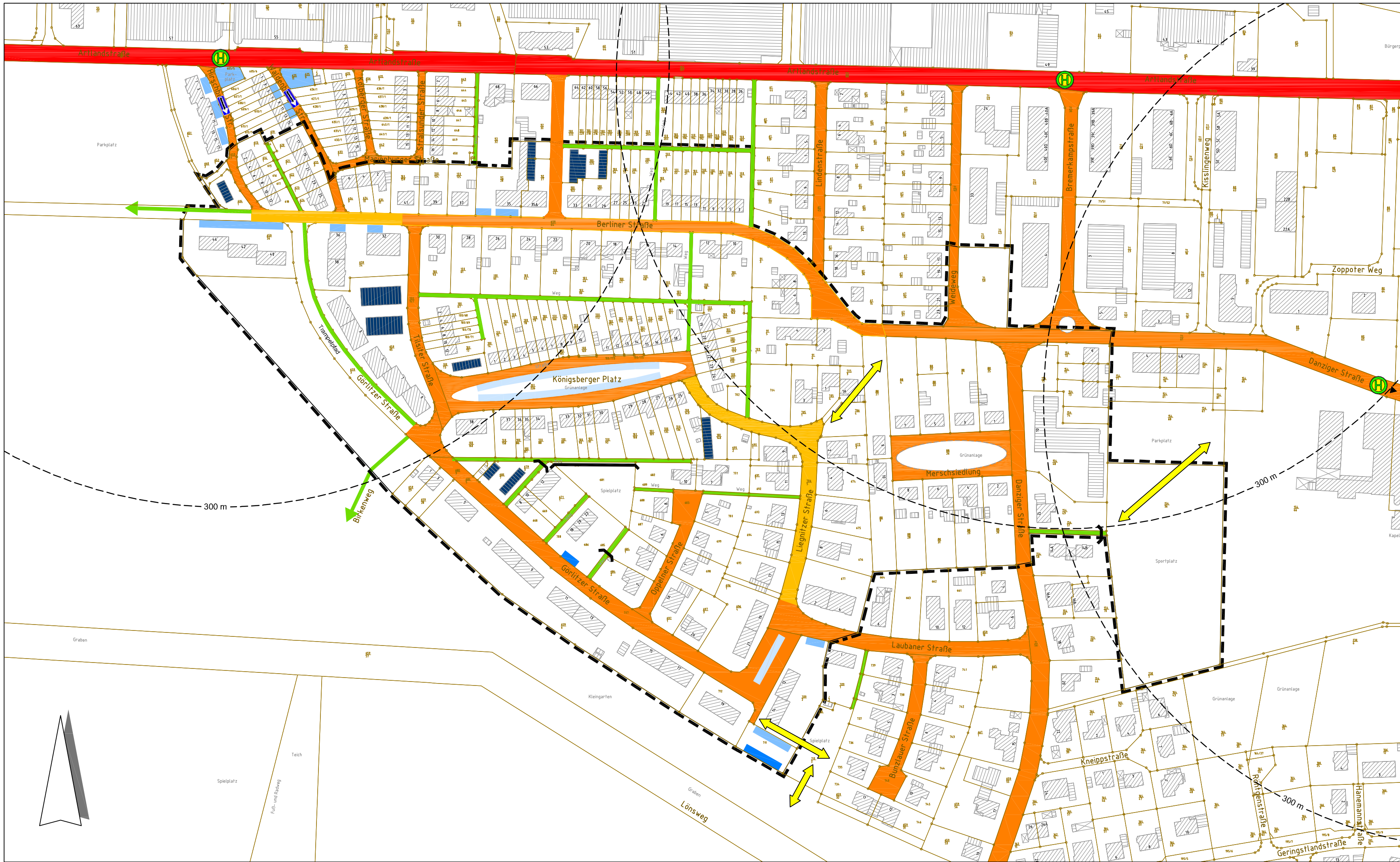
Eigentümer:

- Stadt Quakenbrück
- Erbbaugrundstücke der Stadt Quakenbrück
- Baugenossenschaft Bersenbrück
- Wohnungsgesellschaft "pecunia 8 property"
- Versorgungsträger
- Land Niedersachsen
- Chr. Krankenhaus
- Private Eigentümer

STADT QUAKENBRÜCK VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NEUSTADT - WEST

Bestandsanalyse Eigentumsverhältnisse

Bearbeitungsstand: 04.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 3
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1c, Osnabrück Ein Unternehmen der DBAG Gruppe		Stadt Quakenbrück 	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hilter	
 PLANUNGSBÜRO HAHM			



 Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

Netzgliederung / -klassifizierung:

-  Hauptsammelstraße, Tempo 50 km/h
-  Erschließungs- / Wohnstraße, Tempo 30 km/h
-  Verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 7 km/h
-  Fußweg

Ausstattungsgegenstände, Regelungen:

-  Bushaltestelle mit Erreichbarkeit (300 m)
-  Einbahnstraße (unechte)
-  unterbrochene Wegeverbindung
-  fehlende Wegeverbindung

Kfz-Stellplätze:

-  Garagenanlagen
-  Carportanlagen
-  Stellplatzanlagen
-  Stellplätze im Straßenraum (markiert)

STADT QUAKENBRÜCK VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NEUSTADT - WEST

Bestandsanalyse Verkehrliche Situation

Bearbeitungsstand: 04.2010

M. 1:2000

Plan Nr. 4

Sanierungsträger:



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH
Kamp 1c, Osnabrück

Auftraggeber:

Stadt Quakenbrück

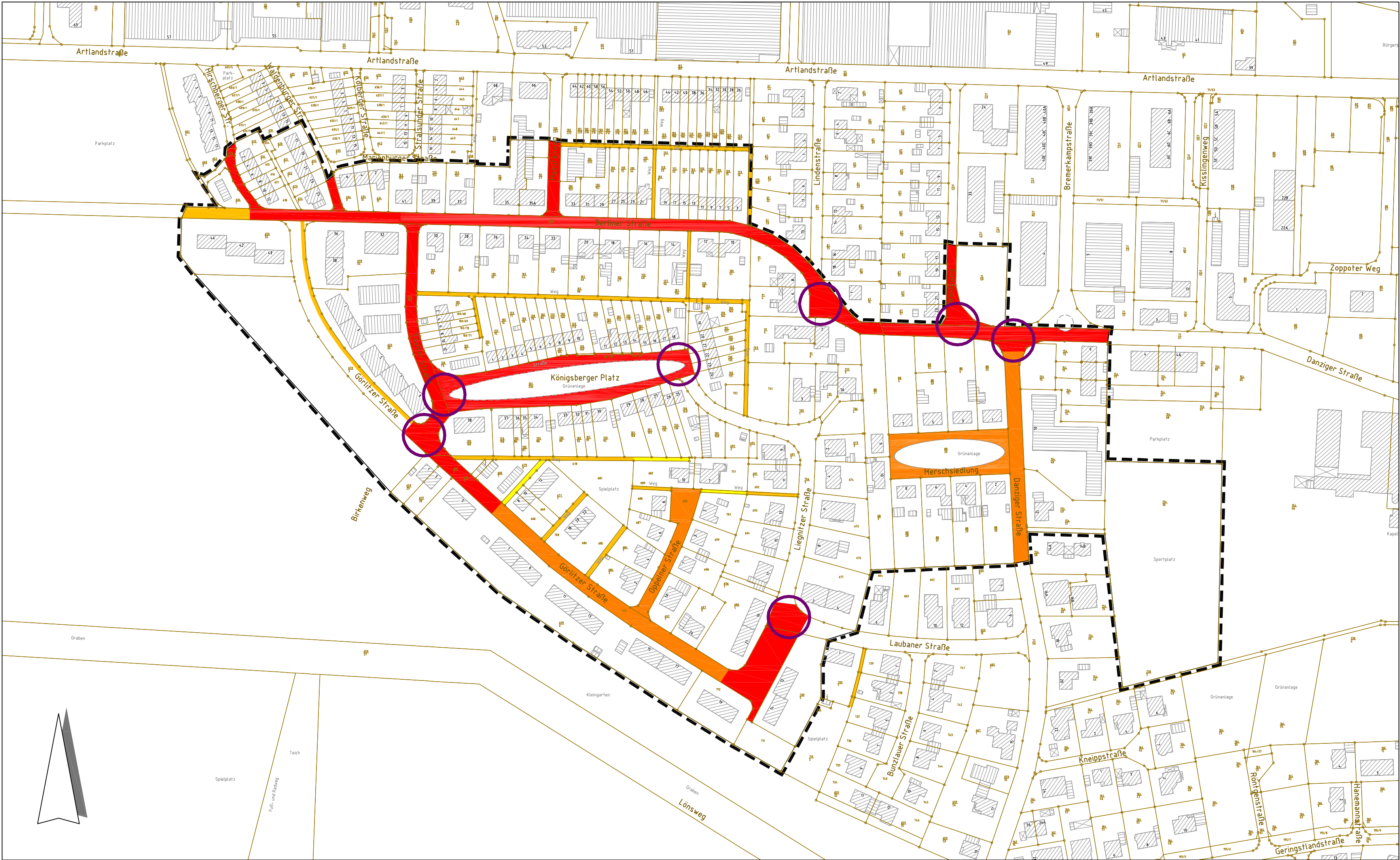


Bearbeiter:



ARGE
Planungsbüro Hahm GmbH
Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner
Osnabrück / Hilter





- Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen
- Bauliche Mängel öffentlicher Verkehrsanlagen**
Sanierungs- und Gestaltungsbedarf:
- hoch bis sehr hoch
 - mittel bis hoch
 - deutlich (unbefestigt)
 - deutlich (befestigt)
 - überdimensionierte Verkehrsfläche

STADT QUAKENBRÜCK

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

NEUSTADT - WEST

Bestandsanalyse
Verkehrsanlagenzustand

Bearbeitungsstand: 04.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 5
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH Ein Unternehmen der Dübischwerke		Stadt Quakenbrück 	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hiltner	
 PLANUNGSBÜRO HAHM			



 Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen

Ortsbildprägende Siedlungsstrukturen

 1.0 Siedlung Königsberger Platz

 2.0 Merschsiedlung

 Siedlungsrand zum Landschaftsraum

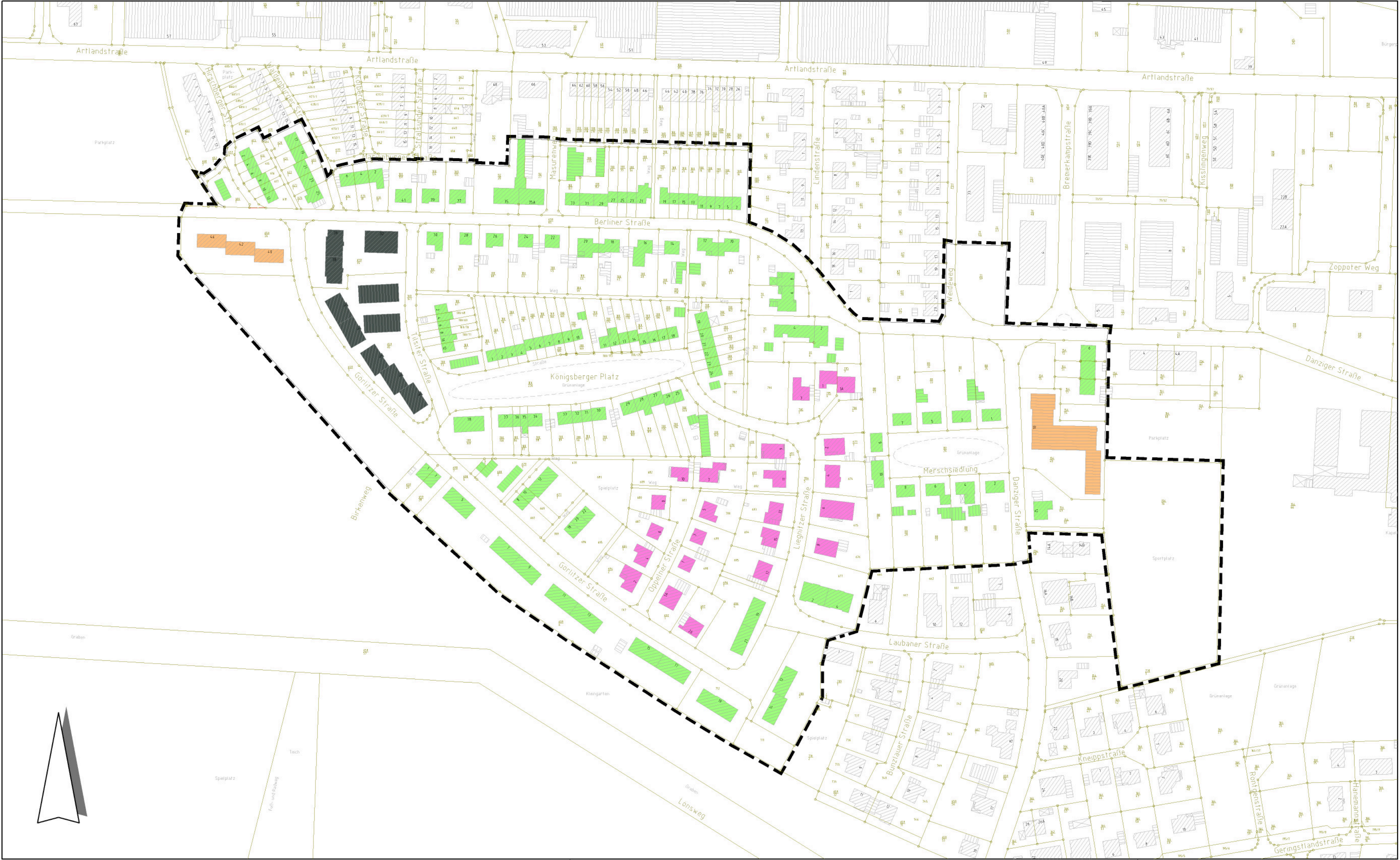
STADT QUAKENBRÜCK
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
NEUSTADT - WEST

Ortsbild

Bearbeitungsstand: 03.2010 M. 1:2000 Plan Nr. 6

Sanierungsträger:  BaubeCon Sanierungsträger GmbH Ein Unternehmen der GGP-Gruppe	Auftraggeber:  Stadt Quakenbrück
---	--

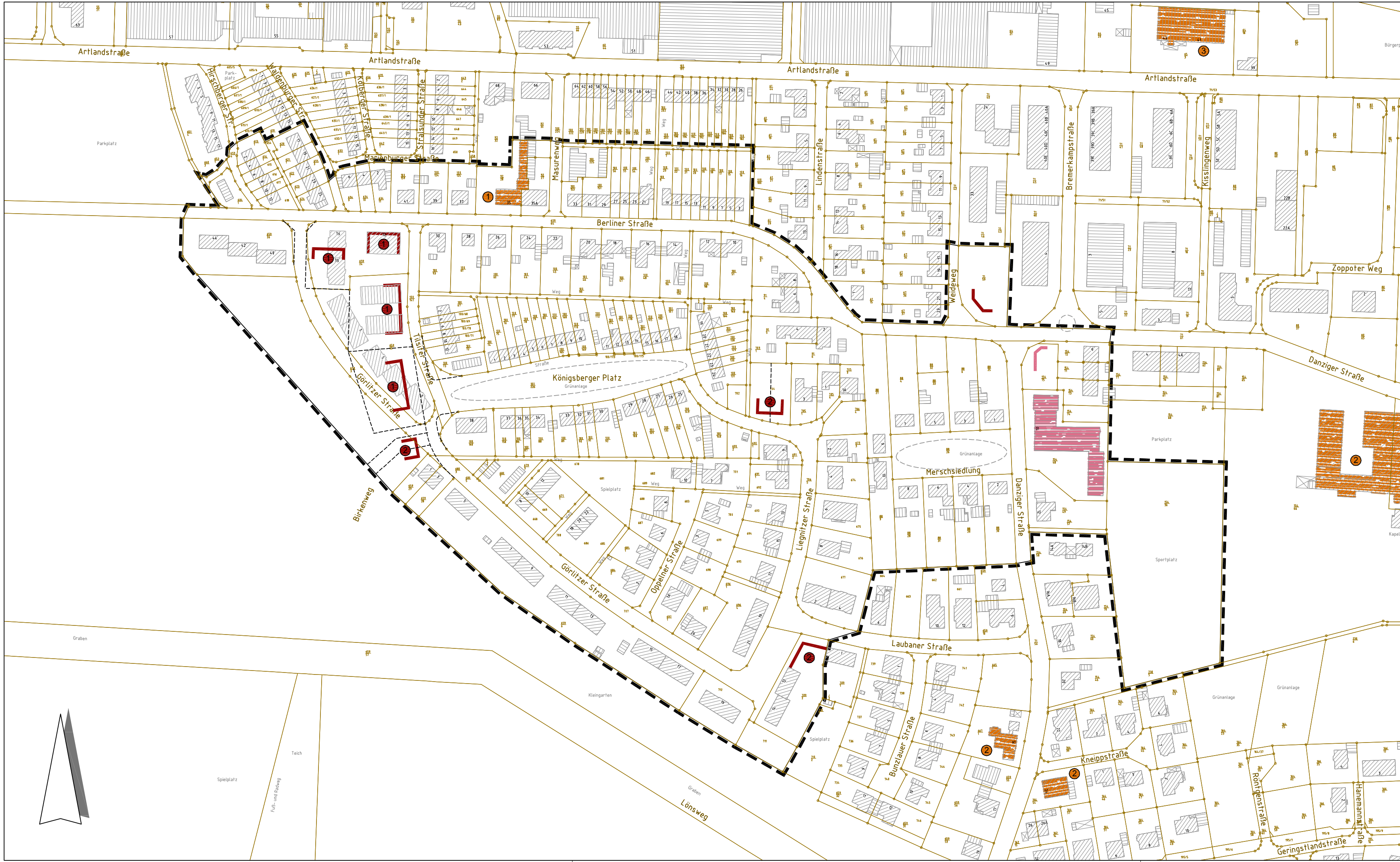
Bearbeiter:  PLANUNGSBÜRO HAHM	ARGE Planungsbüro Hahn GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hilter	
--	---	---



- Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen
- Gebäudezustand**
- geringer Sanierungsbedarf
 - mittlerer Sanierungsbedarf
 - erhöhter Sanierungsbedarf
 - Abbruch

STADT QUAKENBRÜCK
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
NEUSTADT - WEST
Bestandsanalyse Gebäudezustand

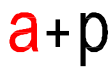
Bearbeitungsstand: 03.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 7
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
 BauDeCem Sanierungsträger GmbH Kamp 1c, Osnabrück BauDeCem ist ein Unternehmen der DHB Group		Stadt Quakenbrück 	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hilter	

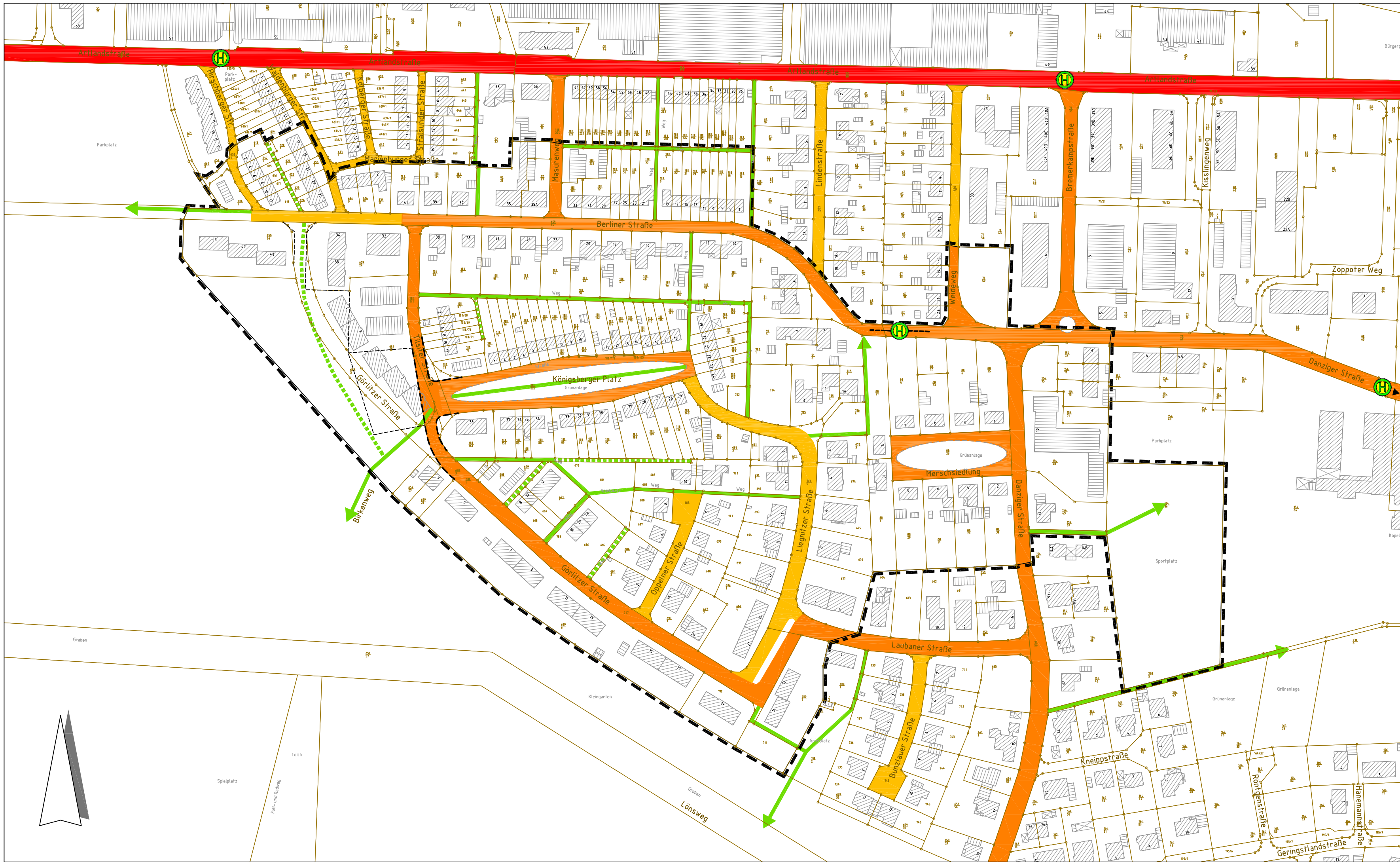


- Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen**
- Wohnnutzung:**
- 1 Neubebauung in geringer Dichte
 - 2 Baulücken-/Brachflächenschließung
- Versorgungsstrukturen:**
- 1 Gastronomie stabilisieren
 - 2 Gesundheitsversorgung konsolidieren
 - 3 Lebensmittelversorgung fördern (z.B. Cap-Markt)
- Soziale Infrastruktur:**
- Erhaltung und Ergänzung sozialer Einrichtungen

STADT QUAKENBRÜCK VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NEUSTADT - WEST

Nutzungskonzept

Bearbeitungsstand: 04.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 8
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH Ein Unternehmen der DBS-Gruppe		 Stadt Quakenbrück	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hiltner	
			



- Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen
- Verkehrsanlagen / -bedeutung:**
- Hauptsammelstraße, Tempo 50 km/h
 - Erschließungs- / Wohnstraße, Tempo 30 km/h
 - Verkehrsberuhigter Bereich, Tempo 7 km/h
 - Fußweg
 - Fußweg (nur Anwohnerbedeutung)
 - Bushaltestellen (Neueinrichtung)
 - Verkehrsflächenneutralisierung

STADT QUAKENBRÜCK VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN NEUSTADT - WEST

Verkehrskonzept

Bearbeitungsstand: 04.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 9
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1c, Osnabrück		Stadt Quakenbrück 	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hilter	
pbh PLANUNGSBÜRO HAHM		a+p	



- Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen
- Begrünung der Straßenräume
- Stärkung der Angerstruktur
- Aufwertung und Einbindung des Spielplatzes
- Grüner Siedlungsrand

STADT QUAKENBRÜCK
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
NEUSTADT - WEST
Grün- und Freiflächenkonzept

Bearbeitungsstand: 03.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 10
Sanierungsträger: BauBeC o.H. BaueCoon Sanierungsleiter GmbH Kamp 15, Quakenbrück Telefon: 04703 9111-0 Fax: 04703 9111-10 E-Mail: info@baubecon.de		Auftraggeber: Stadt Quakenbrück 	
Bereitsteller: pbh Planungsbüro Hahn GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hiltner		a+p	



- Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen
- Ergänzung Wohnbebauung
- Sanierung und Umnutzung "Alte Molkerei":
Gemeinschaften, Kultur, Dienstleistung
- "Herausarbeiten" der Angerstruktur

STADT QUAKENBRÜCK
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN
NEUSTADT - WEST
Bebauungs- und Sanierungskonzept

Bearbeitungsstand: 03.2010		M. 1:2000	Plan Nr. 11
Sanierungsträger:		Auftraggeber:	
 BauBeCo n Sanierungspläne GmbH Kamp 1c, Quakenbrück		Stadt Quakenbrück 	
Bearbeiter:		ARGE Planungsbüro Hahm GmbH Architekturbüro Dr. Ahrens + Pörtner Osnabrück / Hiltner	
 pbh Planungsbüro Hahm		 a+p	