

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden von Anfang an durch eine intensive Beteiligungskultur begleitet. Parallel zu verwaltungsinternen Abstimmungen haben zahlreiche Veranstaltungen, Quartiersspaziergänge und Gesprächsrunden stattgefunden.

Die verschiedenen Beteiligungen und Beteiligungsformate haben dazu beigetragen, die Ziele und Inhalte eines Sanierungsgebiets zu bestimmen, anschließend zu optimieren und auf eine breite Basis zu stellen.

Beteiligungen (auszugsweise)

- | | |
|---|----------------|
| ▪ Fragebogenaktion
(Eigentümer/Bewohner/Gewerbetreibende) | April/Mai 2018 |
| ▪ Rundgang Grüne Liste Pforzheim | 28. Mai 2018 |
| ▪ Auftaktveranstaltung | 21. Juni 2018 |
| ▪ 1. Quartiersspaziergang | 21. Juni 2018 |
| ▪ Sozialraumkonferenz | 04. Juli 2018 |
| ▪ 2. Quartiersspaziergang | 06. Juli 2018 |
| ▪ Zahlreiche Gespräche mit Eigentümern | |
| ▪ Gespräche mit dem Bürgerverein Nordstadt, dem Familienzentrum Nord und der Mobilen Jugendarbeit | |

Auftaktveranstaltung im Familienzentrum Nord



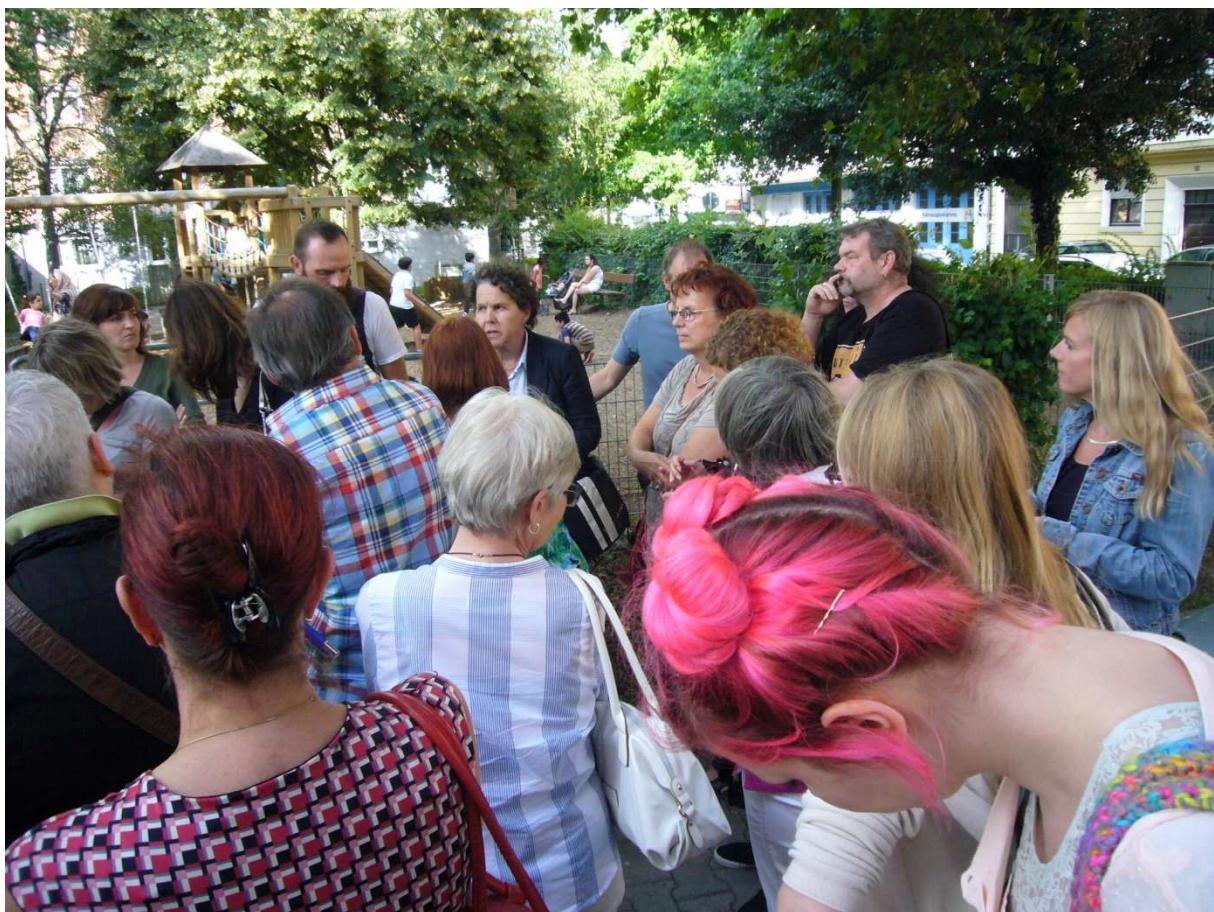
Nachbarschaftsgespräche (Förderprogramm des Landes)

Auftaktveranstaltung	19. September 2018
1. Gespräch	25. September 2018
2. Gespräch	25. Oktober 2018
3. Gespräch (geplant)	15. November 2018
Abschlussveranstaltung (geplant)	27. November 2018
Berichterstattung im Gemeinderat (geplant)	18. Dezember 2018

Insgesamt ist festzustellen, dass übergreifend über alle beteiligten Personen und Gruppierungen hinweg die Chancen und der Bedarf für die Nordstadt anerkannt und für gut befunden werden.

4.1 Stadtteilspaziergänge

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für alle Interessierten zwei Stadtteilspaziergänge angeboten, die am 21. Juni und 05. Juli stattfanden. In einer Auftaktveranstaltung wurden den ca. 70 interessierten Bürgerinnen und Bürger am 21. 06. im Familienzentrum Nord in den Räumen der Stadtmission die Vorgehensweise und Ziele der Maßnahmen erläutert. Nach der Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Schüssler hielt Herr Maier einen einführenden Vortrag zum geplanten Sanierungsgebiet. Eingeladen wurde über die Presse und einen Mail-Verteiler, der aktuell ca. 300 Adressen umfasst. Alle im Rahmen der Spaziergänge angesprochenen Mängel und Problemlagen wurden notiert und werden sukzessive abgearbeitet bzw. fanden Eingang in das Integrative Entwicklungskonzept.



1. Stadtteilspaziergang mit Frau Bürgermeisterin Schüssler



2. Stadtteilspaziergang mit Frau Bürgermeisterin Schüssler

4.1.1 Initiative der Grüne Liste-Gemeinderatsfraktion

Im Rahmen ihrer regelmäßigen Stadtteilbegehung hat die Gemeinderatsfraktion der Grünen Liste auch die Nordstadt besucht. Im Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern wurden zahlreiche Themen angesprochen, die in der Folge zu verschiedenen Gemeinderatsanfragen geführt haben.

Wunsch nach Taubenhaus und Dach für Jugendliche

Müll ist ein großes Thema bei der von der Grünen Liste initiierten Begehung der Pforzheimer Nordstadt

Von unserer Mitarbeiterin
Bettina Gebhard

Sauberkeit, das ist das Thema, bei dem sich alle Teilnehmer beim Nordstadt-Rundgang der Grünen Liste einig sind. Hier sollte mehr getan werden. Treppen und Randstreifen würden über Nacht vermüllt (und das nicht nur von Jugendlichen, wie eine ältere Dame betonte), Hausmüll in Tüten fand sich auch während der Begehung auf einem Kinderspielplatz.

Vom Zähringerplatz am ehemaligen ZOB führten Heike Kupfinger vom Bürgerverein Nordstadt und Susanne Wendelberger vom Jugendhilfeausschuss die etwa 30 Bürgerinnen und Bürger zuerst an die Hohenzollernstraße. Axel Baumbusch (Grüne Liste) bekam hier für seine Forderung nach einer Tempo-30-Zone für die „trennende Straße der Nordstadt“ viel Zustimmung. Außerdem beanstandeten zwei Anwohnerinnen, dass die während der Blütezeit stinkenden Bäume doch allmählich durch andere ersetzt werden sollten. Beim anschließenden Besuch im Klingelpark wurde eine Überdachung für Jugendliche angeregt, was auch von der mobilen Jugendarbeit begrüßt wurde. Für Jugendliche gebe es ohnehin viel zu wenig Flächen, wo sie sich legalerweise aufhalten könnten.

Kritik wurde auch am Taubenmanagement formuliert. Anstatt Tiere zu töten, sollte auch in der Nordstadt ein Taubenhaus erbaut werden, die Bereitschaft bei der Wartung zu helfen, sei mittlerweile

vorhanden. Möglicherweise könnte in einem Projekt Taubenhaus und Dach für die Jugendlichen gemeinsam realisiert werden. Ein Ärgernis für die meisten Anwesenden sind Raucher, die ihre Zi-

garetten auf Spielplätzen wegwerfen, alte Damen, die Tauben und Raben mit Fleisch füttern und wiederum sorglos weggeworfener Müll. Dem Vorschlag von Baumbusch, solchen Menschen „höflich, freundlich und zuvorkommend“ zu begegnen und damit eine Änderung zu bewirken wurde kopfnickend Beifall gezollt.

Im Familienzentrum, das in den Räumen der Pforzheimer Stadtmmission eingerichtet ist, bedauert Leiterin Petra Patotschka, dass nur 28 Kinder bei den Hausaufgaben betreut werden können. Auf der Warteliste ständen 68. An der Nordstadtschule wurden die Situation bei den Bädern und ein Mangel an Parkplätzen rund um die Bildungseinrichtung auch im Hinblick auf den geplanten Sporthallenbau kontrovers diskutiert. Marija Madunic meldete sich vor dem ehemaligen Raiffeisen-Anwesen als Historikerin zu Wort. „Das denkmalgeschützte Gebäude hätte nie verkauft werden dürfen. Es könnte ein Schmuckstück sein.“ Da sind einige Anwohner ganz anderer Meinung. „das gehört schon lange abgerissen“, meldete sich ein Rentner zu Wort. Beides sei jedoch nicht in der Hand der Goldstadt, gab Baumbusch zu bedenken, denn der Denkmalschutz verbiete einen Abriss und die Nutzung könne dem Eigentümer nicht vorgeschrieben werden.



BEIM DENKMAL an die Deportation von Juden ging es bei der Stadtteilbegehung der Grünen Liste um das ehemalige Raiffeisen-Gebäude.

Foto: Gebhard

Quartiersbegehung mit der Grüne Liste-Gemeinderatsfraktion
Pforzheimer Kurier vom 29.05.2018

Chancen und Risiken für die Nordstadt

Die Grüne Liste spaziert mit interessierten Bürgern durch das anvisierte Sanierungsgebiet

MARTINA SCHAEFER | PFORZHEIM

Kein Vandalismus, dafür eine hohe Beliebtheit bei Jung und Alt: Das lässt sich über das Provvisorium Zähringerplatz sagen, auf dem ein Bücherschrank, Bänke und bepflanzte Tröge zum Verweilen einladen. Früher war dort am Busbahnhof ein dunkles Loch, sagt Axel Baumbusch als Chef der Grünen Liste.

Zusammen mit Mitgliedern des Nordstädterbürgervereins und interessierten spazieren vier Stadträte der Grünen Liste am vollgeparkten Pfälzerplatz vorbei an die vielbefahrene Hohenzollernstraße. Noch einmal wolle man den Antrag bei der Stadt auf dauerhaftes Tempo 30 stellen, erklärt Baumbusch, der damit als Sozialarbeiter an der KF gute Erfahrung gesam-



Im Klingelpark gibt es oft Interessenkonflikte. Bei einem Rundgang überzeugen sich Mitglieder der Grüne Liste und des Bürgervereins davon.

lich beseitigen kann. Baumbusch fordert mehr Müllheimer im Stadtteil und eine Überarbeitung des Müllabfuhrsystems. Sozialarbeiterin Gitta Montini wünscht sich ein Taubenhaus. Die Grüne Liste will das unterstützen. Das Familienzentrum der Stadtmmission habe 68 Grundschüler auf der Warteliste für Hausaufgabenhilfe, erklärt die Leiterin Petra Patotschka. Zwei der 28 betreuten Kinder würden jetzt den Sprung aufs Gymnasium schaffen, obwohl ihre Mütter in den Alphabetisierungskursen waren und Ihnen schlecht helfen konnten. Baumbusch lobt die fantastische Arbeit.

Eine Veranstaltung zum Sanierungsgebiet mit Stadtteilspaziergang gibt es am Donnerstag, 21. Juni, um 17 Uhr im Familienzentrum Nord.

Nordstadt

Das potenzielle Sanierungsgebiet in der Pforzheimer Nordstadt bietet Chancen für die Bürger, die Verbesserung aktiv zu gestalten. Die städtische Sanierungsstelle bereitet momentan den Antrag vor, der im Herbst ans Regierungspräsidium gestellt werden soll. Die Stadtplaner haben von rund 9000 Fragebögen bereits ein Drittel zurückbekommen. Das dokumentiert ein starkes Interesse von Eigentümern und Anwohnern. Die Nordstadt soll sich zu einem hippen, urbanen Quartier mit Flair nahe der Innenstadt entwickeln. Doch momentan gibt es **Tendenzen hin zu Schmuddelecken**. mof

Quartiersbegehung mit der Grüne Liste-Gemeinderatsfraktion
Pforzheimer Zeitung vom 29.05.2018

4.2 Nachbarschaftsgespräche

Bereits im Jahr 2017 wurde ein Pilotprojekt „Nachbarschaftsgespräche“ für 4 Stadtteile in Pforzheim durchgeführt (damals Weststadt, Oststadt, Haidach und Büchenbronn). Der Verlauf war so positiv, dass das Land in diesem Jahr ein Regelförderprogramm „Nachbarschaftsgespräche - Zusammenleben aber wie?“ aufgelegt hat, bei dem sich auch Pforzheim wieder bewerben konnte.

Die Stadt hat für das geplante Sanierungsgebiet in der Nordstadt sowie für den Stadtteil Dillweißenstein für Nachbarschaftsgespräche beim Land einen Antrag gestellt und bewilligt bekommen.

4.2.1 Geplanter Ablauf für die Nachbarschaftsgespräche

Je Stadtteil werden ca. 200 Bürgerinnen und Bürger zufällig aus dem Einwohnermelderegister ausgewählt und mit einem Schreiben des Oberbürgermeisters zur Teilnahme an den Nachbarschaftsgesprächen eingeladen. Die Zufallsbürgerauswahl ist bereits erfolgt, die Gruppe der Zufallsbürger/innen wird dann noch um einzelne Schlüsselpersonen aus dem Stadtteil ergänzt (z.B. Mitarbeiter Familienzentrum, Vertreter Bürgerverein Nordstadt e.V.), jedoch wird die Anzahl der Zufallsbürger/innen überwiegen.

Am 19.09. hat die gemeinsame Auftaktveranstaltung für beide Stadtteile mit Herrn Bürgermeister Fillbrunn stattgefunden, bevor der eigentliche Prozess in den Stadtteilen startete.

Je Stadtteil werden drei moderierte Veranstaltungen stattfinden (Moderation, Dokumentation etc. erfolgt durch eine externe Beraterfirma Weeber+Partner, Stuttgart). Als Veranstaltungsort für die Nordstadt ist das Familienzentrum Nord vorgesehen.

Nach den Gesprächen wird es eine Abschlussveranstaltung mit dem Oberbürgermeister und den Amtsleitungen der Verwaltung (z.B. in Form einer Bürgersprechstunde) geben. Als Termin für die Abschlussveranstaltung wurde der 27.11.2018 festgelegt. Im Anschluss daran, haben die Teilnehmer/innen die Möglichkeit die Ergebnisse auch direkt dem Gemeinderat vorzustellen (entweder in der Sitzung am 18.12.2018 oder im Januar 2019).

Eine Begleitgruppe, welche aus Akteuren der Verwaltung, Kooperations- und Netzwerkpartnern der beiden Stadtteile bestehen wird, wird den Prozess begleiten.

4.2.2 Ziel

Die Bürgerinnen und Bürger werden vor Ort von Politik und Verwaltung besucht, diese hören zu, nehmen Themen auf, die den Bürgern unter den Nägeln brennen und beantworten Fragen. Es gibt natürlich keine Garantie dafür, dass alle Anliegen zur Zufriedenstellung der Bürgerschaft geklärt werden können, aber es wird auf jeden Fall eine Antwort erfolgen, ob etwas umgesetzt werden kann und falls nein, warum nicht. Die ersten Gespräche haben aufgezeigt, dass einige Dinge sehr schnell umgesetzt werden konnten, andere etwas länger dauern und manche eben auch nicht realisiert werden können. Alle bisherigen Teilnehmer/innen haben die Nachbarschaftsgespräche positiv empfunden.

4.2.3 Neuerung

Der erste Prozess hat aufgezeigt, dass ein Kleinbudget für die Umsetzung von im Rahmen der Gespräche erarbeiteten Projekte/Verbesserungsvorschläge förderlich wäre. Daher hat die Stadt für diese Runde je Stadtteil ein Kleinbudget von 3.000 Euro für Verbesserungsmaßnahmen eingeführt (städtisch finanziert).

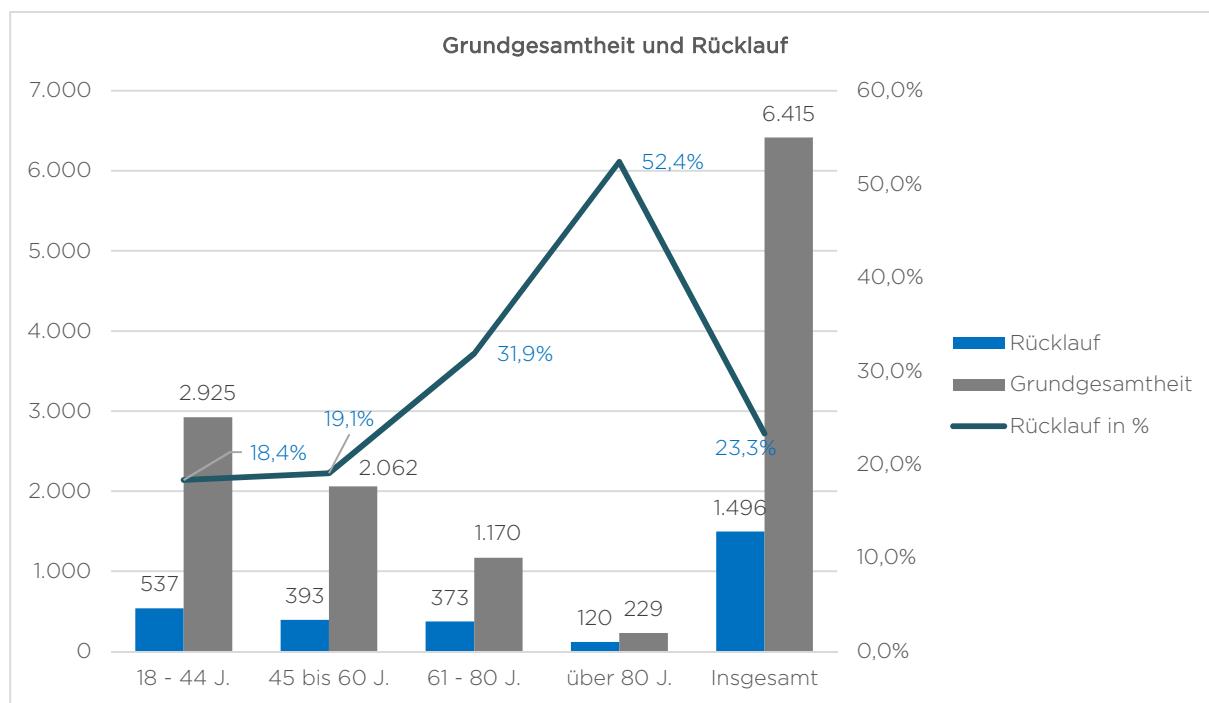
4.3 Ergebnisse der Befragung Haushalte

4.3.1 Befragungsmethode

Am 27.04.2018 wurden alle Haushalte im ausgewählten Teil der Nordstadt (Untersuchungsgebiet für ein städtebauliches Sanierungsgebiet) postalisch angeschrieben. Dem Anschreiben lagen ein Fragebogen und ein Freiumschlag für die Rücksendung bei. Der Rücksendeschluss war auf den 18.05.2018 terminiert. Die Teilnahme an der Befragung war freiwillig.

Befragt wurde zur Wohnung, Wohndauer, zum sozialen Umfeld, zur Bewertung des Wohnumfeldes und zu Informationen bzgl. des Haushalts. Am 07.05.2018 wurde an alle Adressaten ein kombiniertes Erinnerungs- und Dankesschreiben verschickt. Absicht war, dass der Rücklauf nochmals angekurbelt werden sollte.

4.3.2 Grundgesamtheit und Rücklauf der Haushalte



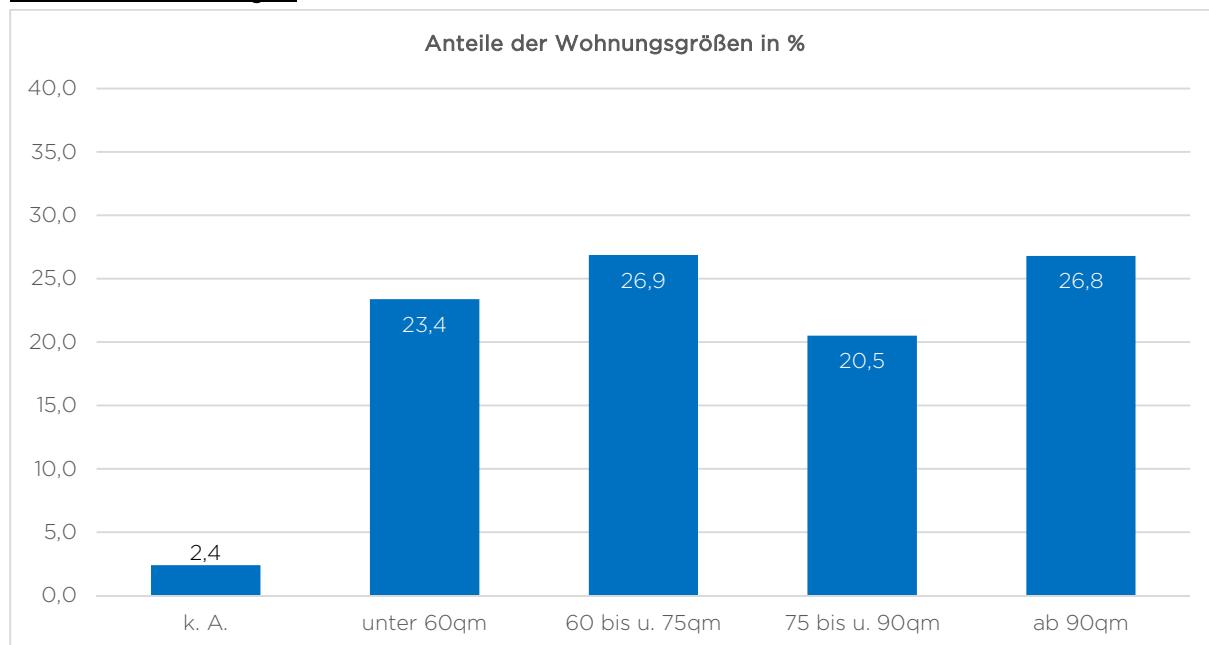
Insgesamt lebten zum Zeitpunkt der Befragung 6.415 Haushalte im Untersuchungsgebiet. Alle Haushaltvorstände wurden angeschrieben und erhielten einen Fragebogen. Auch wurde ihnen das kombinierte Erinnerungs- und Dankesschreiben zugesandt. Die Adressdaten wurden wenige Tage vor dem Start der Befragung dem Melderegister der Stadt Pforzheim durch die kommunale Statistikstelle entnommen. Sie waren also zum Befragungszeitpunkt sehr aktuell.

Insgesamt antworteten 1.496 der 6.415 angeschriebenen Haushalte. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 23,3 %. In Anbetracht, dass keine Rücklaufkontrolle durchgeführt wurde, sondern die Antworten auf rein freiwilliger Basis erfolgten, zeigt der Rücklauf ein sehr ansprechendes Volumen.

Dass die Antwortquoten nach dem Alter der Haushaltvorstände etwas divergieren ist nicht unüblich. Mit zunehmendem Alter nehmen die Quoten dabei zu. Als Ursache dürfte hier das Zeitbudget der Befragten eine Rolle spielen (Erwerbstätige bzw. Rentner etc.). So steigen die Rücklaufquoten auch bei dieser Untersuchung mit zunehmendem Alter. Beträgt die Quote bei den jüngeren Erwachsenen (18 - 44 J.) 18,4 %, so steigt sie bei den 45 - 60-Jährigen auf 19,1 %, bei den 61 - 80-Jährigen auf 31,9 % und schließlich bei den Hochbetagten (über 80 J.) auf 52,4 %.

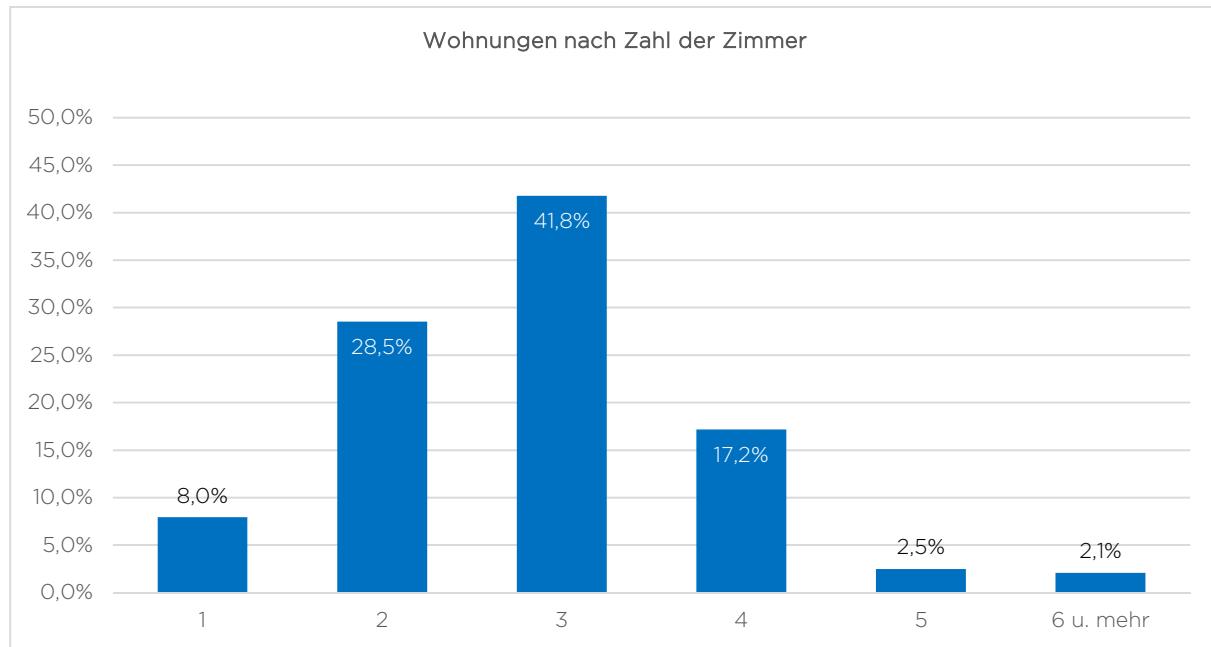
4.3.3 Wohnungsdaten und Wohndauer

Größe der Wohnungen



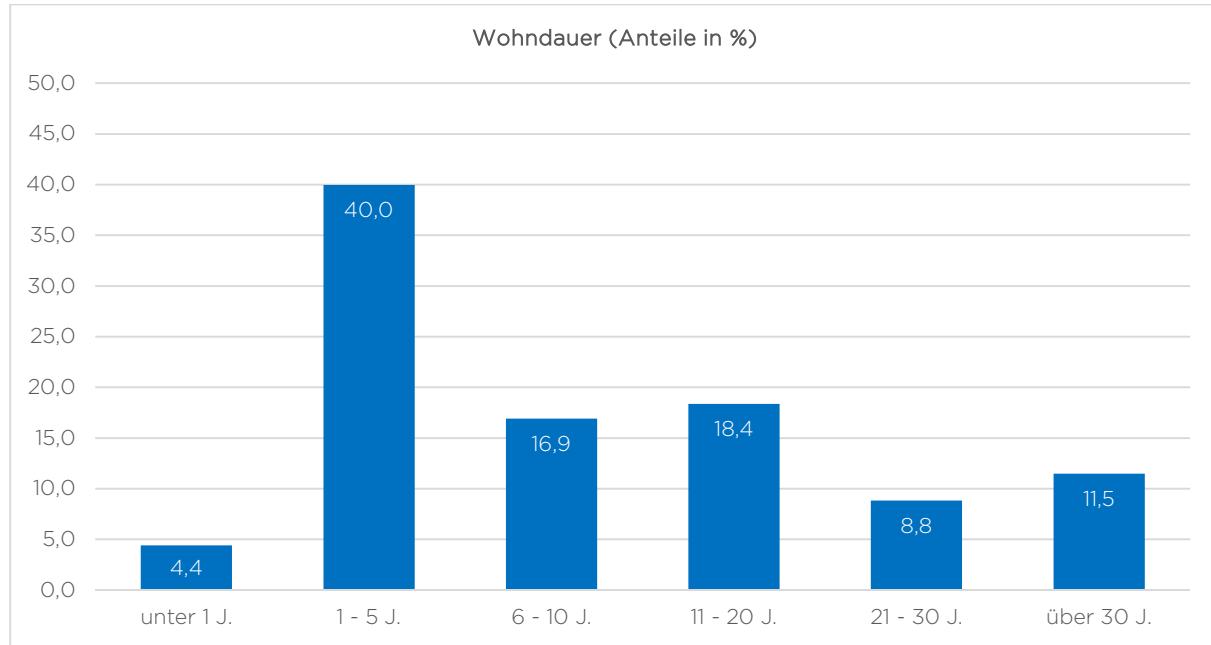
Nur 2,4 % der Haushalte machten keine Angaben zur Wohnungsgröße. Ansonsten zeigt die Wohnungsstruktur ein sehr heterogenes Bild hinsichtlich der Wohnungsstruktur. Hiernach entfallen 23,4 % auf kleinere Wohnungen (unter 60 qm), 26,9 % auf Wohnungen zwischen 60 und unter 75 qm, 20,5 % auf Wohnungen von 75 bis unter 90 qm und 26,8 % auf Wohnungen ab 90 qm. Die Wohnungsstruktur im Untersuchungsgebiet stellt damit eine Grundlage für eine sehr differenzierte Haushaltestruktur dar, die Wohnraum für kleine Haushalte (Single) bis hin zu Familien bietet.

Anzahl der Zimmer



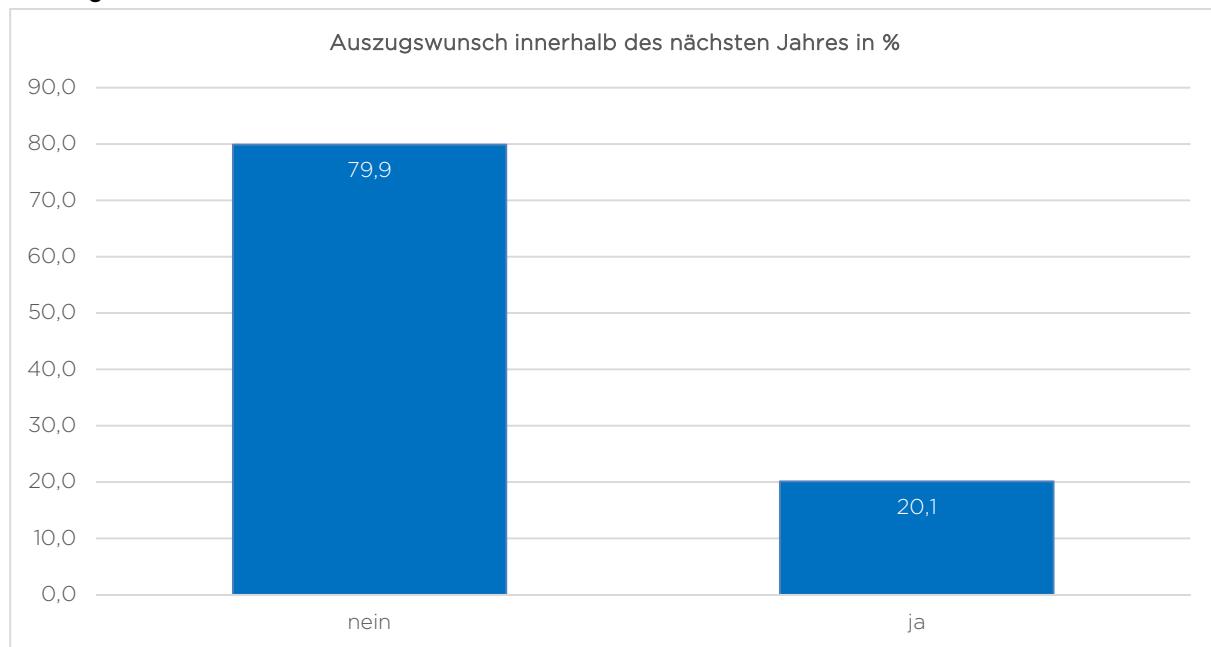
Nach der Zahl der Zimmer liegt der Schwerpunkt mit einem Anteil von 41,8 % bei den 3-Zimmer-Wohnungen. Es folgen dann die 2-Zimmer-Wohnungen mit 28,5 % und die 4-Zimmer-Wohnungen mit 17,2 %. Ganz kleine Wohnungen (1- Zimmer) mit 8,0 % und sehr große Wohnungen (ab 5 Zimmern) mit 4,6 % gibt es deutlich weniger. Da der Schwerpunkt bei den 3-Zimmer-Wohnungen liegt, schränkt dies die Familienfreundlichkeit für kinderreiche/sehr große Familien etwas ein.

Wohndauer



Nur 4,4 % der Befragten wohnen seit unter 1 Jahr im Quartier. Die stärkste Gruppe mit 40,0 % gibt eine Wohndauer zwischen 1 und 5 Jahren an. Alle anderen leben bereits länger im Untersuchungsgebiet, davon 16,9 % zwischen 6 und 10 Jahren, 18,4 % zwischen 11 und 20 Jahren, 8,8 % zwischen 21 und 30 Jahren und sogar 11,5 % über 30 Jahre. Dies zeigt einerseits, dass ein großer Teil einen hohen Bindungsgrad an das Wohnquartier hat, andererseits, dass es Attraktivitätsgründe des Quartiers für Zuzüge in der jüngeren Vergangenheit (5 Jahre) gibt.

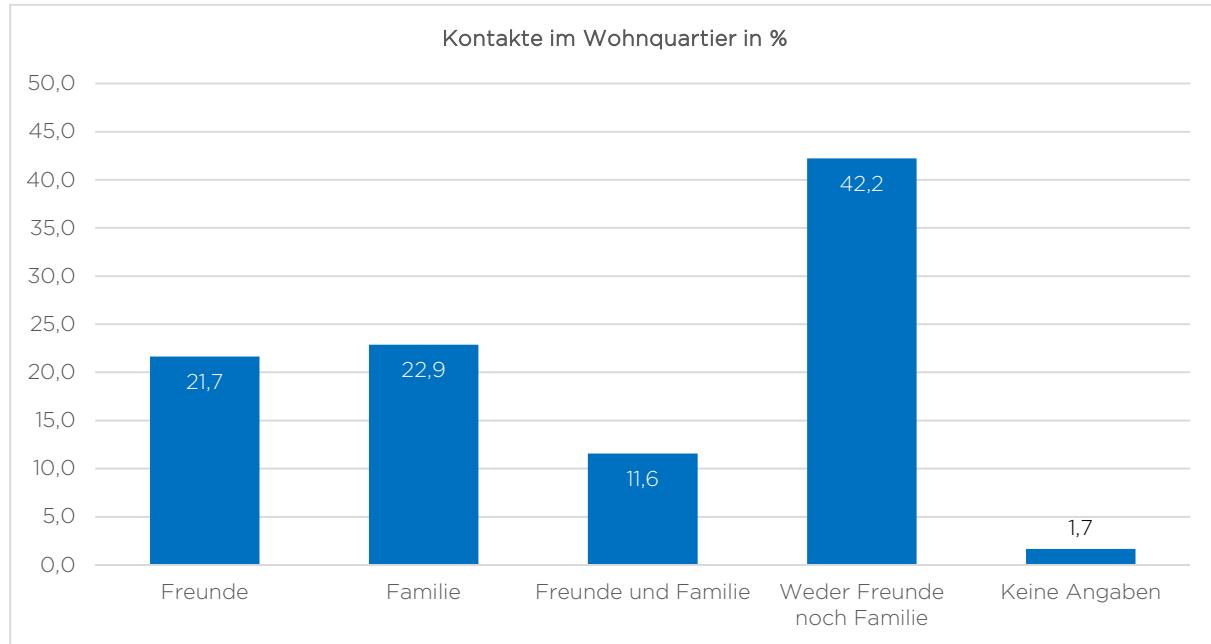
Auszugswunsch



Kurzfristige Auszugswünsche (innerhalb des nächsten Jahres) äußert nur ein Fünftel (20,1 %) der Befragten. Alle anderen (79,9 %) fühlen sich offenbar recht wohl im Wohnquartier. Dies untermauert den relativ hohen Bindungsgrad an ihr Wohnquartier.

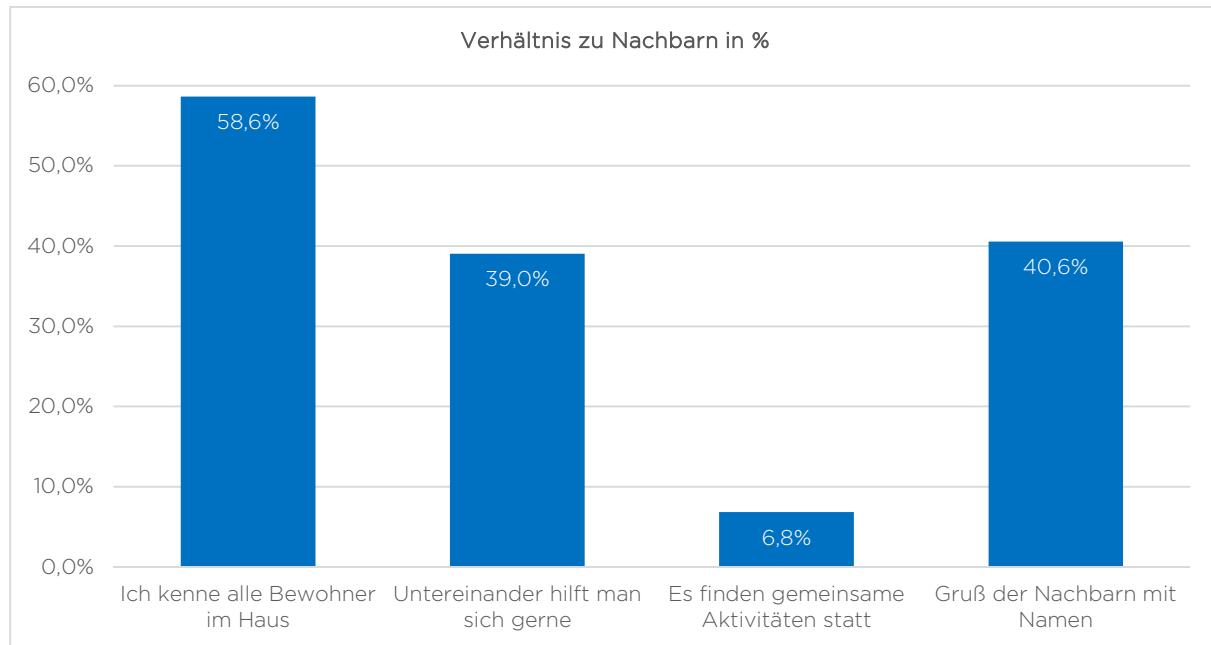
4.3.4 Soziales Umfeld

Kontakte im Wohnumfeld



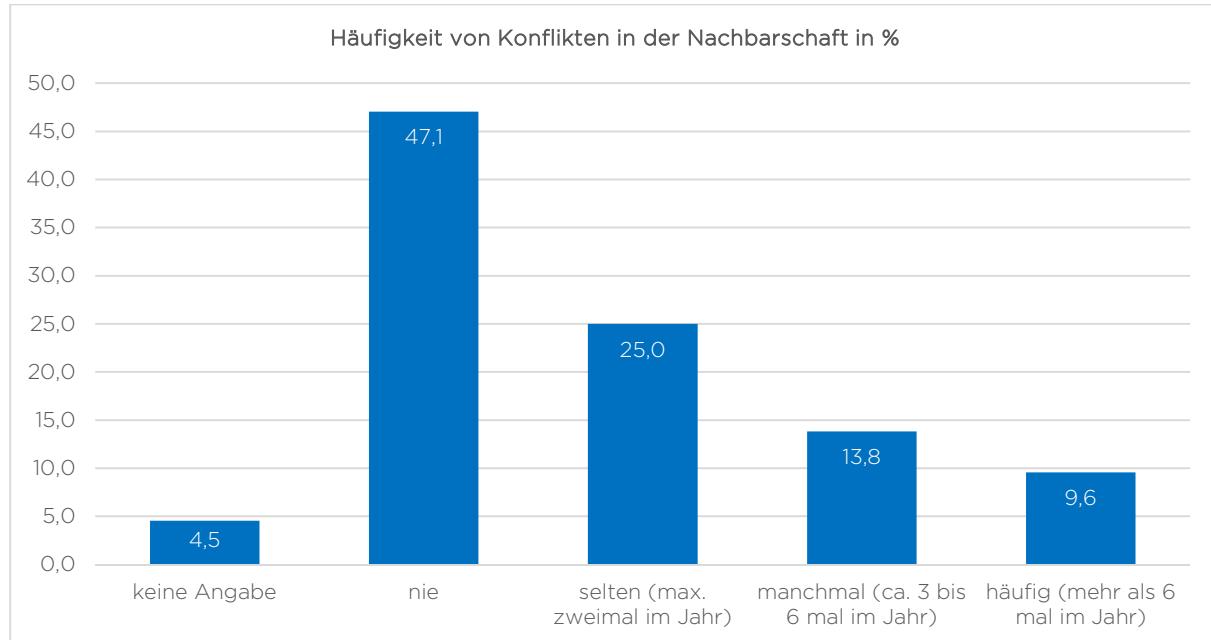
Über die Hälfte der befragten Haushalte haben Kontakte in ihrem Wohnumfeld. So äußern 21,7 %, dass sie Kontakte zu Freunden im Quartier haben, bei 22,9 % ist das der Fall zu Familienangehörigen. Bei 11,6 % der Befragten sind sogar Kontakte zu beiden Gruppen vorhanden.

Verhältnis zu Nachbarn



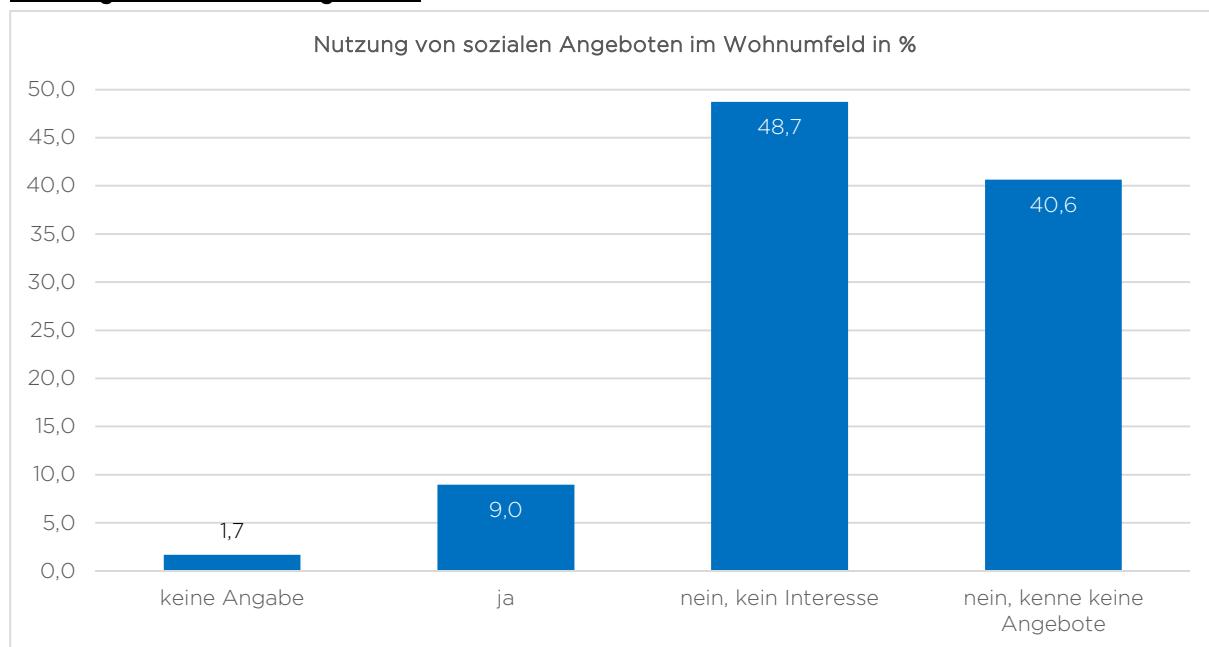
58,6 % kennen alle ihre Mitbewohner im Haus. Gegenseitige Hilfe untereinander attestieren 39,0 % und 40,6 % grüßen ihre Nachbarn mit Namen. Bei gemeinsamen Aktivitäten sind die Bewohner im Untersuchungsgebiet allerdings deutlich zurückhaltender. Nur 6,8 % von ihnen sagen, dass derartige Aktivitäten stattfinden. Insgesamt lässt sich hieraus schließen, dass durchaus gute nachbarschaftliche Verhältnisse im Untersuchungsgebiet vorliegen, allzu enge Kontakte werden aber vermieden.

Konflikte in der Nachbarschaft



Die Aussagen zu den Nachbarschaftsverhältnissen werden bestätigt und untermauert durch die Äußerungen bzgl. Konflikten in der Nachbarschaft. Der größte Teil (47,1 %) sagt, dass es nie Konflikte gibt. Ein Viertel (25,0 %) räumt ein, dass es nur selten, d.h. maximal zweimal im Jahr, Konflikte mit der Nachbarschaft gibt. 13,8 % äußern, dass es manchmal, 3 bis 6 mal im Jahr, Konflikte mit den Nachbarn gibt und bei 9,6 % kommt dies häufig, also mehr als 6 mal im Jahr, vor.

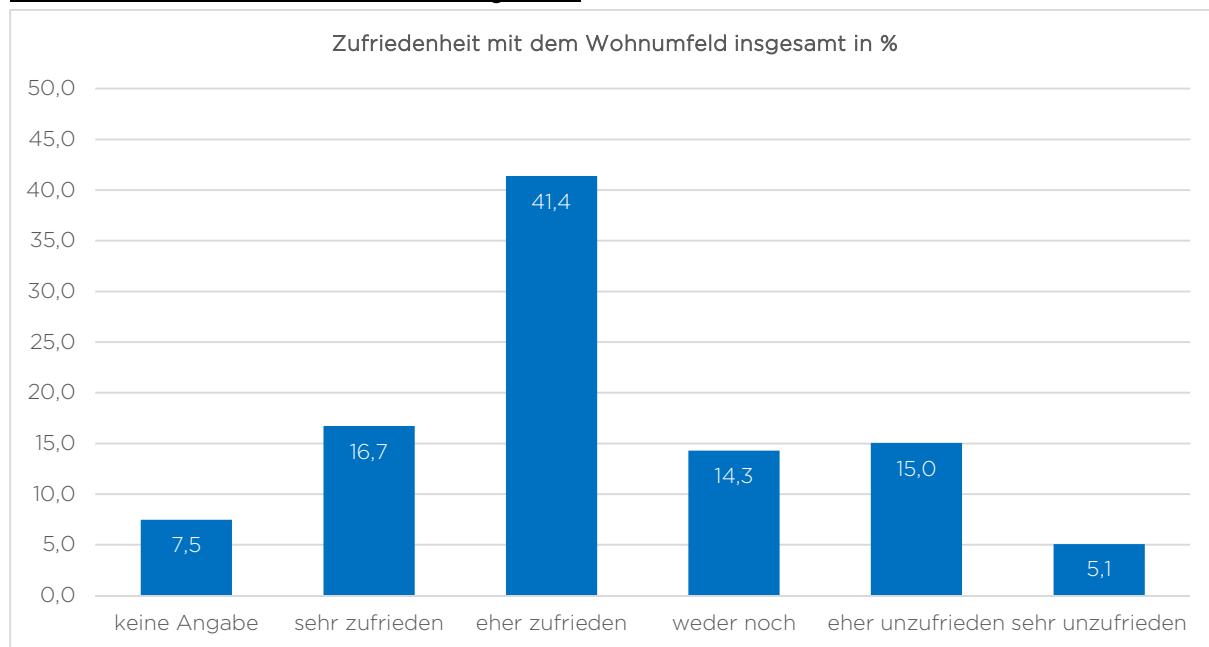
Nutzung von sozialen Angeboten



Nur 9,0 % der Befragten geben an, dass sie soziale Angebote im Wohnumfeld nutzen. 48,7 % bekunden, dass sie kein Interesse haben und 40,6 % kennen keine Angebote. Hier ist sicherlich Potenzial vorhanden, das geweckt werden und zu einer Stärkung der Gemeinschaft im Untersuchungsgebiet führen kann.

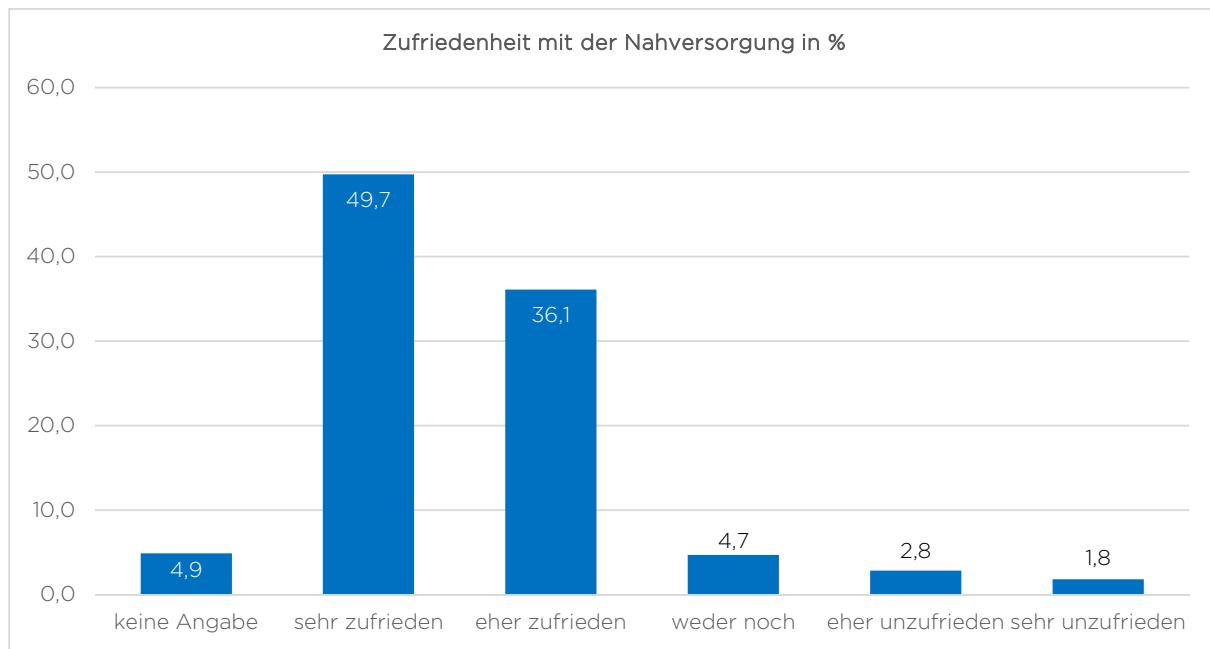
4.3.5 Bewertung des Wohnumfeldes

Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld insgesamt



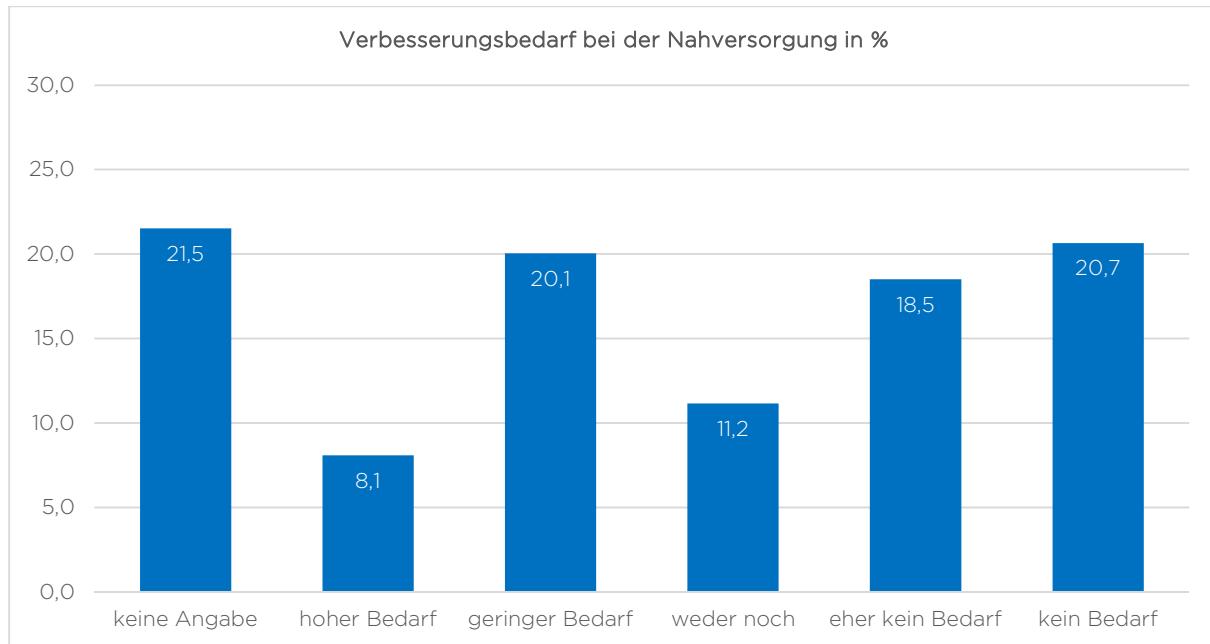
Zunächst wurden die Haushalte zur Gesamtzufriedenheit mit ihrem Wohnumfeld befragt. Der Median (auch als Zentralwert bezeichnet) hat den Wert 2,0. Dies entspricht der Kategorie „eher zufrieden“. Dies spiegelt sich auch bei der Detailauswertung im Schaubild oben wider. Hier kreuzten 41,4 % die Kategorie „eher zufrieden“ an, 16,7 % vertraten sogar die Meinung „sehr zufrieden“. Unentschieden waren 14,3 %, 15,0 % „eher unzufrieden“ und nur 5,1 % „sehr unzufrieden“.

Nahversorgung



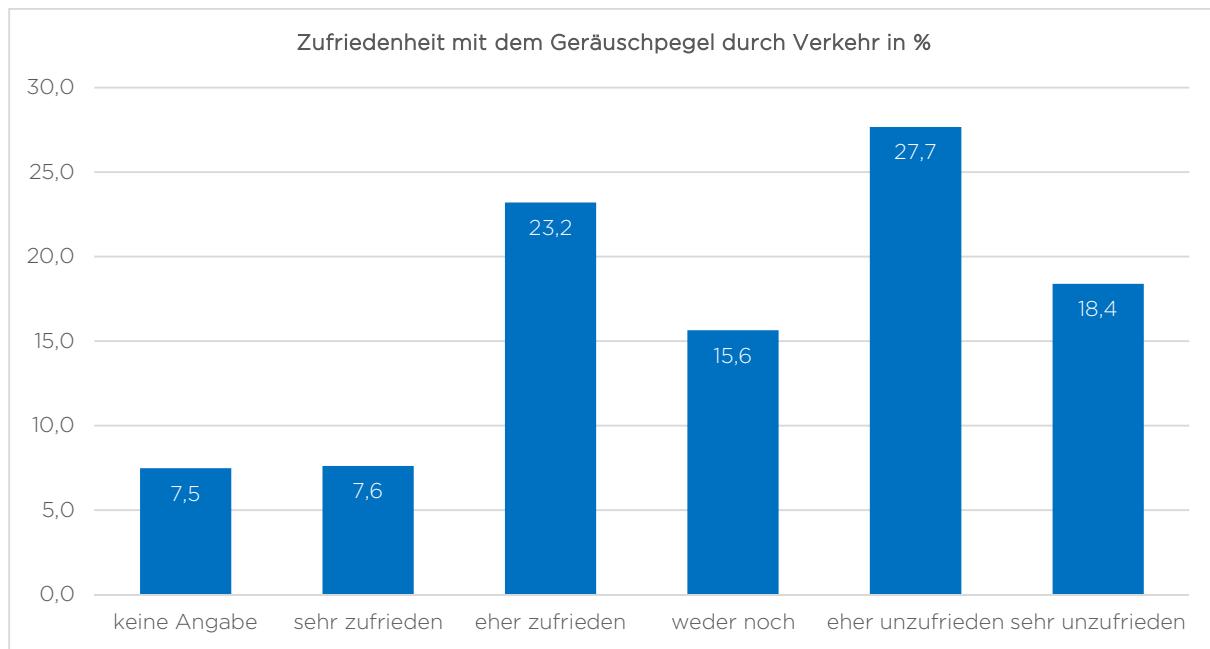
Mit der Nahversorgung ist rund die Hälfte (49,7 %) der Haushalte im Untersuchungsgebiet „sehr zufrieden“. Ein weiteres gutes Drittel (36,1 %) bewertet immerhin noch mit „eher zufrieden“. Nur 4,7 % sind unentschieden in ihrer Beurteilung, nur 2,8 % „eher unzufrieden“ und lediglich 1,8 % „sehr unzufrieden“.

Auch der Zentralwert (Median = 1,0) unterstreicht die hohe Zufriedenheit mit der Nahversorgung im Quartier.

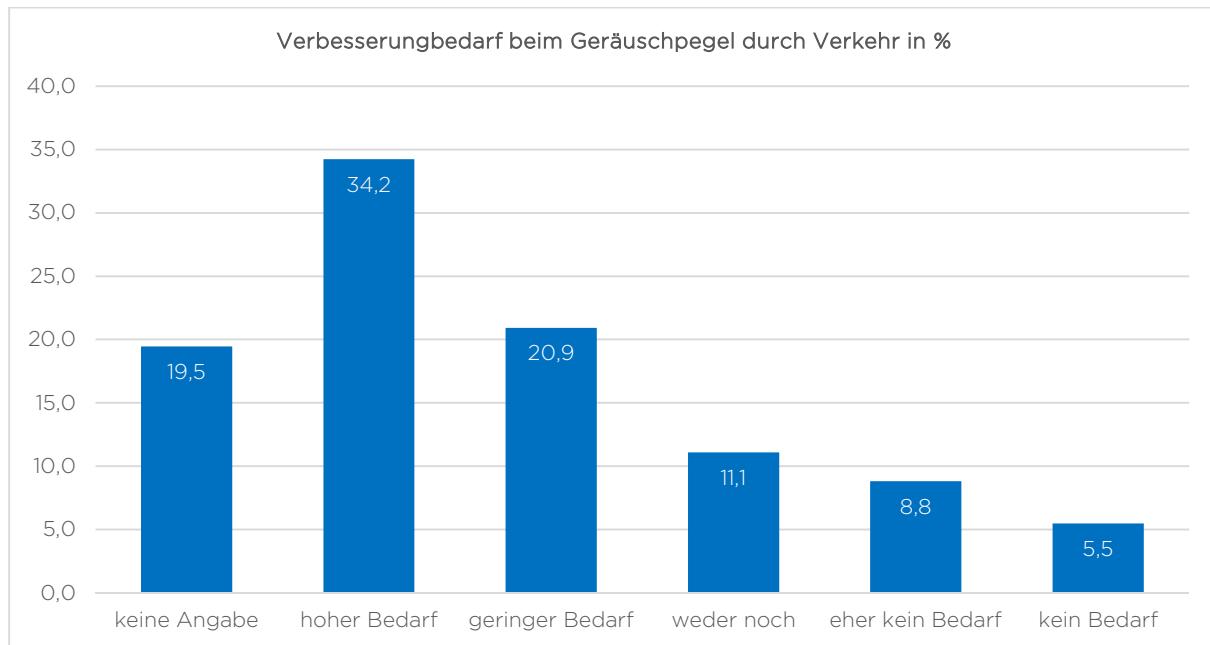


Die Zufriedenheit mit der Nahversorgung findet auch ihren Niederschlag beim Wunsch nach Verbesserungen bei diesem Thema. So sehen lediglich 8,1 % der befragten Haushalte einen höheren Verbesserungsbedarf beim Angebot zur Nahversorgung.

Geräuschpegel durch Verkehr

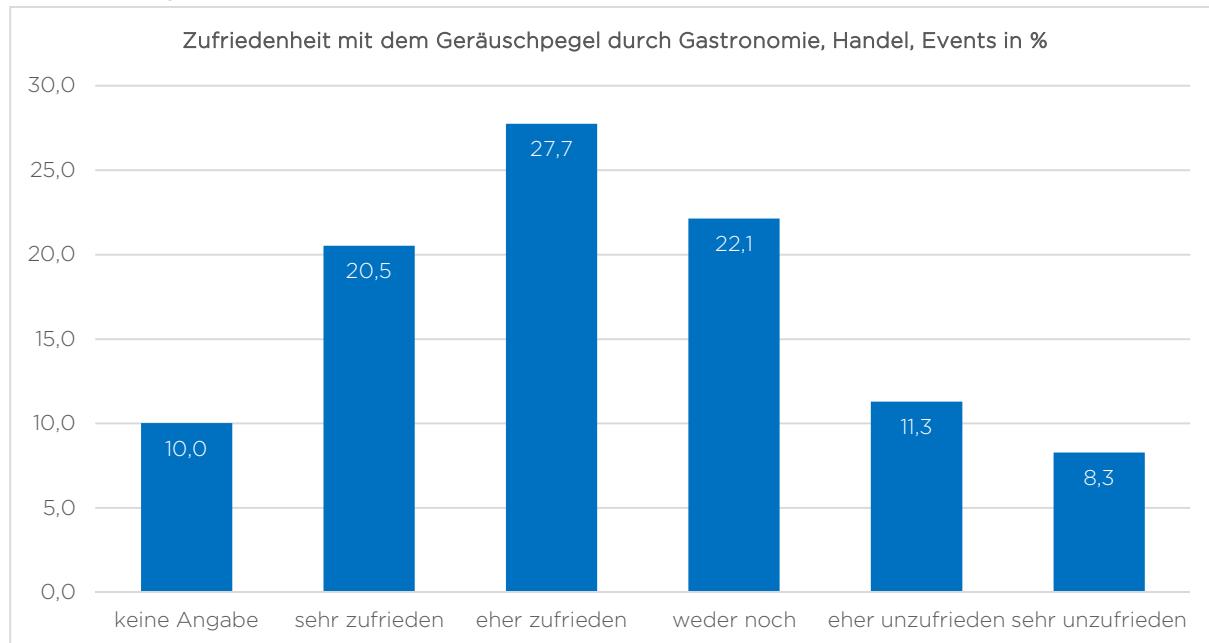


Die Zufriedenheit mit dem Geräuschpegel durch Verkehr zeigt eher ein gespaltenes Bild. Der Zentralwert (Median) liegt bei 3,0 und ist der Kategorie „weder noch“ zu zuordnen. Im Detail sind 27,7 % der Befragten „eher unzufrieden“ und 18,4 % sogar „sehr unzufrieden“. 23,2 % sind „eher zufrieden“ und nur 7,6 % „sehr zufrieden“. Eine unentschiedene Meinung haben 15,6 % bei diesem Thema.

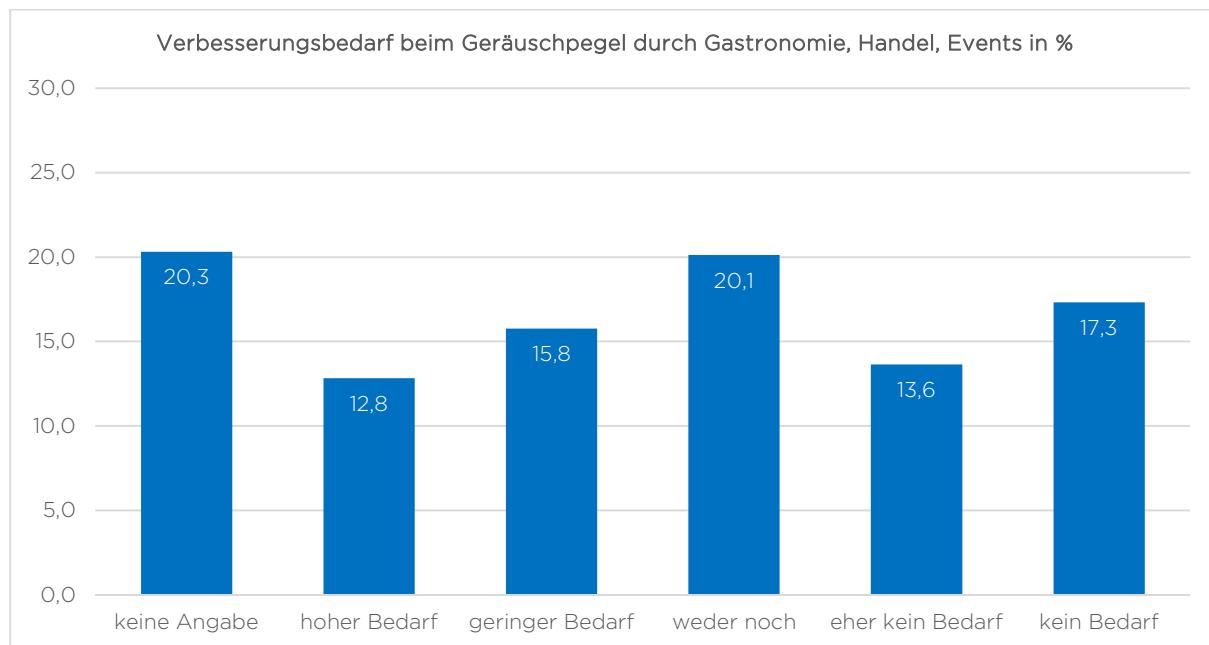


Der Wunsch nach Verbesserung beim Verkehrslärm ist sehr deutlich. Einen „hohen Bedarf“ an Verbesserung sehen 34,2 %. Einen „geringeren Bedarf“ sehen weitere 20,9 %. Damit wünscht sich über die Hälfte der Bewohner eine Verbesserung bei der Belastung durch Verkehrslärm.

Geräuschpegel durch Gastronomie, Handel, Events

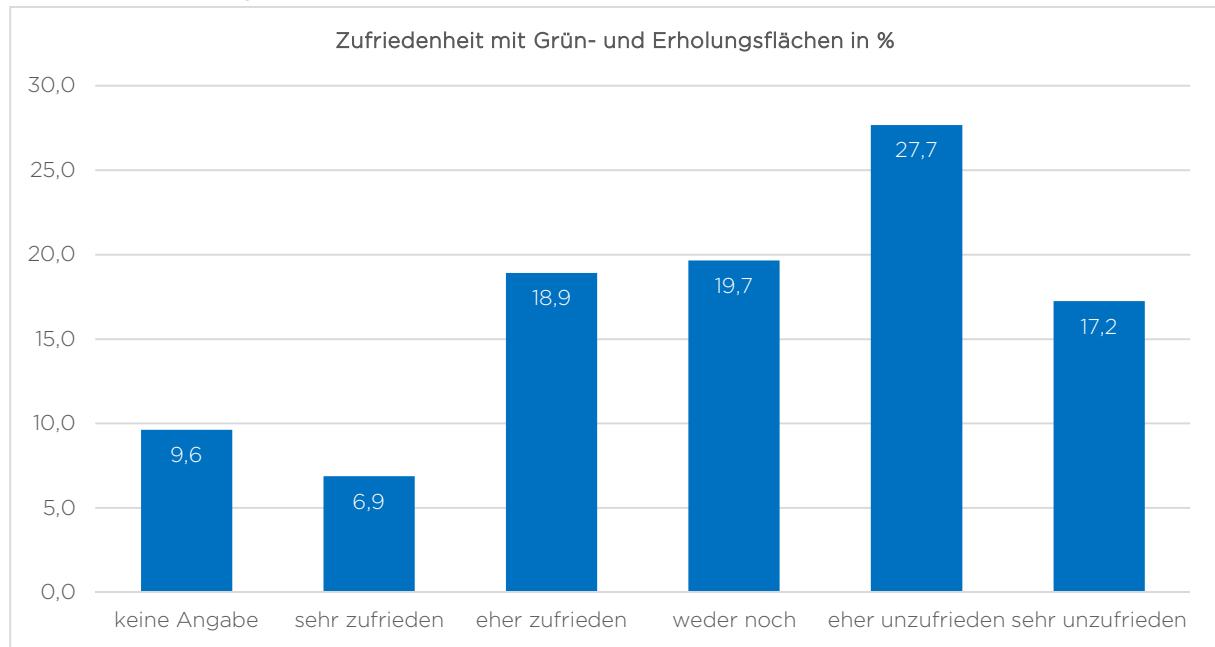


Auch mit dem Geräuschpegel durch Gastronomie, Handel und Events sind die Bewohner im Untersuchungsgebiet „eher zufrieden“ (Median = 2,0). 27,7 % bringen zum Ausdruck, dass sie „eher zufrieden“ sind und 20,5 % sind sogar „sehr zufrieden“, 22,1 % sind unentschlossen („weder noch“), 11,3 % „eher unzufrieden“ und nur 8,3 % „sehr unzufrieden“.

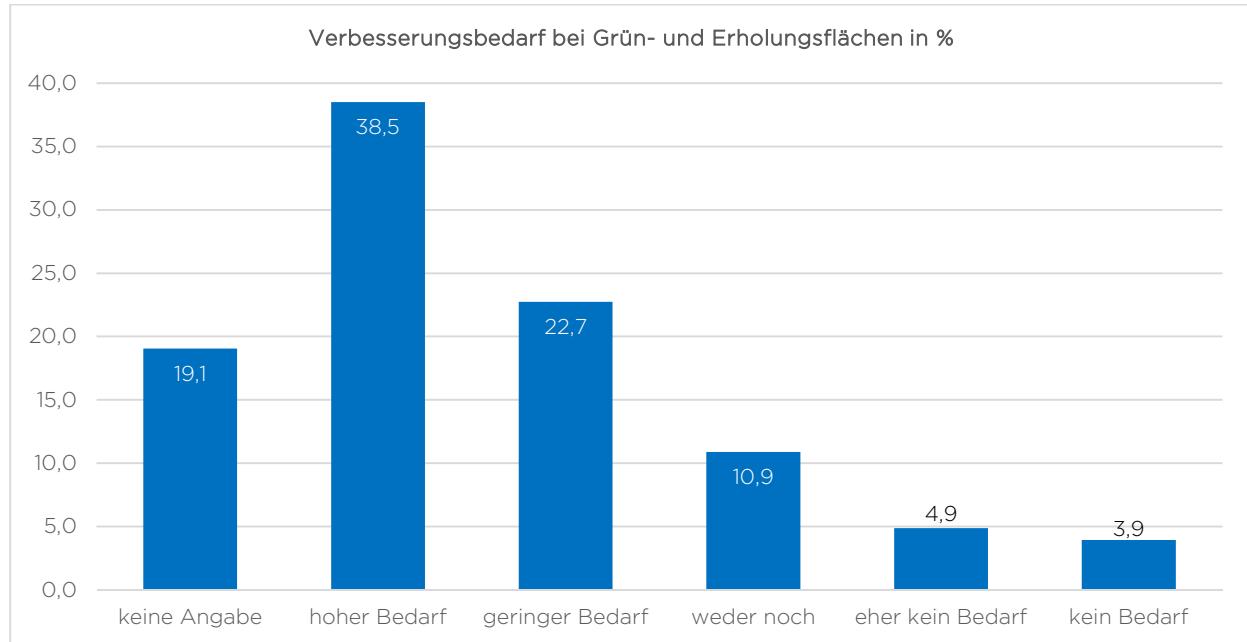


Das Meinungsbild zum Verbesserungsbedarf bzgl. des Geräuschpegels durch Gastronomie, Handel und Events ist sehr divergent. Der größte Teil mit 20,3 % äußert sich nicht, weitere 20,1 % sind unentschlossen („weder noch“). Hohen Verbesserungsbedarf sehen nur 12,8 %, geringen Verbesserungsbedarf 15,8 %. Eher keinen Verbesserungsbedarf favorisieren 13,6 % und 17,3 % sehen keinerlei Notwendigkeit zur Verbesserung.

Grün- und Erholungsflächen

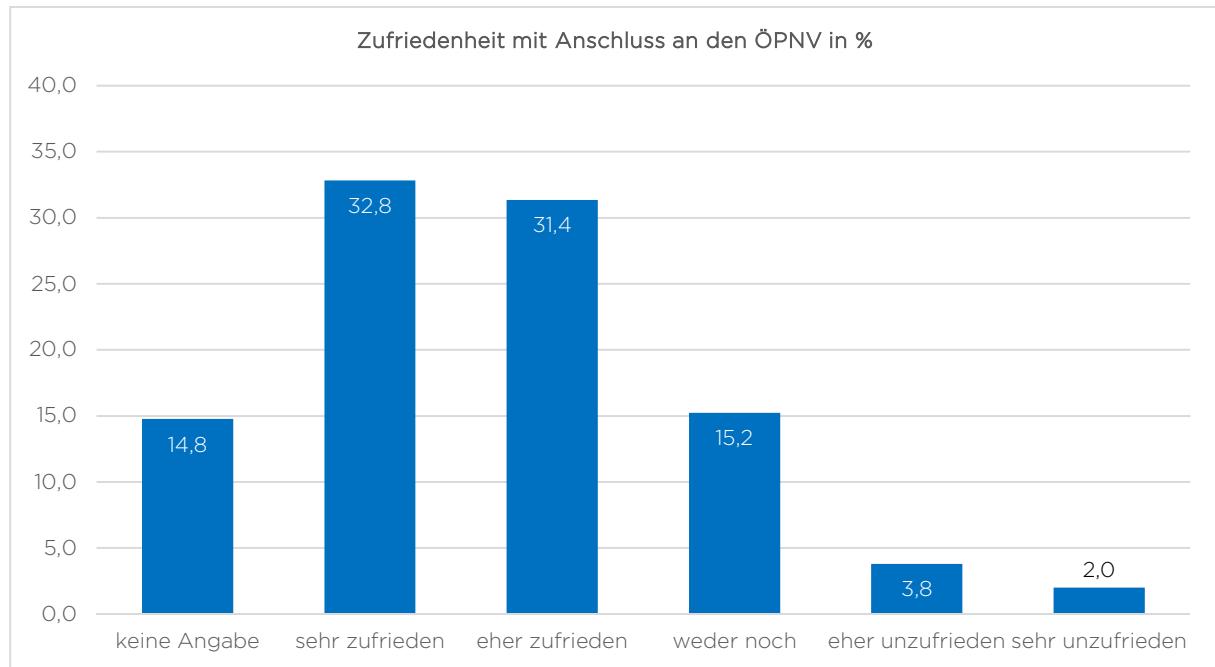


Die Zufriedenheit mit Grün- und Erholungsflächen ist geteilt. Der Median ist 3,0 und entspricht der Kategorie „weder noch“. Im Detail ist jedoch eher eine Unzufriedenheit zu erkennen. 27,7 % sagen, dass sie „eher unzufrieden“ sind, 17,2 % sogar, dass sie „sehr unzufrieden“ sind. Nur 6,9 % sind „sehr zufrieden“, 18,9 % „eher zufrieden“ und 19,7 % äußern eine geteilte Meinung.

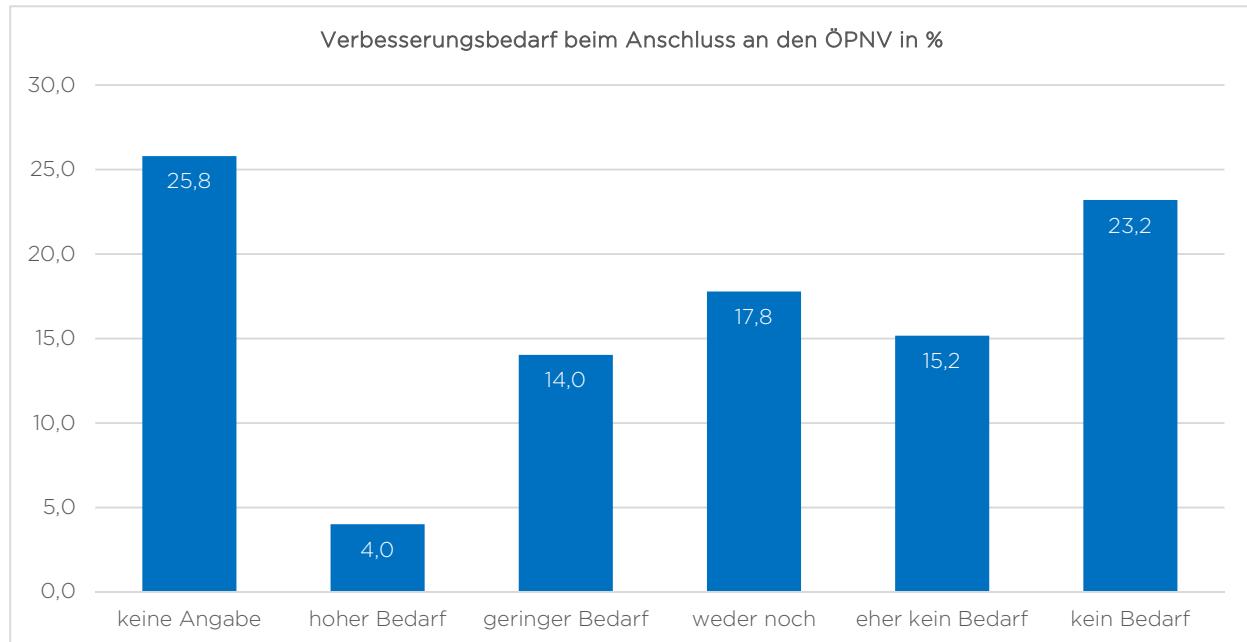


Entsprechend hoch wird der Verbesserungsbedarf bei den Grün- und Erholungsflächen eingeschätzt. Im Einzelnen sehen 38,5 % einen „hohen Verbesserungsbedarf“, 22,7 % einen „geringen Verbesserungsbedarf“, 10,9 % sind geteilter Meinung, 4,9 % erkennen „eher keinen Verbesserungsbedarf“ und nur 3,9 % sogar gar „keinen Bedarf“.

Anschluss an den ÖPNV

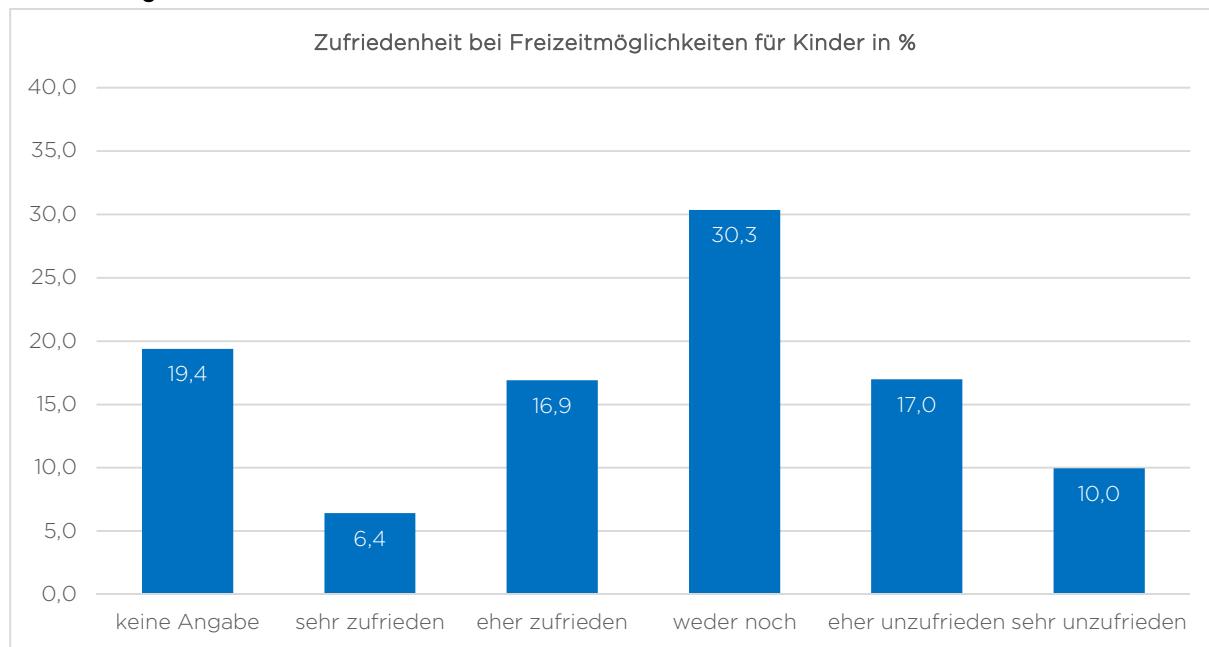


Mit dem Anschluss an den ÖPNV sind die Bewohner im Untersuchungsgebiet eher zufrieden. Der Zentralwert (Median) liegt bei 2,0. Detailliert betrachtet sind 32,8 % „sehr zufrieden“, 31,4 % sind immerhin „eher zufrieden“. „Eher unzufrieden“ sind nur 3,8 % und „sehr unzufrieden“ lediglich 2,0 %. Eine geteilte Meinung („weder noch“) bringen 15,2 % zum Ausdruck.

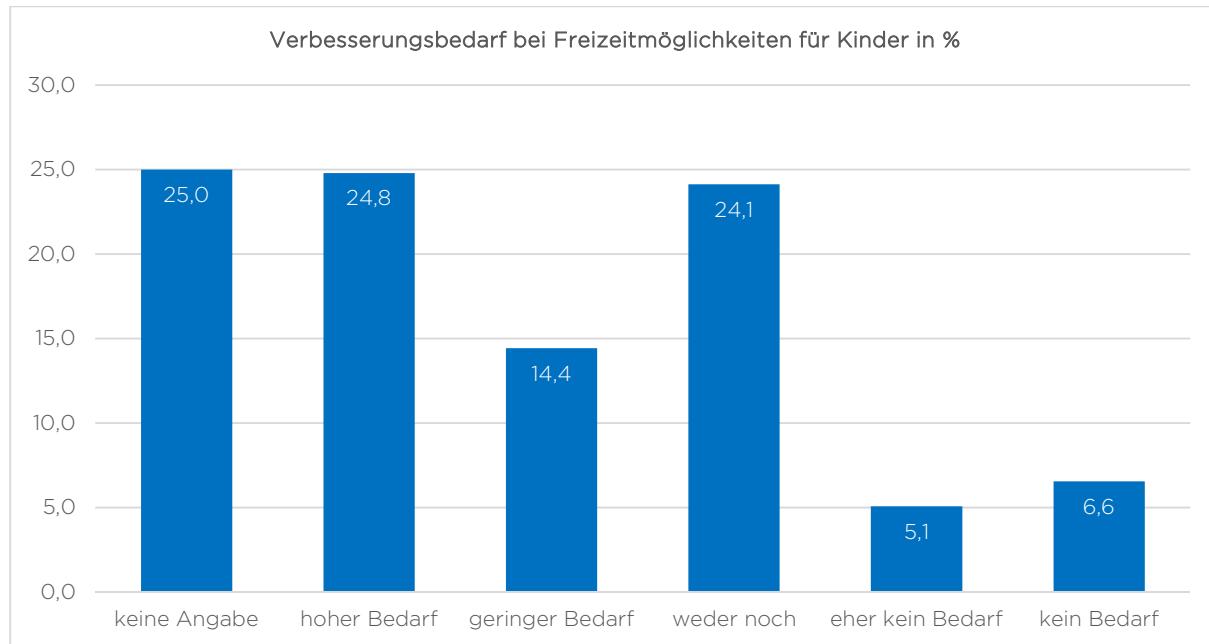


Der deutliche Zufriedenheitsgrad schlägt sich natürlich auch bei der Einschätzung des Verbesserungsbedarfs beim Anschluss an den ÖPNV nieder. So macht ein Viertel (25,8 %) bei diesem Aspekt überhaupt keine Angaben, ein weiteres Viertel (23,2 %) sieht „keinerlei Verbesserungsbedarf“ und weitere 15,2 % beurteilen die Situation so, dass „eher kein Verbesserungsbedarf“ beim ÖPNV besteht. 17,8 % sind geteilter Auffassung („weder noch“), 14,0 % sehen nur einen „geringen Verbesserungsbedarf“ den ÖPNV betreffend und ganze 4,0 % einen „hohen Verbesserungsbedarf“.

Freizeitmöglichkeiten für Kinder

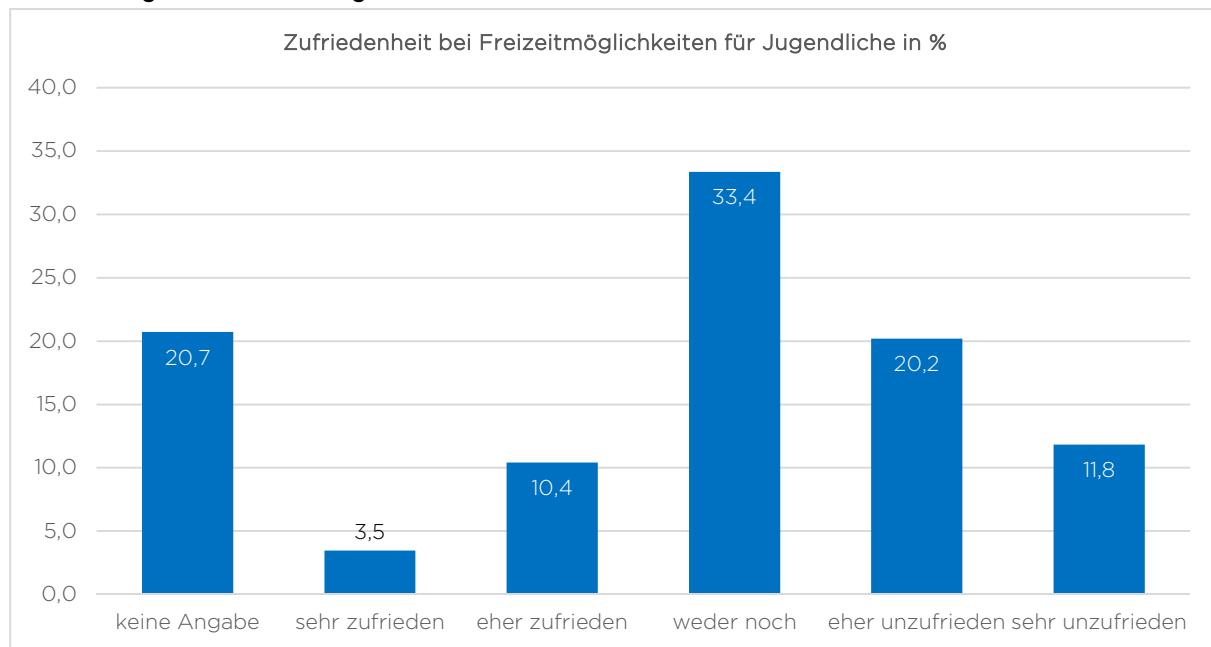


Das Meinungsbild beim Thema „Freizeitmöglichkeiten für Kinder“ ist gespalten. Der Median oder Zentralwert liegt bei 3,0 in der Kategorie „weder noch“. Im Detail wählen 30,3 % beim Thema „Zufriedenheit bei Freizeitmöglichkeiten für Kinder“ bei ihrer Einschätzung die Kategorie „weder noch“ und 19,4 % machen keine Angaben. „Eher zufrieden“ sind 16,9 % und „eher unzufrieden“ 17,0 %. Auch hier hält sich die Bewertung die Waage. „Sehr unzufrieden“ sind 10,0 % und „sehr zufrieden“ nur 6,4 %.

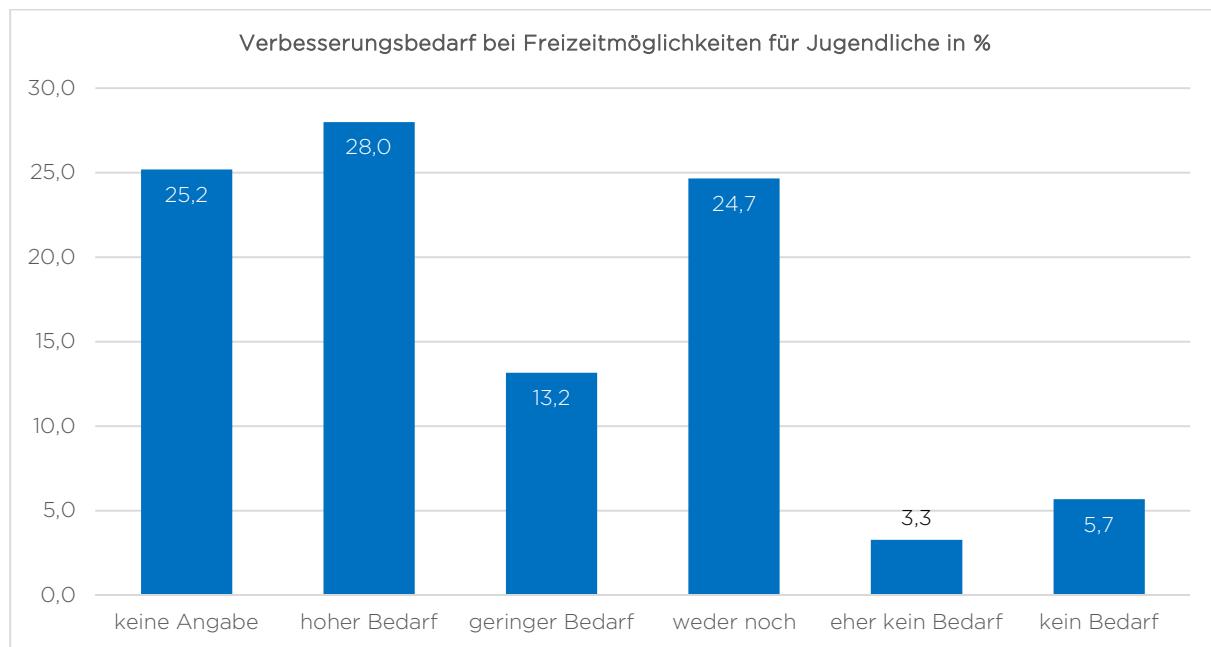


Hinsichtlich einer Verbesserung bei den Freizeitmöglichkeiten für Kinder ist allerdings durchaus ein gewisses Potenzial zu erkennen. Zwar äußern sich 24,1 % mit „weder noch“ und 25,0 % machen „keine Angaben“, andererseits sehen 14,4 % einen „geringen Bedarf“ und 24,8 % einen „hohen Bedarf“. Für „eher keinen Bedarf“ plädieren 5,1 % und 6,6 % für „keinen Bedarf“.

Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche

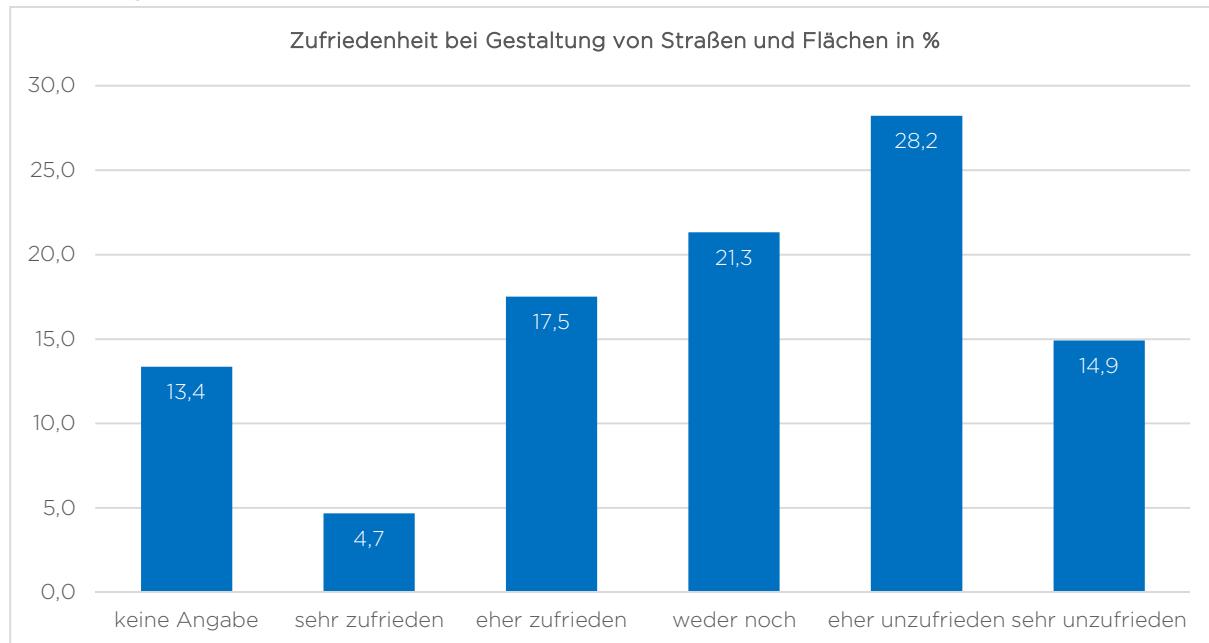


Ähnlich wie bei den Freizeitmöglichkeiten für Kinder ist das Meinungsbild beim Thema Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche gespalten. Auch hier liegt der Median mit 3,0 in der Kategorie „weder noch“. So nennen diese Kategorie 33,4 %, 20,7 % haben zu diesem Thema gar keine Meinung („keine Angabe“). Geht man allerdings ins Detail, so ist dennoch eine gewisse Unzufriedenheit zu verspüren. 20,2 % beurteilen mit „eher unzufrieden“ und 11,8 % mit „sehr unzufrieden“. „Eher zufrieden“ sind 10,4 % und „sehr zufrieden“ sogar nur 3,5 %.

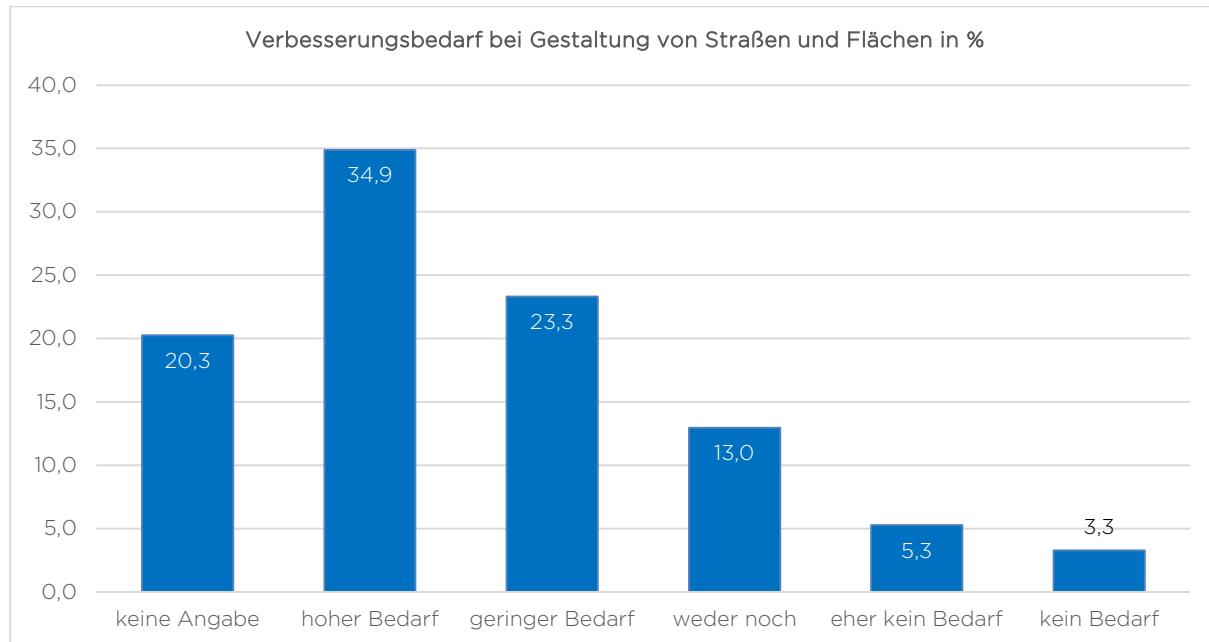


Auch bei den Freizeitmöglichkeiten für Jugendliche ist das Meinungsbild hinsichtlich eines Verbesserungsbedarfs geteilt. So geben 24,7 % der Befragten die Einschätzung „weder noch“ ab und 25,5 % machen keine Angaben zu diesem Aspekt. Dennoch ist eine klare Tendenz hin zu Verbesserungswünschen erkennbar. So sehen 13,2 % einen „geringen Verbesserungsbedarf“ und 28,0 % einen „hohen Bedarf“. Nur 3,3 % erachten „eher keinen Bedarf“ hin zu Verbesserungen und 5,7 % gar „keinen Bedarf“ für notwendig.

Gestaltung von Straßen und Plätzen

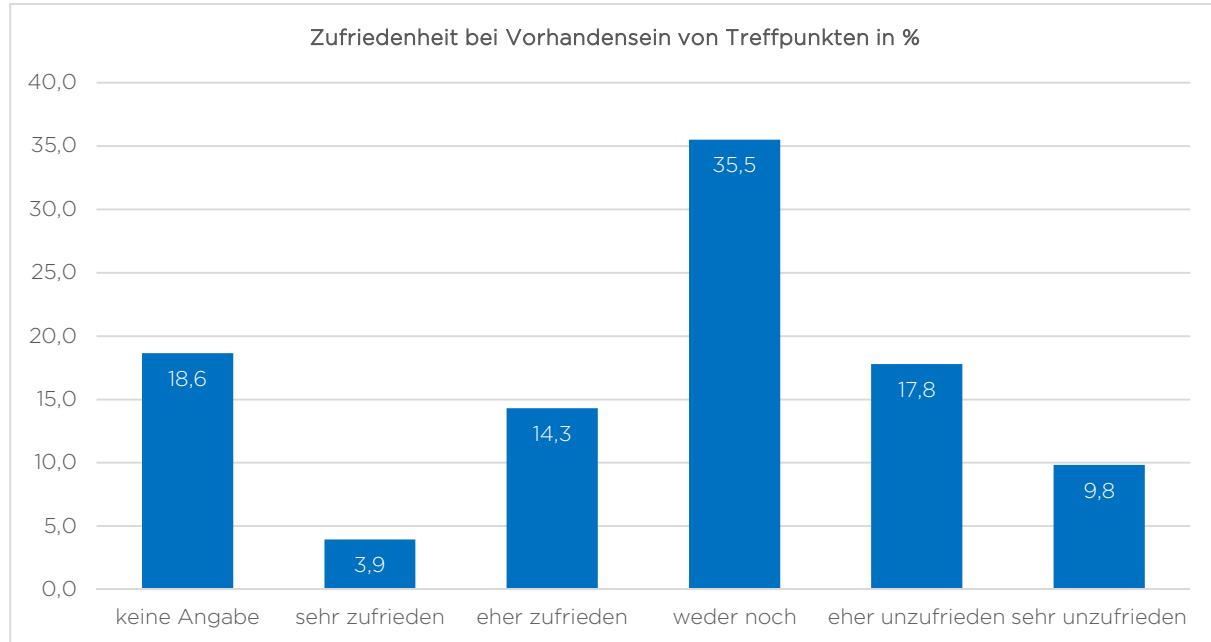


Bei der Gestaltung von Straßen und Plätzen ist das Meinungsbild auch sehr divergent. 21,3 % sind hier unentschieden („weder noch“) und 13,4 % haben gar keine Meinung („keine Angaben“). Unverkennbar ist allerdings ein Trend hin zu einer gewissen Unzufriedenheit. 28,2 % äußern sich „eher unzufrieden“, 14,9 % sind sogar „sehr unzufrieden“. „Eher zufrieden“ bringen 17,5 % zum Ausdruck, „sehr zufrieden“ sind lediglich 4,7 %.

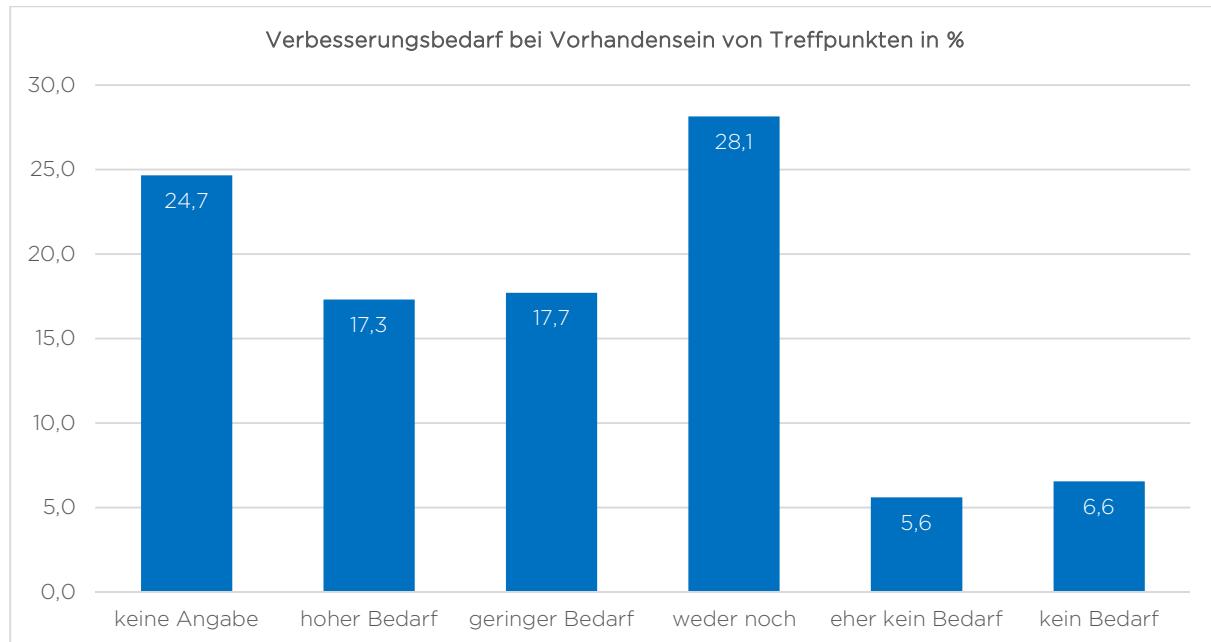


Entsprechend ist der Wunsch hinsichtlich von Verbesserungen bei Straßen und Flächen ausgeprägt. So sehen 34,9 % der Befragten einen „hohen Verbesserungsbedarf“ und immerhin zusätzlich 23,3 % einen „geringen Verbesserungsbedarf“. „Eher keinen Bedarf“ sehen 5,3 % und überhaupt „keinen Bedarf“ nur 3,3 %. Die Unentschiedenen („weder noch“) umfassen 13,0 % der Befragten und „keine Angaben“ bei diesem Thema machen 30,3 %.

Vorhandensein von Treffpunkten

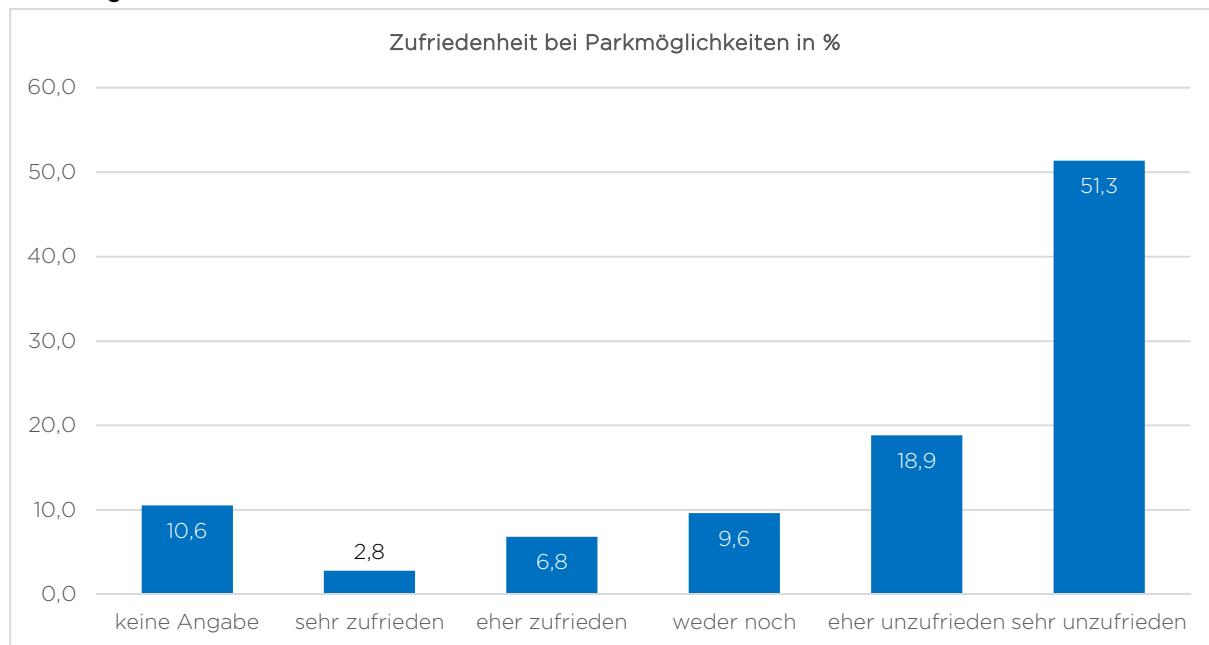


Auch bei der Zufriedenheit mit dem Vorhandensein von Treffpunkten ist das Meinungsbild eher gespalten im Untersuchungsgebiet (Median = 3,0 entspricht der Kategorie „weder noch“). 35,5 % der Befragten bringen dies zum Ausdruck, in dem sie mit der Kategorie „weder noch“ antworteten. Weitere 18,6 % machten überhaupt keine Angaben zur Zufriedenheit bzgl. dem Vorhandensein von Treffpunkten. Ein gewisser Trend zur Unzufriedenheit bei diesem Thema ist unverkennbar. So antworteten 17,8 % mit „eher unzufrieden“ und 9,8 % sogar mit „sehr unzufrieden“. „Eher zufrieden“ waren dagegen nur 14,3 % und „sehr zufrieden“ sogar nur 3,9 %.

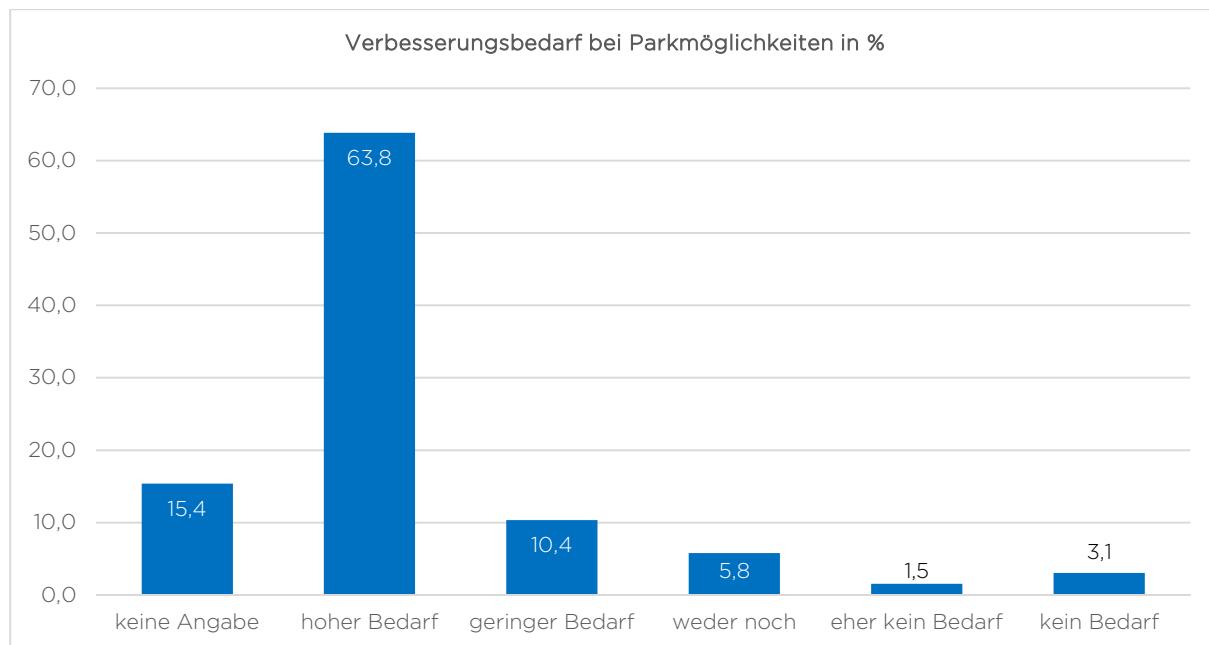


Beim Verbesserungsbedarf beim Aspekt „Treffpunkte“ waren 28,1 % geteilter Meinung („weder noch“) und 24,7 % äußerten sich hierzu nicht („keine Angabe“). Dennoch ist ein gewisser Wunsch zur Verbesserung bei Treffpunkten unverkennbar. So sehen 17,3 % einen „hohen Bedarf“ und weitere 17,7 % immerhin einen „geringen Bedarf“. Nur 6,6 % sehen überhaupt „keinen Bedarf“ und weitere 5,6 % „eher keinen Bedarf“. Optimierungen beim Aspekt „Treffpunkte“ könnten sich positiv auf die Kommunikation unter den Bewohner und auf die Stärkung des Gemeinschaftsgedankens bis hin zur Integration auswirken.

Parkmöglichkeiten

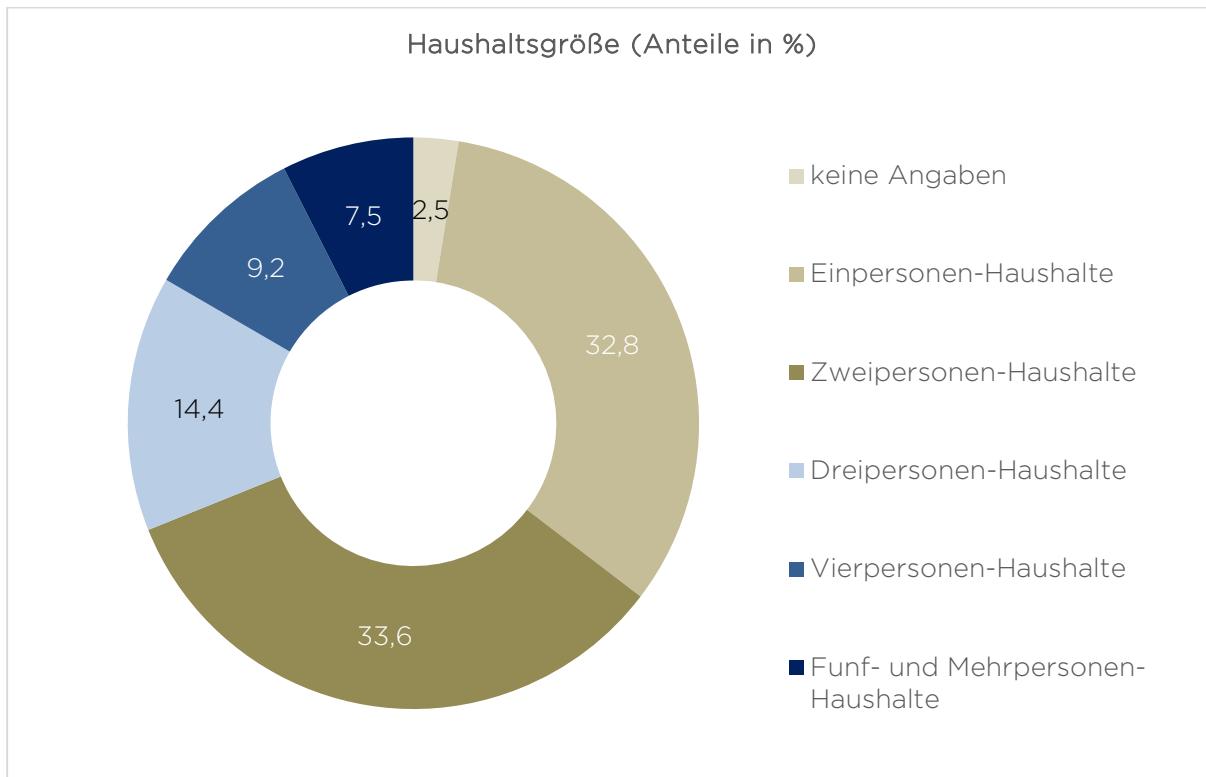


Das Thema „Parkmöglichkeiten“ spielt im Untersuchungsgebiet wohl die brisanteste Rolle. Der Zentralwert (Median) drückt mit 5,0 deutlich die Unzufriedenheit der Bewohner aus. Detailliert betrachtet sprechen sich 51,3 % für die Kategorie „sehr unzufrieden“ und weitere 18,9 % für die Kategorie „eher unzufrieden“ aus. 9,6 % urteilen mit „weder noch“ und 10,6 % machen hierzu „keine Angaben“. Mit „eher zufrieden“ äußern sich nur 6,8 % und mit „sehr zufrieden“ nur 2,8%.

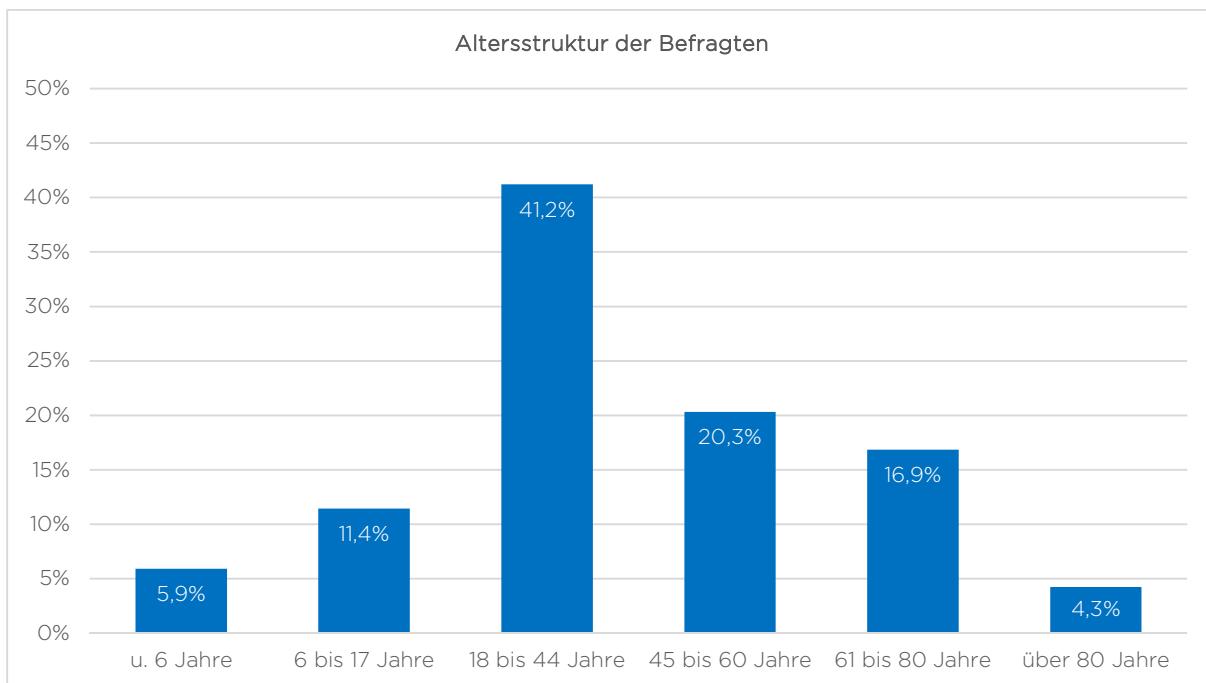


Eindeutig ist auch der Wunsch nach einer Verbesserung bei der Parksituation. So sehen 63,8 % einen „hohen Bedarf“ und weitere 10,4 % immerhin noch einen „geringen Bedarf“. Mit „weder noch“ stimmten nur 5,8 % und 15,4 % machten überhaupt „keine Angaben“. Überhaupt „keinen Bedarf“ zur Verbesserung bringen lediglich 3,1 % zum Ausdruck und weitere 1,5 % sehen „eher keinen Bedarf“.

4.3.6 Informationen zur Struktur der Bevölkerung und Haushalte

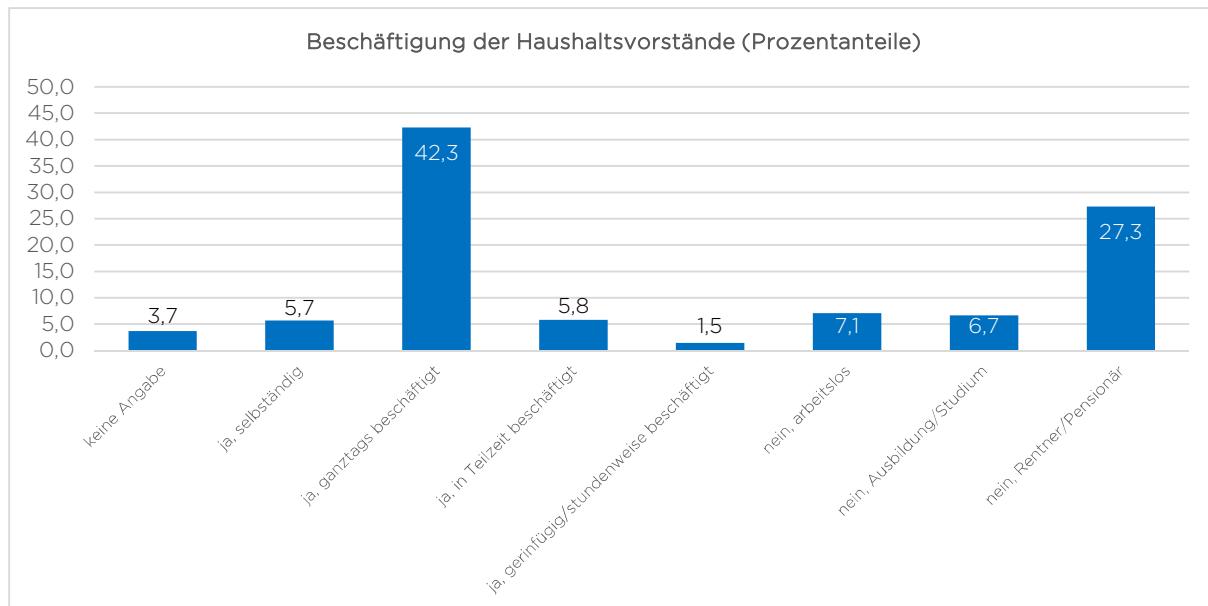


Das Untersuchungsgebiet wird sehr stark von Ein- und Zweipersonen-Haushalten dominiert. Single-Haushalte (32,8 %) und Paare (33,6 %) umfassen zwei Drittel aller hier lebenden Haushalte. Familien (Dreipersonen-Haushalte = 14,4 %, Vierpersonen-Haushalte = 9,2 % und Mehrpersonenhaushalte ab 5 Personen = 7,5 %) stellen das verbleibende Drittel.



Der Schwerpunkt bei der Altersstruktur liegt mit einem Anteil von 41,2 % bei den jüngeren Erwachsenen im Alter von 18 bis 44 Jahren. Gefolgt werden sie von der Gruppe der Älteren im erwerbsfähigen Alter mit einem Anteil von 20,3 % und den jungen Senioren (61 bis 80 Jahre) mit

16,9 %. Der Anteil der Hochbetagten (über 80 Jahre) beträgt nur 4,3 %. Kinder und Jugendliche sind ebenfalls mit niedrigeren Anteilen vertreten. So beträgt der Anteil an der Gesamtbevölkerung bei den unter 6-Jährigen 5,9 % und bei den 6 bis 17-Jährigen 11,4 %. Nachfolgende Auswertungen aus dem Melderegister werden differenziertere Informationen zur Bevölkerungs- und Haushaltstruktur liefern.



Der Großteil der Haushaltvorstände hat Angaben zur Beschäftigung gemacht. Nur 3,7 % haben sich hier verweigert. Die Auswertung hat gezeigt, dass der Großteil mit 42,3 % einer Vollzeitbeschäftigung nachgeht. Weitere 5,8 % sind teilzeitbeschäftigt, 5,7 % sind selbständig und nur 1,5 % sind geringfügig beschäftigt. Damit stehen über die Hälfte der Befragten (55,3 %) in einem Beschäftigungsverhältnis. Dem gegenüber haben 41 % kein Beschäftigungsverhältnis. Im Einzelnen sind 7,1 % arbeitslos, 6,7 % studieren oder machen eine Ausbildung und 27,3 % sind Rentner bzw. Pensionäre. Die Auswertung von Indikatoren aus verschiedenen Registern wird weitere Informationen über die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet liefern.

4.4 Befragungsergebnis Wohnungseigentümer

4.4.1 Befragungsmethode

Am 27.04.2018 wurden alle Eigentümer im ausgewählten Teil der Nordstadt (Untersuchungsgebiet für ein städtebauliches Sanierungsgebiet) postalisch angeschrieben. Dem Anschreiben lagen ein Fragebogen und ein Freumschlag für die Rücksendung bei. Der Rücksendeschluss war auf den 18.05.2018 terminiert. Die Teilnahme an der Befragung war freiwillig.

Befragt wurde zur Nutzung und zum Zustand des Objekts, zur Bewertung des Umfeldes sowie der Bereitschaft, sich an Sanierungsmaßnahmen zu beteiligen.

Am 07.05.2018 wurde an alle Adressaten ein kombiniertes Erinnerungs- und Dankesschreiben verschickt. Absicht war, dass der Rücklauf nochmals angekurbelt werden sollte.

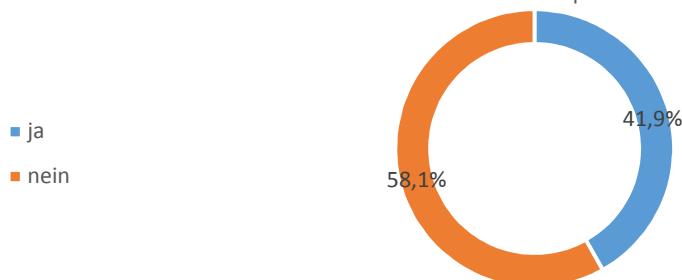
4.4.2 Grundgesamtheit und Rücklauf

Alle Wohnungseigentümer wurden angeschrieben und erhielten einen Fragebogen. Auch wurde ihnen das kombinierte Erinnerungs- und Dankeschreiben zugesandt. Insgesamt antworteten 881 der 2.473 angeschriebenen Eigentümer. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 35,6 %.

4.4.3 Angaben zum Objekt und seiner Nutzung

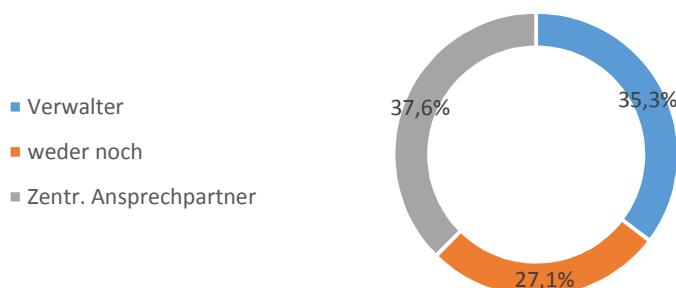
Besitzverhältnisse

Ist das Gebäude komplett in Ihrem Besitz?



Nur 1,6 % der Eigentümer machten keine Angaben darüber, ob das Gebäude komplett in ihrem Besitz ist. Von denen, die Angaben machten, sind knapp 42 % im Besitz des kompletten Gebäudes. Bei 58 % sind die Besitzverhältnisse komplizierter.

Gibt es einen Verwalter oder zentralen Ansprechpartner?



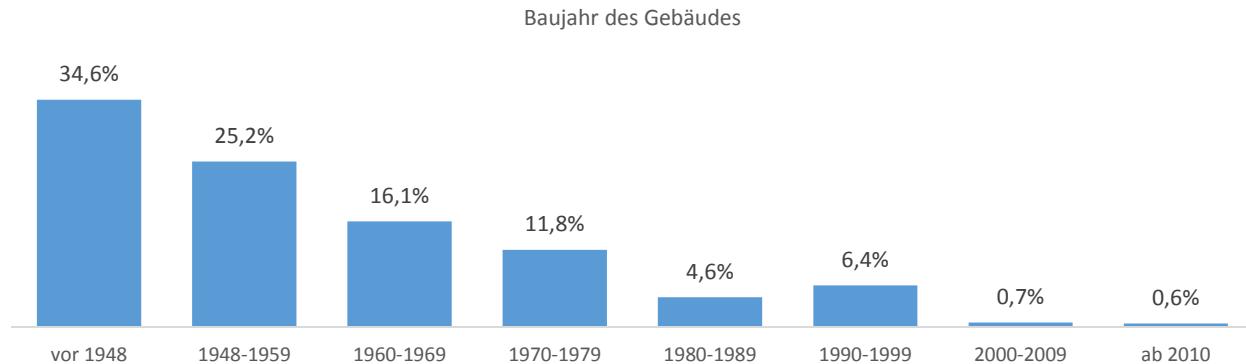
Nur bei 27 % gibt es weder einen zentralen Ansprechpartner noch einen Verwalter. Umgekehrt bedeutet das, dass es für 73 % der Objekte ein zentraler Ansprechpartner oder ein Verwalter verantwortlich ist, wodurch die Kommunikation deutlich erleichtert wird. Aber immerhin 19 Prozent machten bei dieser Frage keine Angaben.

Lage des Objekts



92 % der Objekte befinden sich an der Straße, 8 % in einem Hinterhof.

Baujahr



Der größte Anteil der Objekte befindet sich in Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden. Gerade einmal etwas über 1 % der Objekte wurde in diesem Jahrhundert fertiggestellt.

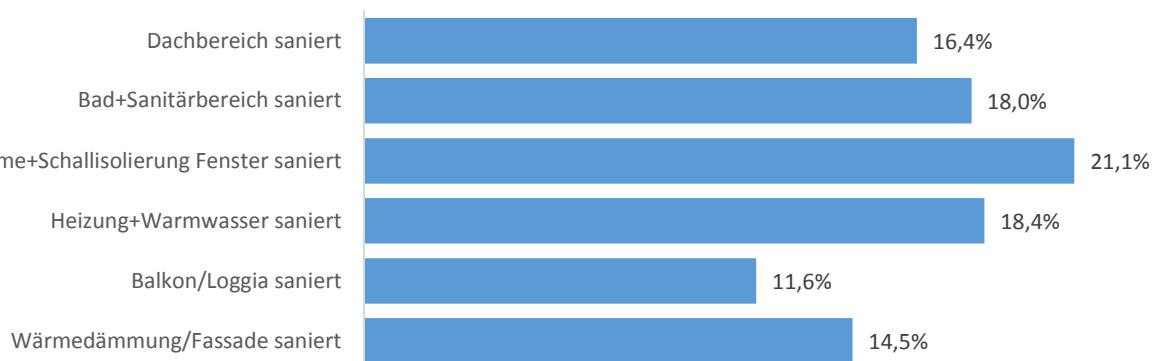
Sanierung

Wurde das Gebäude in den letzten 10 Jahren grundlegend saniert?



Über die Hälfte der Objekte wurde in den letzten Jahren nicht grundlegend saniert. Es besteht also etwas Sanierungsstau im Untersuchungsgebiet, was sich auch in den Fragen zum Sanierungsbedarf zeigt.

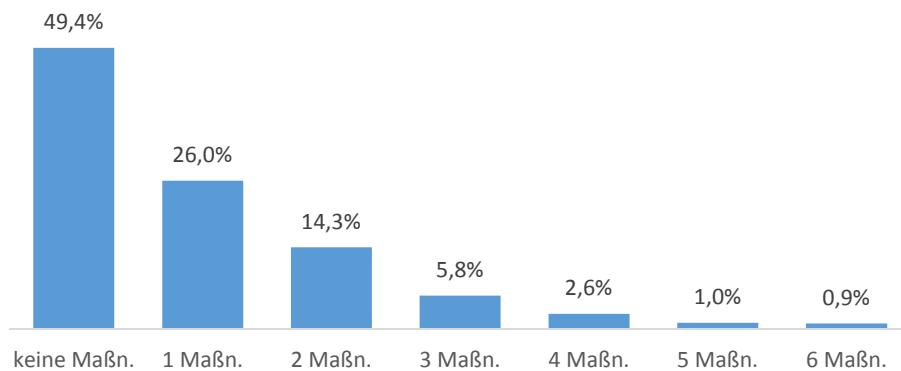
Was wurde saniert?



Wenn eine Sanierung durchgeführt würde, so würden am häufigsten die Fenster saniert (21 %). Danach folgen die Heizung/Warmwasserversorgung (18 %) und der Bad- und Sanitärbereich (18 %). Das Dach wurde in 16 % der Fälle saniert und die Fassade (einschließlich Wärmedämmung) in knapp 15 % der Fälle. Am seltensten wurden die Balkone saniert (12 %).

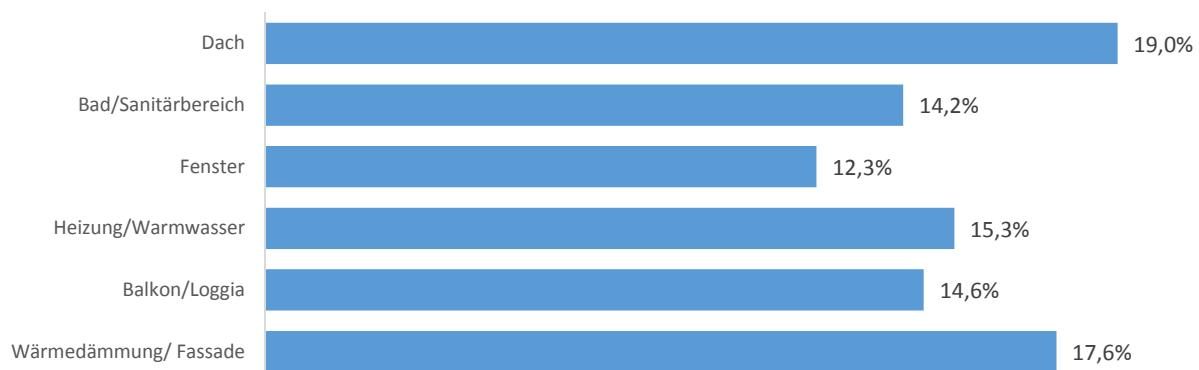
Anstehende Sanierungsmaßnahmen

Zahl der anstehenden Sanierungsmaßnahmen



Etwa die Hälfte der Befragten gibt an, dass keine Sanierungsmaßnahme in den nächsten Jahren ansteht, was im Umkehrschluss bedeutet, dass die Hälfte der Eigentümer in den nächsten Jahren Sanierungsbedarf sieht. Etwa ein Viertel aller Befragten gab sogar an, dass mindestens zwei Maßnahmen bevorstehen.

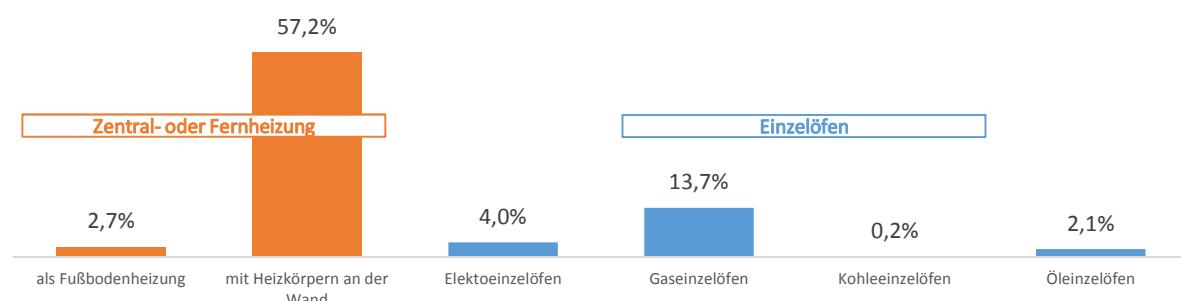
Art der anstehenden Sanierungsmaßnahme



Bei der Maßnahme, die am häufigsten durchgeführt wurde - die Modernisierung der Fenster - sehen auch die wenigsten Eigentümer Sanierungsbedarf (12 %). Danach folgen Bad/Sanitärbereich (14 %), Balkon/Loggia (15 %) und Heizung/Warmwasser (15 %). Den höchsten Bedarf sehen die Eigentümer bei der Wärmedämmung bzw. der Fassade (18 %) und dem Dach (19 %).

Heizung

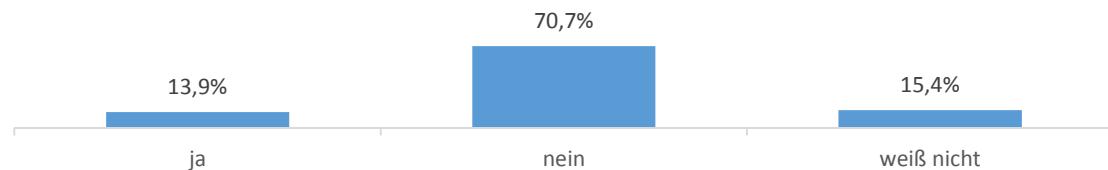
Heizungsart



Von den 881 Respondenten machten 854 (94 %) Angaben zur Heizung. 60 % gaben an, dass das Objekt durch eine Zentral- bzw. Fernheizung beheizt wird. Bei den übrigen 40 % sind es Einzelöfen. Etwa 5 % gaben an, dass es noch einen zusätzlichen Kachelofen/Kamin gibt.

Gebäudeaufstockung

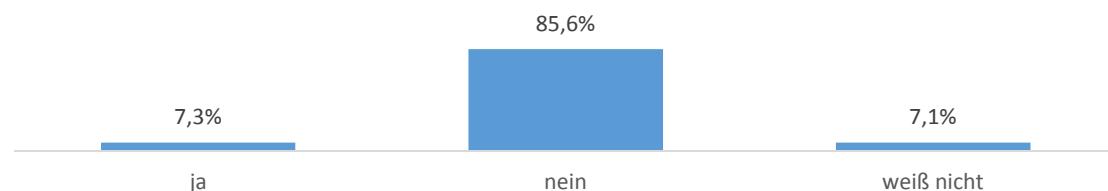
Ist eine Aufstockung des Gebäudes denkbar?



Immerhin 14 % der Befragten halten eine Gebäudeaufstockung für möglich. Weitere 15 % können nicht einschätzen, ob eine Aufstockung möglich ist. Damit bietet sich im Untersuchungsgebiet ein gewisses Nachverdichtungspotenzial. Anmerkung: Da die Anzahl der Objekte nicht der Anzahl der Gebäude entspricht, kann der Anteil der Gebäude, bei denen eine Aufstockung möglich ist, abweichen.

Leerstand

Steht ein Teil des Gebäudes leer?



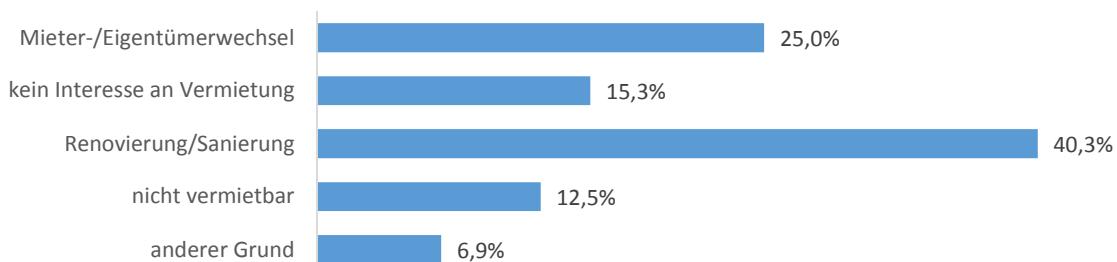
Immerhin 7 % der Befragten gab an, dass sich im Gebäude ein leerstehendes Objekt befindet. Da die Anzahl der Gebäude nicht der Anzahl der Objekte entspricht, kann die Zahl der leerstehenden Objekte, abweichen.

Art des leerstehenden Objekts



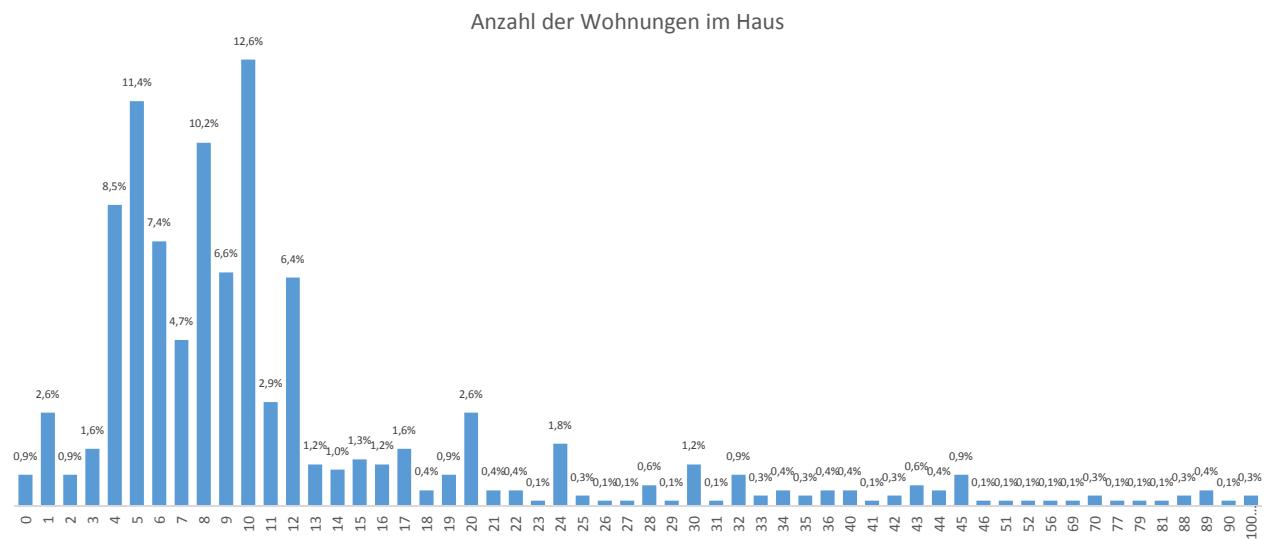
Beim überwiegenden Teil der leerstehenden Objekte handelt es sich um Wohnimmobilien. Aber immerhin 19 % sind Gewerbeimmobilien.

Gründe für Leerstand

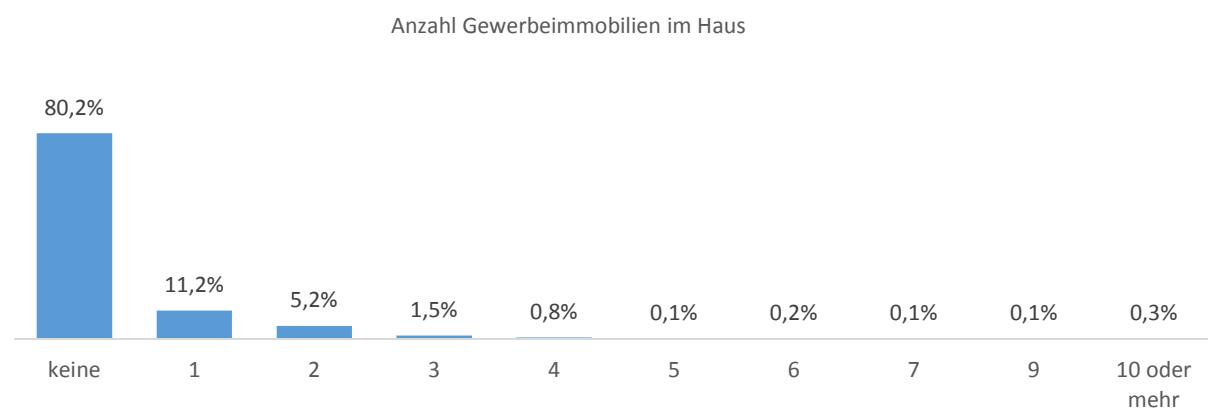


Die Gründe für Leerstände können sehr unterschiedlich sein. Zum natürlichen Leerstand zählen vor allem Renovierung/Sanierung und Mieter-/Eigentümerwechsel. Diese beiden Kategorien machen über 65 % des Leerstandes aus. Weniger gut für das Quartier sind die Gründe „kein Interesse an Vermietung“ und „Objekt ist nicht vermietbar“, in immerhin etwa 28 % der Leerstände treffen sie zu. Eine Aufwertung des Quartiers könnte hier möglicherweise Abhilfe schaffen. Andere Gründe machen 7 % des Leerstands aus.

Gebäudegröße und -zusammensetzung

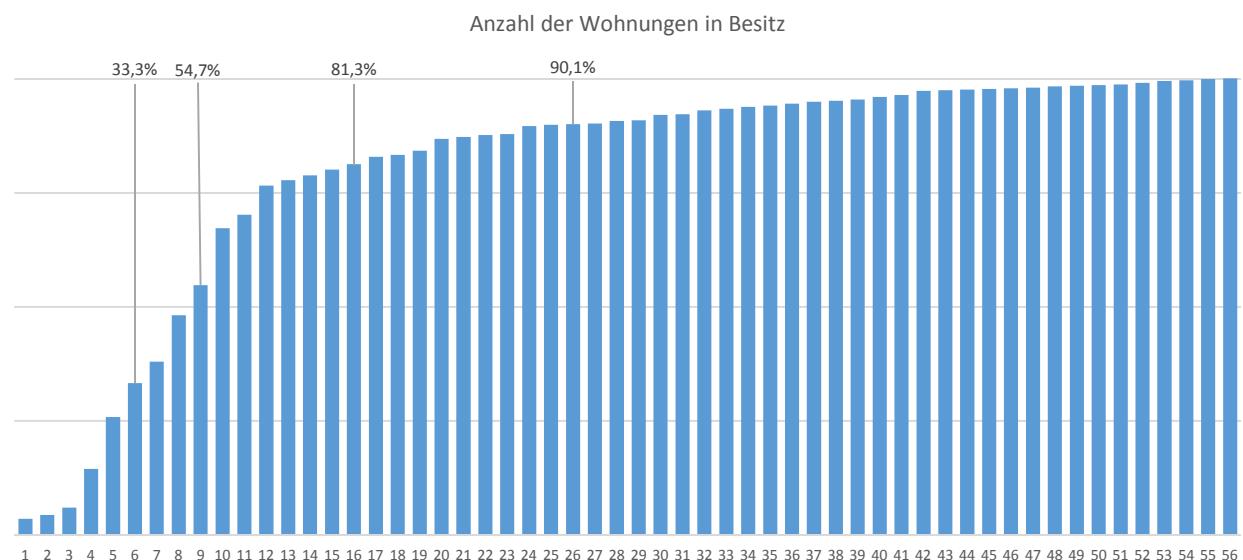


Die rechtsschiefe Verteilung zeigt, dass der Großteil (55 %) der Objekte in Häusern mit 4 bis 12 Einheiten liegt. In klassischen Einfamilienhäusern liegen nur 2,6 % der Objekte.



Vier Fünftel gaben an, dass sich in dem Haus, in dem ihr Objekt liegt, keine Gewerbeeinheit befindet. Wenn im Haus auch Gewerbeeinheiten liegen, so handelt es sich in 83 % um lediglich eine oder zwei.

Besitzverhältnisse

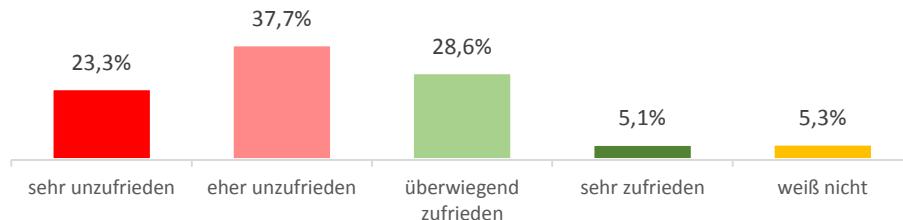


Ein Drittel der Befragten besitzt 6 Objekte oder weniger, aber auch immerhin gut die Hälfte gab an 9 oder mehr Objekte zu besitzen und sogar fast 10 % mehr als 25.

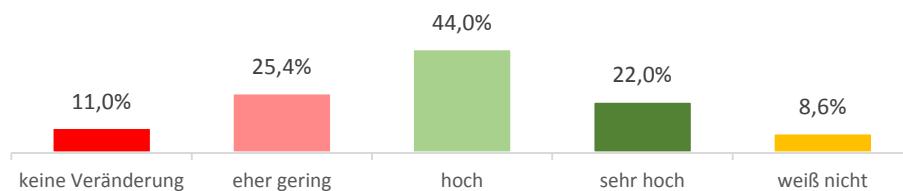
4.4.4 Bewertung des Umfeldes

Durchgangs- und Lieferverkehr

Wie zufrieden sind Sie mit dem Durchgangs- und Lieferverkehr?



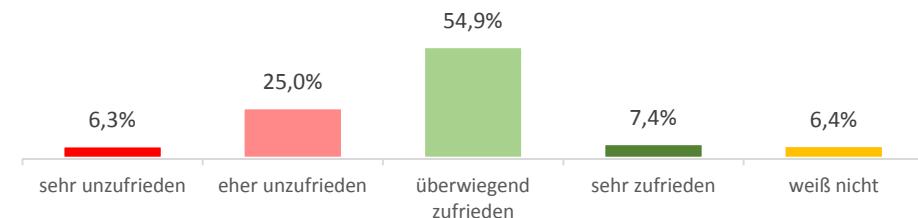
Wie hoch wäre die Aufwertung durch eine Verbesserung des Durchgangsverkehrs?



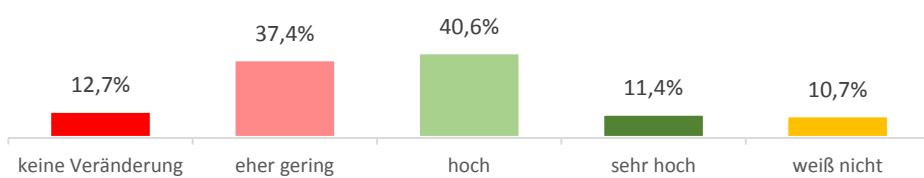
Zunächst wurden die Eigentümer zur Zufriedenheit im Hinblick auf den Durchgangs- und Lieferverkehr befragt. Etwa 60 % sind unzufrieden und 66 % glauben, dass eine Verbesserung einen hohen Effekt hätte. Nur 5 % sind sehr zufrieden mit der aktuellen Situation.

Bausubstanz und Gebäudestruktur

Wie zufrieden sind Sie mit der Bausubstanz/Gebäudestruktur?

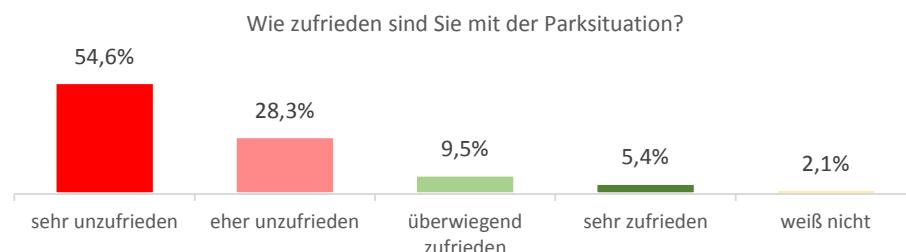


Wie hoch wäre der Effekt einer Aufwertung der Bausubstanz/Gebäudestruktur?

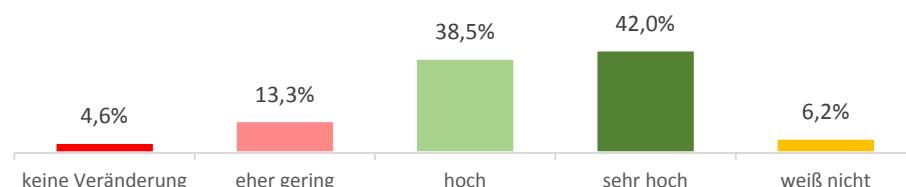


Bezüglich der Gebäudesubstanz/Gebäudestruktur herrscht eine relativ hohe Zufriedenheit. 62 % sind sehr oder überwiegend zufrieden. Nur 6 % sind sehr unzufrieden. Doch auch in dieser Kategorie wird der Effekt einer Aufwertung von 40 % hoch eingeschätzt, weitere 11 % schätzen ihn sogar sehr hoch ein.

Parkplatzsituation

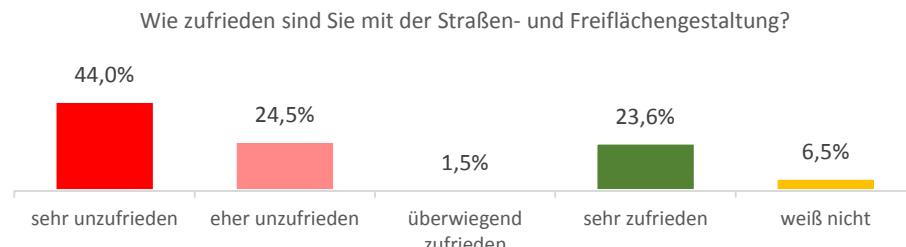


Wie hoch wäre die Aufwertung durch die Verbesserung der Parksituation?

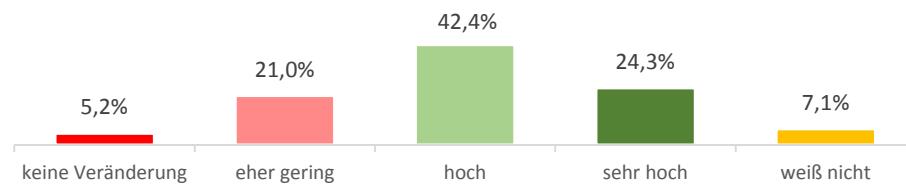


Die Zufriedenheit mit der Parksituation zeigt deutlich Luft nach oben. Bei keiner anderen Kategorie ist die Unzufriedenheit stärker ausgeprägt. 55 % sind sehr unzufrieden, weitere 28 % eher unzufrieden. Gerade einmal 14 % äußerten sich zufrieden. Ähnlich sieht es bei der Einschätzung einer Aufwertung bzgl. der Parkplatzsituation aus. 80 % sehen darin einen hohen bzw. sehr hohen Effekt.

Straßen- und Freiflächengestaltung

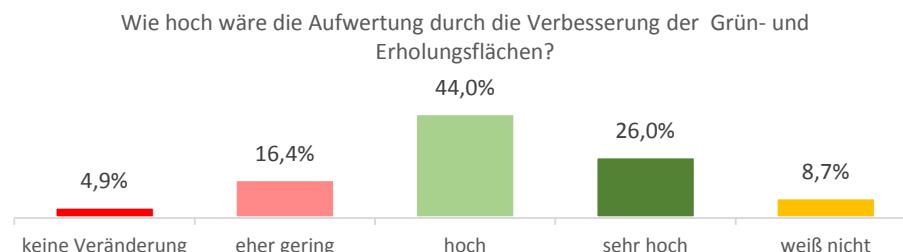
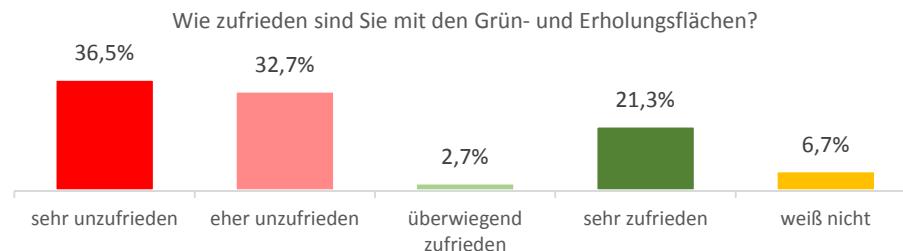


Wie hoch wäre die Aufwertung durch die Neugestaltung der Straßen und Freiflächen?



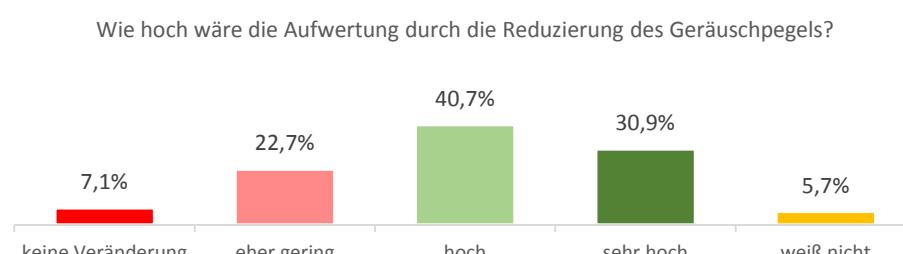
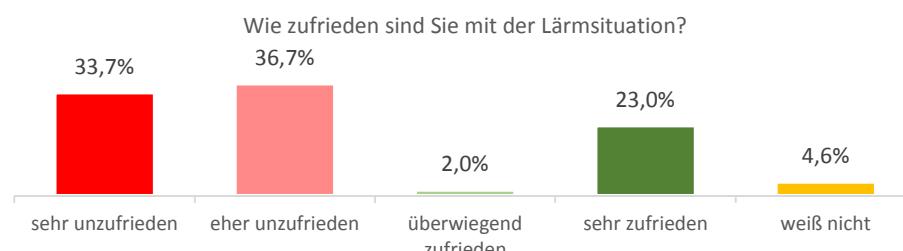
Das Meinungsbild zum Verbesserungsbedarf bezüglich der Straßen- und Freiflächengestaltung ist sehr unterschiedlich. 44 % zeigten sich sehr unzufrieden, weitere 25 % eher unzufrieden. Jedoch sind auch immerhin 24 % sehr zufrieden. Nur knapp 2 % sind überwiegend zufrieden. Dass sich eine Aufwertung lohnen könnte, zeigt, dass etwa zwei Drittel den Effekt einer Aufwertung als hoch oder sehr hoch einschätzen.

Grün- und Erholungsflächen



Ebenfalls hoch wird der Verbesserungsbedarf bei den Grün- und Erholungsflächen eingeschätzt. 69 % sind sehr oder eher unzufrieden, nur 23 % sind überwiegend oder sehr zufrieden. Dasselbe Bild zeigt sich bzgl. einer möglichen Aufwertung. 70 % gaben ab, dass die Aufwertung durch die Verbesserung der Grün- und Erholungsflächen hoch oder sehr hoch wäre.

Lärmsituation



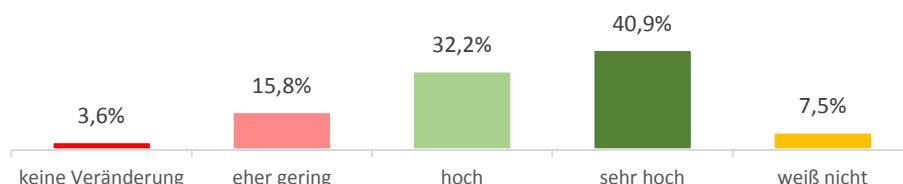
Auch bei der Lärmsituation ist die Unzufriedenheit groß. Gerade einmal ein Viertel ist überwiegend oder sehr zufrieden. 70 % dagegen sind sehr oder eher unzufrieden. Ebenfalls 70 % schätzen die Aufwertung des Gebiets durch eine Reduzierung des Geräuschpegels als hoch oder sehr hoch ein.

Verschmutzung

Wie zufrieden sind Sie mit der Sauberkeit?



Wie hoch wäre die Aufwertung durch die Beseitigung der Verschmutzung?



Das Meinungsbild beim Thema „Saubерkeit“ ist relativ eindeutig. Gerade einmal 16 % sind mit der aktuellen Situation überwiegend oder sehr zufrieden. 49 % sind eher unzufrieden, 30 % sogar sehr unzufrieden. 73 % schätzten die Aufwertung durch die Beseitigung der Verschmutzung als hoch oder sehr hoch ein.

Neugestaltung insgesamt

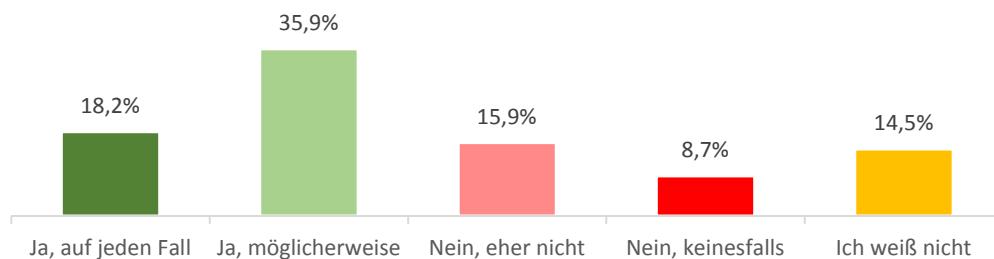
Halten Sie eine Neugestaltung des Gebiets für notwendig?



Mit 52 % hält die Mehrheit eine Neugestaltung des Gebiets für notwendig, nur 18 % finden, dass eine Aufwertung nicht nötig ist. 31 % sind sich unschlüssig.

Mitwirkung

Können Sie sich vorstellen an der Entwicklung des Sanierungsgebiets mitzuwirken?



Nur etwa ein Viertel signalisiert, nicht an der Entwicklung des Sanierungsgebiets mitwirken zu wollen. Über die Hälfte der Respondenten möchte sich an Sanierungsmaßnahmen beteiligen.

Dieser hohe Wert zeugt davon, dass sowohl großes Potenzial im Untersuchungsgebiet gesehen wird und der positive Effekt von Sanierungsmaßnahmen hoch eingeschätzt wird. Zudem zeigt es auch, dass eine gewisse Quartiersbindung vorhanden ist.

4.4.5 Fazit

Die Besitzverhältnisse der Objekte im Untersuchungsgebiet sind sehr heterogen. Immerhin 42 % gaben an, dass das gesamte Haus in ihrem Besitz sei. Gleichzeitig gehören rund 55 % der Objekte Eigentümern, die neun oder weniger Objekte besitzen.

Die meisten Objekte (rund 55 %) liegen in Häusern mit insgesamt vier bis 12 Einheiten. Einfamilienhäuser aber auch Hochhäuser bilden absolute Ausnahmen.

Über die Hälfte der Objekte wurde in den letzten Jahren nicht grundlegend saniert. Ebenfalls die Hälfte der Eigentümer sieht in den nächsten Jahren Sanierungsbedarf. Etwa ein Viertel aller Befragten gab sogar an, dass mindestens zwei Maßnahmen bevorstehen.

Im Umfeld ist die Unzufriedenheit insbesondere bei der Parkplatzsituation, der Straßen- und Freiflächengestaltung, der Grünflächen und der Lärmsituation besonders groß. Gleichzeitig wird viel Potenzial in verbessernden Maßnahmen gesehen. Die Bausubstanz und Gebäudestruktur wird dagegen positiv gesehen, aber auch in diesem Punkt wird der Effekt einer Aufwertung überwiegend als hoch eingeschätzt.

Die Ergebnisse der Eigentümerbefragung zeigen, dass eine mögliche Sanierung insgesamt viel Potenzial hätte. Zum einen gibt es einen gewissen Sanierungsstau an den Gebäuden selbst, zum anderen ist die Unzufriedenheit mit dem Umfeld recht groß. Gleichzeitig wird der Effekt einer Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen sehr hoch eingeschätzt. Dementsprechend ist die Bereitschaft zum Mitwirken an Sanierungsmaßnahmen auch stark ausgeprägt. Dadurch könnte wahrscheinlich auch ein Teil des Leerstand beseitigt werden, denn etwa 28 % des Leerstands sind auf eine Unvermietbarkeit oder mangelndes Interesse an einer Vermietung des Eigentümers zurückzuführen. Auch eine Nachverdichtung durch Gebäudeaufstockung ist in gewissem Rahmen vorstellbar.

4.5 Befragungsergebnis Gewerbetreibende

4.5.1 Methode

Am 27.04.2018 wurden alle Gewerbetreibenden im ausgewählten Teil der Nordstadt (Untersuchungsgebiet für ein städtebauliches Sanierungsgebiet) postalisch angeschrieben. Dem Anschreiben lagen ein Fragebogen und ein Freumschlag für die Rücksendung bei. Der Rücksenderschluss war auf den 18.05.2018 terminiert. Die Teilnahme an der Befragung war freiwillig.

Befragt wurde zu den Eigentumsverhältnissen, zu den betriebenen Gewerben sowie zum Zustand und den geplanten Veränderungen der Objekte.

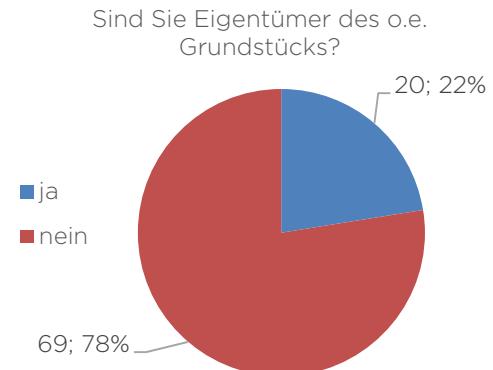
Am 07.05.2018 wurde an alle Adressaten ein kombiniertes Erinnerungs- und Dankesschreiben verschickt. Absicht war, dass der Rücklauf nochmals angekurbelt werden sollte.

4.5.2 Grundgesamtheit, Rücklauf und methodische Aufbereitung der Daten

Alle 622 Gewerbetreibenden wurden angeschrieben und erhielten einen Fragebogen. Auch wurde ihnen das kombinierte Erinnerungs- und Dankeschreiben zugesandt. Insgesamt antworteten 96 der 622 angeschriebenen Eigentümer. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 15,4 %. Nach einer Plausibilisierung des Datensatzes, in welcher doppelte Rückläufe von Gewerben unter mehreren Anschriften reduziert wurden und die Antworten anhand logischer Bedingungen getestet wurden, blieben insgesamt 91 auswertbare Datensätze zu den Gewerbetreibenden in dem Sanierungsgebiet übrig. Auf den folgenden Seiten befinden sich die Ergebnisse der statistischen Auswertungen und Interpretationen zu den einzelnen Fragen des Fragebogens 1. Der Bericht schließt mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse und Überlegungen zu möglichen Perspektiven durch ein Sanierungsgebiet in der Pforzheimer Nordstadt.

Frage 1: Sind Sie Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks?

Insgesamt haben 89 der 91 Respondenten diese Frage beantwortet. Die Eigentumsverhältnisse sind in dem Untersuchungsgebiet sehr eindeutig. 69 Personen (oder 78%) sind nicht Eigentümer des Grundstücks. Der Eigentümeranteil liegt im Umkehrschluss bei 22 % (das sind in diesem Fall 20 Personen).



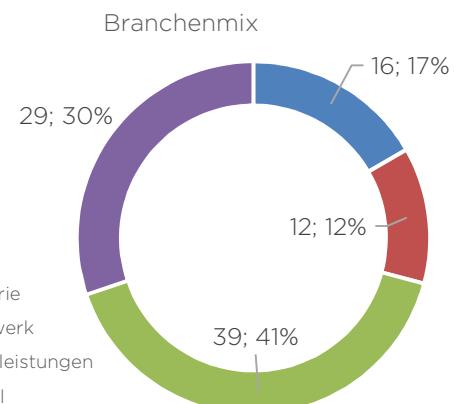
Frage 2 lautet: „Wenn Sie nicht Eigentümer sind, geben Sie diesen bitte hier an“

Da es sich bei der Frage um ein qualitatives Merkmal handelt und die Auswertung keinen Mehrwert bei der Beantwortung der Frage nach dem Sanierungsbedarf der Gewerbetreibenden hätte, wird diese Frage an dieser Stelle nicht ausgewertet.

Frage 3: Zu welcher Branche gehört der Gewerbebetrieb?

Die Befragten hatten bei dieser Frage die Möglichkeit, ihr Gewerbe in Haupt- und Unterkategorien einzurichten. Mehrfachantworten waren hier ebenfalls zulässig. So könnte man z.B. einen Juwelier in die Kategorien „Industrie - Schmuck und Uhrenindustrie“ und / oder in die Kategorien „Handel - Einzelhandel“ einordnen. Durch die Möglichkeiten der Mehrfachantworten gab es insgesamt 96 Nennungen bei der Einordnung von 88 teilnehmenden Gewerben in die folgenden Branchen:

Die Unterscheidung in die vier Hauptkategorien bildet den Branchenmix ab. Hier gab es insgesamt 16 (17 %) Nennungen im Bereich „Industrie“, 12 Nennungen (12%) im Bereich „Handwerk“, 39 Nennungen (41%) in den Dienstleistungen und 29 Nennungen (30%) beim Handel. Insbeson-



¹ Mit Ausnahme von Frage 2. Begründung siehe nächste Seite.

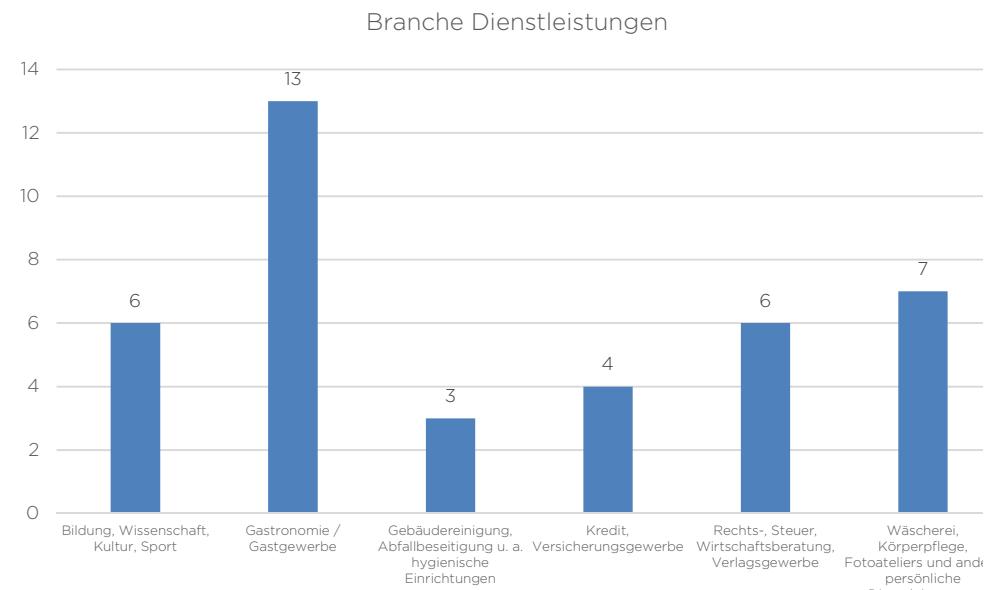
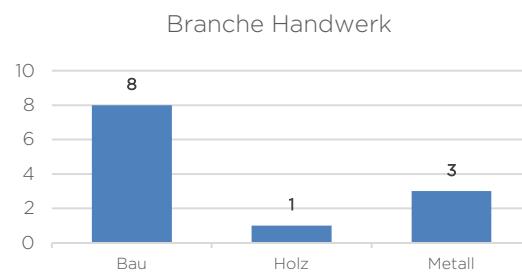
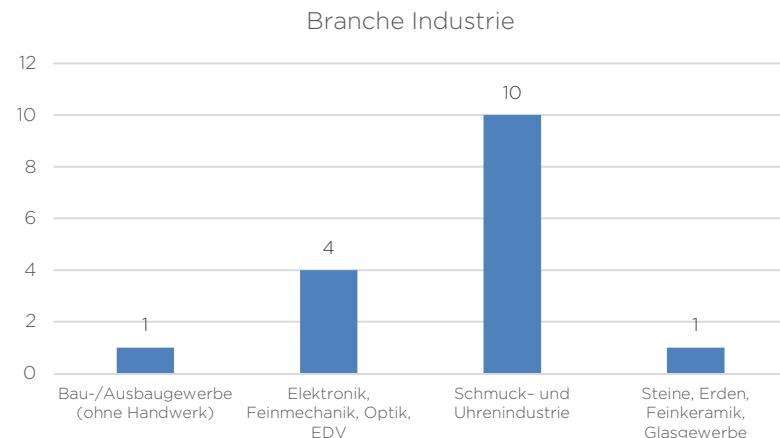
dere die Dienstleistungen und der Handel sind somit die mit Abstand am meisten genannten Hauptkategorien.

Die Gewerbetreibenden im Bereich Industrie sind sehr stark von der Schmuck- und Uhrenindustrie geprägt. Zehn von insgesamt 16 Nennungen - fünf davon in Kombination mit dem Einzelhandel - entfallen auf diese Kategorie. Das entspricht einem Anteil von über 60 %. Nachrangig spielt noch der Bereich „Elektronik, Feinmechanik, Optik, EDV“ eine entscheidende Rolle. Mit vier Nennungen liegt der Anteil hier genau

bei einem Viertel aller Nennungen in der Industrie. Weiterhin gab es jeweils eine Nennung in den Bereichen „Bau / Ausbaugewerbe“, „Steine, Erden, Feinkeramik, Glasgewerbe“ sowie im Bereich „Pharmazie“. Da die Pharmazie keiner vorgegebenen Antwortkategorie entspricht und unter den Bereich „Sonstiges“ fällt, ist dieser Industriezweig in obiger Grafik nicht abgebildet.

Das Handwerk ist im Sanierungsgebiet nicht sehr stark vertreten. Unter den 12 Nennungen im Handwerk dominiert jedoch eindeutig der Bereich „Bau“ mit 8 Nennungen, das entspricht einem Anteil von zwei Dritteln. Nachrangig folgen die Bereiche „Metall“ (3 Nennungen, davon zweimal in Kombination mit Einzelhandel) und Holz (eine Nennung).

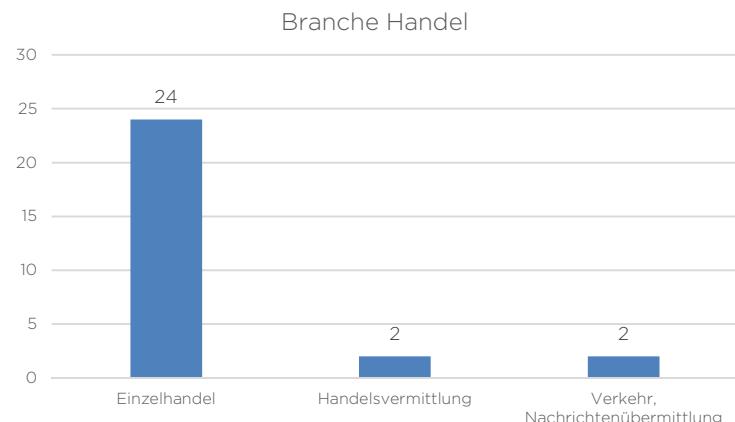
Der vielfältige Bereich der Dienstleistungen wurde mit insgesamt 39 Nennungen am häufigsten angegeben. Jede dritte Nennung davon fiel in den dominierenden Bereich „Gastronomie / Gastgewerbe“. Es folgt mit sieben Nennungen der Bereich „Waschen, Körperpflege, Fotoateliers und andere persönliche Dienstleistungen“ vor den Bereichen „Bildung, Wissenschaft, Kultur und Sport“ sowie „Rechts-, Steuer-, Wirtschaftsberatung, Verlagsgewerbe“ mit jeweils sechs Nennungen.



gen. Viermal wurde der Bereich „Kredit, Versicherungsgewerbe“ und dreimal die Branche „Gebäudereinigung, Abfallbeseitigung u.a. hygienische Einrichtungen“ genannt.

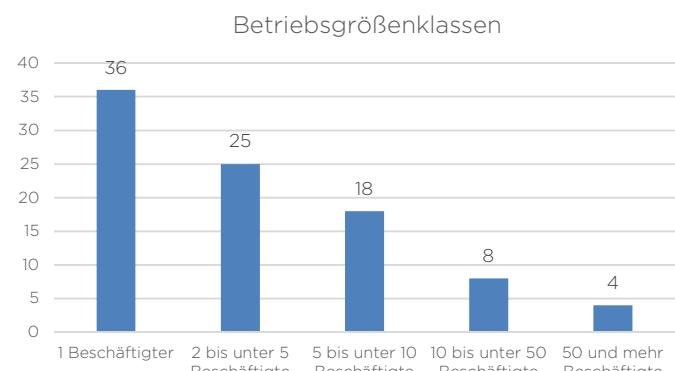
Im Branchenmix ist der Handel mit insgesamt 29 Nennungen hinter den Dienstleistungen (mit 39 Nennungen) eine zentrale Triebfeder des Gewerbes im Sanierungsgebiet. Innerhalb des Handels dominiert ganz eindeutig der Einzelhandel mit 24 Nennungen. Das sind über 80 % der Nennungen im Handel und z.B. doppelt so viele Nennungen wie der gesamte Handwerksbereich (12 Nennungen).

Auch der in dem sehr starken Bereich „Dienstleistungen“ (siehe oben) sehr wichtiger Wirtschaftszweig „Gastronomie / Gastgewerbe“ ist mit 13 Nennungen verglichen mit dem Einzelhandel eher schwach. Weiterhin folgen mit jeweils 2 Nennungen die Bereiche „Handelsvermittlung“ und „Verkehr, Nachrichtenübermittlung“ die - was die Anzahl der Nennungen betrifft - deutlich weniger relevanten Branchen im Bereich Handel.



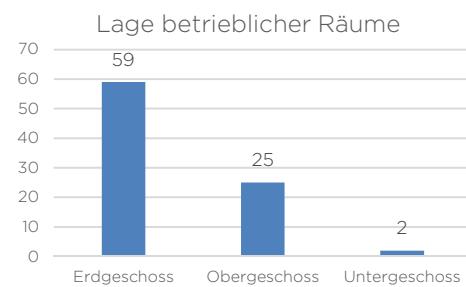
Frage 4: Wie viele Beschäftigte hat der Gewerbebetrieb derzeit inklusive Betriebsinhaber?

Die offene Frage, wo die 91 Respondenten die exakte Anzahl der Beschäftigten eingetragen konnten, wurde aus Gründen des Datenschutzes und um die Verteilung adäquat zusammenzufassen in Betriebsgrößenklassen unterteilt. Die meisten Betriebe sind hier 1-Mann- bzw. 1-Frau-Betriebe: Insgesamt 36 Betriebe haben keine weiteren Beschäftigten. Das entspricht einem Anteil von rund 39 %. 25 Betriebe (rund 27 %) haben zwischen 2 und unter 5 Beschäftigte (inklusive Geschäftsführer bzw. Geschäftsinhaber). In 18 Betrieben arbeiten jeweils 5 bis unter 10 Personen, in 8 Betrieben 10 bis unter 50 Beschäftigte und in vier Betrieben arbeiten mindestens 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Unter den insgesamt 91 Respondenten zeigt sich eindeutig, dass kleine Betriebe mit wenigen Beschäftigten häufiger vorkommen und im Umkehrschluss große Betriebe mit vielen Beschäftigten umso seltener sind. Insgesamt wurden in den Fragebögen 1.559 Beschäftigte innerhalb des Sanierungsgebietes angegeben.



Frage 5: Die betrieblich genutzten Räume befinden sich überwiegend im?

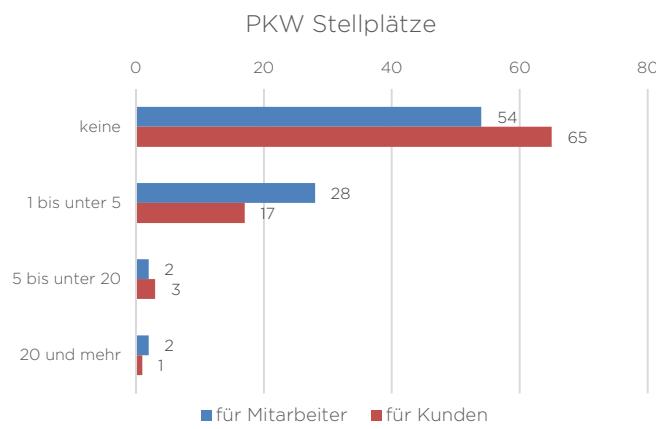
Insgesamt 86 Personen haben auf diese Frage geantwortet. Es zeigt sich ganz eindeutig, dass die Lage der betrieblichen Räume meistens im Erdgeschoss ist (59 Nennungen, 68 %). 25 Personen gaben an, dass ihr Gewerbe überwiegend in einem Obergeschoss betrieben wird. Das



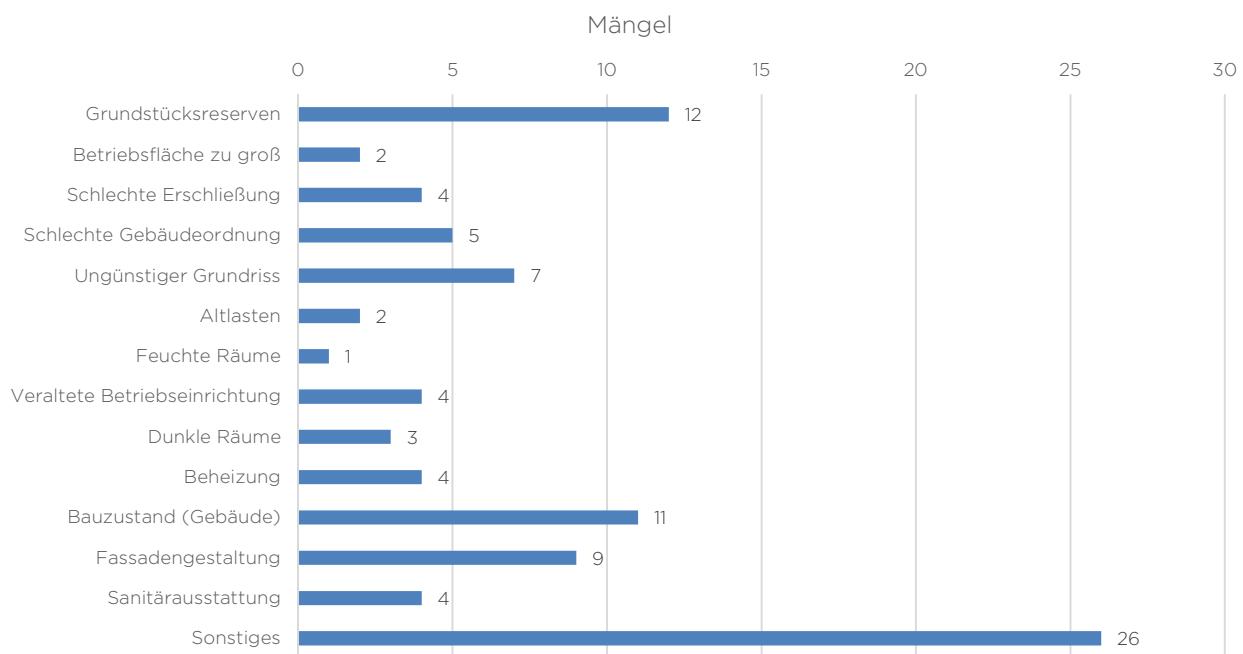
entspricht einem Anteil von 29 %. Nur zwei Betriebe sind überwiegend im Untergeschoss tätig.

Frage 6: Wie viele Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden?

In dieser Frage konnten die Gewerbetreibenden ebenfalls in einer offenen Frage die exakte Anzahl an PKW-Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden sowie die Anzahl an LKW-Stellplätzen angeben. Da insgesamt nur 3 LKW-Stellplätze angegeben wurden, wurde dieser Aspekt nicht ausgewertet. Die PKW-Stellplätze wurden in vier Klassen unterteilt: Weder für Kunden noch für Mitarbeiter hatten 65 bzw. 54 Gewerbetreibende zum Betrieb einen zugehörigen Stellplatz angegeben. Einen bis unter fünf Stellplätze sind bei 28 Betrieben für Mitarbeiter und bei 17 Gewerbetreibenden für Kunden verfügbar. Fünf bis unter 20 Stellplätze gibt es für Mitarbeiter bei zwei, für Kunden bei drei Betrieben, mehr als 20 PKW-Stellplätze haben zwei Betriebe für die Mitarbeiter und ein Betrieb für die Kundschaft. Insgesamt haben 86 Gewerbetreibende auf diese Frage geantwortet.



Frage 7: Welche Mängel des Standorts, Grundstücks oder Gebäudes belasten Ihre Unternehmertätigkeit?



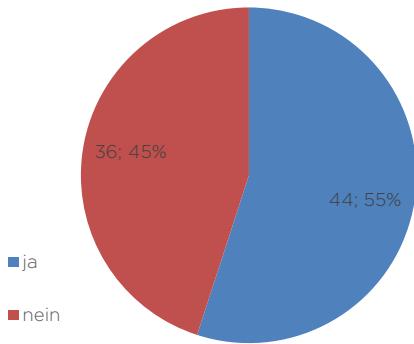
Bei dieser Frage waren Mehrfachantworten erwünscht. Insofern kann die Summe aller angegebenen Merkmale die Anzahl der Respondenten übersteigen. Insgesamt haben 56 Gewerbetreibende hier ein oder mehrere Kreuzchen gemacht. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass der Rest der Population von 91 Personen an dieser Stelle bewusst (oder unbewusst) keine Mängel angegeben hat. Dies entspricht 35 Teilnehmern oder einem Anteil von 38 %. Somit ist das Merkmal „keine Mängel“ am stärksten von allen ausgeprägt. Es folgt mit 26 Nennungen (das sind 28 % der Gesamtpopulation und 46 % der 56 Respondenten auf diese Frage) das Merkmal „Sonstige“.

ges“. Eine genauere Untersuchung der sonstigen Mängel folgt in der letzten Frage dieses Fragebogens („Raum für Anmerkungen“). Ebenfalls ausgeprägt sind Mängel bei fehlenden Grundstücksreserven (12 Nennungen), dem mangelhaften Bauzustand des Gebäudes (11 Nennungen) sowie der mangelhaften Fassadengestaltung (9 Nennungen). Es folgen Mängel durch eine schlechte Gebäudeordnung (5 Nennungen), schlechte Erschließung, veraltete Betriebseinrichtung und mangelhafte Sanitärausstattungen (jeweils 4 Nennungen). Seltener bemängeln die Befragten dunkle Räume (3 Nennungen), Altlasten und zu große Betriebsflächen (jeweils 2 Nennungen) sowie feuchte Räume (eine Nennung).

Frage 8: Halten Sie eine Neugestaltung des Gebiets für erforderlich?

Auf diese zentrale Frage für die Ermittlung des Sanierungsbedarfes seitens der Gewerbetreibenden haben insgesamt 80 der 91 auswertbaren Teilnehmer geantwortet. Das Stimmungsbild zum Neugestaltungsbedarf ist zweigespalten. Eine knappe Mehrheit von 55% (44 Teilnehmer) sieht die Neugestaltung des Gebietes für erforderlich an, 45 % (oder 36 Personen) sehen hier keinen Bedarf. Interessant in dieser Hinsicht ist die mögliche Überschneidungsmenge mit den 35 Personen, welche in der vorigen Frage kein Kreuzchen bei den Mängeln gemacht hat.

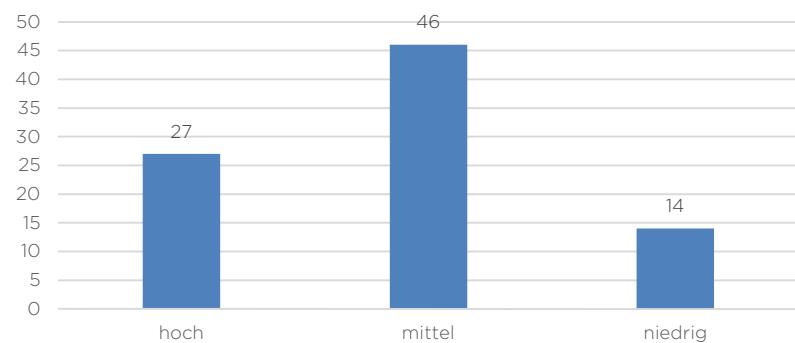
Neugestaltung erforderlich?



Frage 9: Wie hoch ist Ihre Standortbindung bzw. Zufriedenheit?

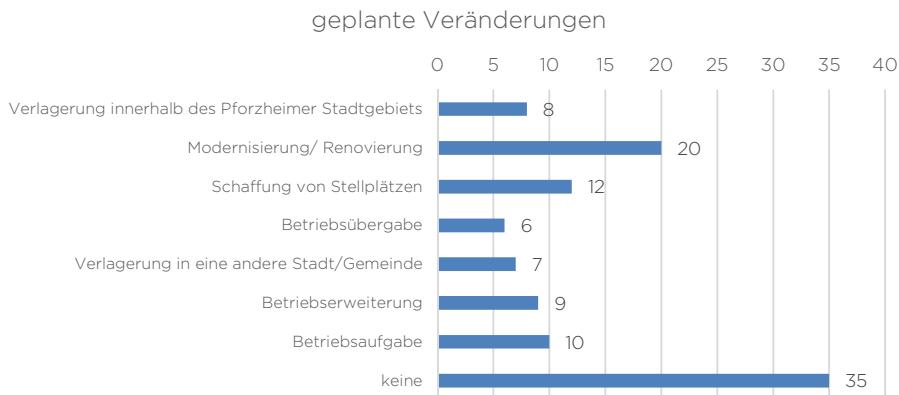
Auf die Frage nach dem Zugehörigkeitsgefühl zu dem Gewerbestandort haben 87 Personen geantwortet. Von diesen Personen schätzen 27 Gewerbetreibende, was einem Anteil von ca. 31 % entspricht, ihre Standortbindung als „hoch“ an. Die absolute Mehrheit von 46 Betrieben (52 %) geben eine mittlere Standortbindung an und mit 14 Gewerbetreibenden betrachtet beinahe jeder sechste die Standortbindung als niedrig.

Standortbindung



Frage 10: Welche Veränderungen sind innerhalb des Betriebs in den nächsten 5 bis 8 Jahren geplant?

Zu dieser Frage haben insgesamt 85 Betriebe Auskunft erteilt. Auch bei dieser Frage konnten die Respondenten mehrere Kreuzchen setzen, sodass die Summe der Nennungen nicht mit der Summe der



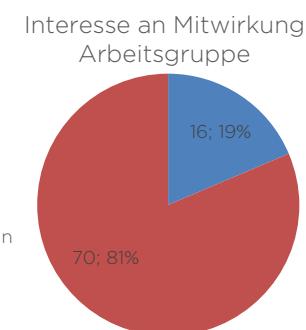
Respondenten übereinstimmen muss. Der größte Teil der Nennungen fällt in die Kategorie „keine [geplanten Veränderungen]“. Insgesamt 35 mal wurde hier angegeben, dass die rund 41 % der Gewerbetreibenden derzeit keine Veränderungen geplant haben. Bei 20 Betrieben steht eine Modernisierung/Renovierung an und 12 Betriebe möchten Stellplätze schaffen. Den 10 Gewerbetreibenden, die planen ihren Betrieb aufzugeben, stehen neun Befragte gegenüber, die Ihren Betrieb erweitern möchten. Insgesamt 15 Betriebe sollen verlagert werden, davon werden acht Betriebe wahrscheinlich innerhalb des Pforzheimer Stadtgebietes umziehen und sieben Gewerbe planen den Stadtkreis zu verlassen. Weitere sechs Betriebe sind vorgesehen an einen Nachfolger übergeben zu werden.

Frage 11: Haben Sie Interesse an der Mitwirkung in einer Arbeitsgruppe zur Aufwertung des Umfeldes im Rahmen einer Sanierungsdurchführung?

Auf diese Frage haben 86 Betriebe geantwortet. 70 Betriebe (81%) haben leider kein Interesse sich in einer Arbeitsgruppe zu obigem Thema zu engagieren. Immerhin ein Fünftel (16 Betriebe oder 19 %) könnte sich vorstellen, sich im Rahmen der oben genannten Arbeitsgruppe einzubringen.

Zur letzten Frage im Fragebogen konnten die Gewerbetreibenden in einem offenen Feld Anmerkungen, Anregen und Bedenken äußern.

Mit 41 Nennungen war die Beteiligung für eine offene Frage sehr hoch. Durch offene Fragen kann sehr gut eingefangen werden, was „den Leuten besonders unter den Nägeln brennt“. Vor allem in Bezug zur häufig angekreuzten Kategorie „Sonstiges“ in Frage 7 ergibt die rege Teilnahme in diesem Feld einen ganz besonderen Sinn. Um die frei geschriebenen Antworten zusammenzufassen, wurden diese nach den wichtigsten Schlagworten kategorisiert. In unten stehender Tabelle ist die Häufigkeit dieser genannten Schlagworte gelistet: Ganz eindeutig zeigt sich der offenbar hohe Bedarf nach (öffentlichen) Stellplätzen für PKW mit 22 Nennungen. Weit dahinter thematisieren die Befragten vor allem den Müll (6 Nennungen), die Verkehrsführung (5 Nennungen) und die Lärmbelastung (2 Nennungen). Die weiteren Einzelnennungen können der Tabelle entnommen werden.



Anmerkungen, Anregungen, Bedenken (Kategorien)	Nennungen
Parkplätze	22
Müll	6
Verkehrsführung	5
Lärmbelastung	2
Erweiterungsflächen	1
Grünplätze	1
Sicherheit	1
Solaranlage	1
Umsatzeinbußen durch Baumaßnahmen	1
Wirtschaftsförderung	1

4.3.15 Fazit

Die insgesamt 91 Gewerbetreibenden welche einen verwertbaren Fragebogen aus dem Sanierungsgebiet zurückschickten, stammen zu einem überwiegenden Teil aus den Bereichen Dienstleistungen und Handel. Insbesondere der Einzelhandel, aber auch die Gastronomie sowie auch die Schmuck- und Uhrenindustrie sind hier stark vertreten. Bei der Größe der Betriebe gilt: Es gibt zahlreiche Klein- und Kleinstunternehmen und wenige große Arbeitgeber für die 1.559 in den Fragebögen erfassten Beschäftigten im Sanierungsgebiet. Entsprechend der Beschäftigtenstruktur verhält es sich auch mit der Verteilung der Mitarbeiter- und Kundenparkplätze. Auch hier gibt es einige wenige Betriebe, die diesen Personen größere Parkplätze für mehrere Fahrzeuge zur Verfügung stellen und viele Kleinstbetriebe, die auf die motorisierte Mitarbeiter bzw. Kundschaft keine Rücksicht nehmen können.

Zum Sanierungsbedarf vor Ort an sich ergeben die Fragebögen ein geteiltes Bild: Eine knappe Mehrheit von 55 % der Respondenten hält eine Neugestaltung des Gebietes für erforderlich, die restlichen 45 % sehen hier kein Bedarf. Interessant wird dieses Verhältnis von Sanierungs-Befürwortern und -Skeptikern, wenn man sich die Frage nach den Mängeln vor Ort und die geplanten Veränderungen der Betriebe anschaut. Das Verhältnis von den angegebenen zu den nicht angegebenen Mängeln vor Ort entspricht recht exakt der allgemeinen Einschätzung vom Sanierungsbedarf des Gebietes per se. Möglicherweise herrscht bei diesen beiden Fragen eine recht große Schnittmenge unter den Befragten vor, eventuell zeigt sich in der Kombination dieser Fragen auch ein sehr heterogenes Bild der individuellen Situationen der Gewerbetreibenden vor Ort bezüglich des individuellen und allgemeinen Sanierungsbedarfes. In der erwähnten Frage nach den detaillierten Mängeln besteht die Unzufriedenheit insbesondere mit den fehlenden Grundstücksreserven, dem allgemeinen Bauzustand, der Fassadengestaltung und den mitunter ungünstigen Grundrissen. Berücksichtigt man zudem noch die geplanten Veränderungen in den Betrieben, zeigt sich, dass der Anteil derjenigen, welche keine Veränderungen vorsieht, wiederum der Menge von Sanierungsskeptikern recht gut entspricht. Hier liegen die interessanten Gesichtspunkte eindeutig auf der Seite derjenigen, die vorhaben Ihren Betrieb in Zukunft zu verändern. An dieser Stelle werden insbesondere Pläne zur Modernisierung / Renovierung und die Schaffung von Stellplätzen angeführt. Für mögliche Vorhaben, die Betriebe innerhalb oder außerhalb des Pforzheimer Stadtgebietes zu verlegen, gar die Betriebe zu schließen oder vielleicht auch zu erweitern und insofern die eher mäßig ausgeprägte Standortbindung zu erhöhen, könnte eine Sanierung des Gebietes positive Impulse setzen, um die lokalen Betriebe vor Ort zu halten und zu fördern. Vor dem Hintergrund der eher geringen Grundstückseigentümerquote ist schließlich die Mitwirkungsbereitschaft für das Engagement in einer entsprechenden Arbeitsgruppe definitiv vorhanden.

4.6 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. 2 Baugesetzbuch

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sind die öffentlichen Aufgabenträger nach den Vorschriften des § 139 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB zu beteiligen. Hierzu erfolgte seitens der Stadtverwaltung Pforzheim eine schriftliche Aufforderung an die öffentlichen Aufgabenträger, im Zeitraum von 28.02.2014 bis 11.04.2014 eine Stellungnahme abzugeben.

Nachfolgend gibt eine tabellarische Übersicht einen Gesamtüberblick über die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung im Zuge des Verfahrens. Soweit erforderlich und geboten, wurden darüber hinaus entsprechende Hinweise und Ergänzungen in diesem Bericht eingefügt.

	Stellungnahme, Bedenken und Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
01	<p>Vermögen und Bau Baden-Württemberg Schreiben vom 13.03.2018 Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Pforzheim, hat keine Einwendungen und Anregungen zu einem evtl. Sanierungsgebiet „Nordstadt“, da keine landeseigenen Grundstücke vorhanden sind.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
02	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Mail vom 13.03.2018 Die Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentliche Belange keine Einwände.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
03	<p>Eisenbahnministerium Schreiben vom 13.03.2018 Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, - das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, - die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i. V. m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind. Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z. B. die Versetzung eines Oberleitungsmastes) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen</p>	<p>Die Unterführungen Ost und West stellen eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Nord- und Innenstadt her; das gleiche gilt für die Nordstadtbrücke für den Motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV. Diese Flächen werden daher im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben, da Maßnahmen geplant sind.</p> <p>Darüber hinaus gibt es innerhalb der Stadtverwaltung Überlegungen zur Planung einer Querspanne Nord-Ost. Hierfür werden Flächen der Gleisanlagen der DB benötigt. Bis her wurde von der DB AG nur der Erwerb des nördlichsten Gleises in Aussicht gestellt; es werden jedoch die Flächen weiterer Gleisanlagen benötigt, die aufgrund der Baumaßnahme Stuttgart 21 derzeit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Perspektivisch sollen daher diese Anlagen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben.</p> <p>Betriebsnotwendige Anlagen der DB</p>

	sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.	werden nicht geändert oder überplant. Es sei angemerkt, dass aktuell kein Bebauungsplanverfahren vorgesehen ist.
04	Polizeipräsidium Karlsruhe, Führungs- und Einsatzstab Mail vom 19.03.2018 Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken und Anregungen. Es wird um weitere Beteiligung am Verfahren gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
05	SWP, Stadtwerke Pforzheim Mail vom 19.03.2018 <u>Strom</u> Viele Hausanschlüsse sind in die Jahre gekommen, sowie die Trassen in der Straße. Hier besteht Bedarf diese auszutauschen. <u>Telekommunikation</u> Eine Mitverlegung von LWL-Leerrohren ist im gesamten Gebiet angedacht. <u>Fernwärme</u> Der Ausbau der Fernwärme zwischen Güterstraße und Hohenzollernstraße hat bereits begonnen und nächste Abschnitte sind in diesem Bereich geplant. Nördlich der Hohenzollernstraße ist keine Fernwärme auf Grund der Höhenlage möglich. <u>Gas/Wasser</u> Es besteht Bedarf an Erneuerung der Versorgungsleitungen sowie der Hausanschlussleitungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
06	Handwerkskammer Karlsruhe Schreiben vom 22.03.2018 Die Handwerkskammer Karlsruhe hat zurzeit keine eigenen Planungen/Maßnahmen im genannten Sanierungsgebiet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
07	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr Schreiben vom 03.04.2018 Keine Bedenken oder Anregungen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
08	Regionalverband Nordschwarzwald Schreiben vom 09.04.2018 Der Regionalverband unterstützt die im Sanierungsgebiet beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen. Im Regionalplan ist der Bereich als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Aus Sicht des Regionalverbands sind keine Maßnahmen beabsichtigt, die für die Sanierung von Bedeutung sein können. Der Regionalverband stimmt der Planung zu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
09	Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 13.04.2018 <u>Rechtliche Vorgaben aufgrund von fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</u> Keine <u>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</u>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	<p>Keine</p> <p>Hinweise, Anregungen und Bedenken</p> <p>Geotechnik</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von großflächigen anthropogenen Ablagerungen und Lösslehm.</p> <p>Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Unteren und Mittleren Muschelkalks an.</p> <p>Die lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungsscheinungen (offene oder lehmverfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.</p> <p>Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN EN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden und Mineralische Rohstoffe und Grundwasser</p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer und hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Bergbau</p> <p>Gegen die Planung bestehen aus bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz</p>	
--	--	--

	<p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	
10	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 - Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</p> <p>Schreiben vom 18.04.2018</p> <p>Das geplante Sanierungsgebiet ist im Regionalplan Nordschwarzwald 2015 weit als bestehende Siedlungsfläche dargestellt. Der südliche Bereich ist darüber hinaus als regionalplanerischer Versorgungskern festgelegt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
11	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</p> <p>Schreiben vom 19.04.2018</p> <p>Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen auch planfestgestellte Flächen der DB Netz AG, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebes benötigt (betriebsnotwendig) und sind von der Planung auszunehmen.</p> <p>Stellungnahme der DB Kommunikationstechnik GmbH Nach den uns vorliegenden Unterlagen befinden sich im Sanierungsgebiet umfangreiche Kabeltrassen mit fernmeldetechnischen Kabeln/Anlagen der DB Netz AG und der Vodafone GmbH. Wichtiger Hinweis: Am km 25,581 befindet sich ein GSM-R Standort (Kabel, BTS, Funkmast) im Sanierungsgebiet umfangreiche Kabeltrassen...</p> <p>Das Sanierungsgebiet überplant teilweise eine verwaltungsentwickelte und somit käufliche Fläche im Bereich der Gleisharfe. Diese Fläche steht grundsätzlich zum Erwerb (durch die Stadtverwaltung) bereit.</p> <p>Die westliche Hälfte davon wird mindestens bis Ende 2018 als Baustelleneinrichtung für die DB Netz AG genutzt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterführungen Ost und West stellen eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Nord- und Innenstadt her; das gleiche gilt für die Nordstadtbrücke für den Motorisierten Individualverkehr und den ÖPNV. Diese Flächen werden im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben, da Maßnahmen geplant sind.</p> <p>Darüber hinaus gibt es innerhalb der Stadtverwaltung Überlegungen zur Planung einer Querspange Nord-Ost. Hierfür werden Flächen der Gleisanlagen der DB benötigt. Bissher wurde von der DB AG nur der Erwerb des nördlichsten Gleises in Aussicht gestellt; es werden jedoch die Flächen weiterer Gleisanlagen benötigt, die aufgrund der Baumaßnahme Stuttgart 21 derzeit nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Perspektivisch sollen daher diese Anlagen im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets verbleiben. Der Erwerb der angesprochenen Flächen ist vorgesehen.</p> <p>Betriebsnotwendige Anlagen werden nicht geändert oder überplant.</p>
12	<p>Stadt Pforzheim, Vermessungs- und Liegenschaftsamt</p> <p>Schreiben vom 19.04.2018</p> <p>Im Übersichtsplan gekennzeichnetes Sanierungsgebiet befinden sich keine aktuellen Bodenordnungsverfahren. Aus unserer Sicht sind für das anstehende Sanierungsverfahren keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>derlich. Falls sich im Laufe des Verfahrens Gegenteiliges herausstellen sollte, bittet das Amt um möglichst frühzeitige Einbindung.</p>	
13	<p>Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, Standort Pforzheim Mail vom 23.04.2018 Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, empfiehlt im weiteren Entwurfsstadium die Inhalte zum Thema „städtische Prävention“ unter http://www.polizeiberatung.de/themen-und-tipps/staedtebau/.</p> <p>Auf dieser Homepage erhalten verschiedene Akteure, wie Architekten und Planer, Bauherren und Investoren, Kommunen, Mieter und Eigentümer und Wohnungsbau gesellschaften zielgruppenorientierte Informationen. Beleuchtet werden Aspekte wie öffentliche und private Räume, Wohnanlagen, Schulen und Kindertagesstätten, Spielplätze und Kleinsportanlagen, ÖPNV und Gewerbe - ohne dabei konkrete Lösungen aufzeigen zu wollen.</p> <p>Das Polizeipräsidium Karlsruhe, Referat Prävention, unterstützt die Stadtverwaltung gerne in der konkreteren Planung und bittet um Beteiligung im weiteren Verfahren.</p>	<p>Diese Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Der städtebaulichen Kriminalprävention wird in einem Sanierungsgebiet ein hoher Stellenwert beigemessen, weshalb vorgesehen ist, eigene Stadtteilbegehungen durchzuführen.</p> <p>In anderen Sanierungsgebieten war es ebenfalls von hoher Bedeutung, bei den Bürgern, sozialen Akteuren und Teilen der Verwaltung eine Sensibilisierung herbeizuführen und konkrete Maßnahmen umzusetzen.</p>
14	<p>Landratsamt Enzkreis, Gesundheitsamt Mail vom 19.04.2018 Es wird angeregt, für das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ das Problem Abfallentsorgung und damit verbundene Rattenbekämpfung zu thematisieren. Das Gesundheitsamt erhielt aus diesem Stadtteil regelmäßig Beschwerden über stinkende überfüllte Müllheimer und Rattenplage. Besonders im Sommer häufen sich die Anrufe. Eine neu geordnete Müllentsorgung würde unseres Erachtens die hygienischen Verhältnisse entspannen und das Gebiet aufwerten.</p>	<p>In der Nordstadt lässt sich - wie leider auch in anderen Stadtteilen - ein „Müllproblem“ feststellen.</p> <p>Dieses Thema muss daher in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen auf verschiedenen Ebenen berücksichtigt und angegangen werden.</p>
15	<p>Terranets bw GmbH Schreiben vom 15.05.2018 In dem bezeichneten Bereich liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
16	<p>Amt für Umweltschutz Mail vom 23.04.2018 Das geplante Sanierungsgebiet hat sich in der Lärmkartierung 2017 als ein stark von Verkehrslärm belastetes Gebiet herausgestellt. Insbesondere die Hohenzollernstraße und Christophallee, aber auch die Rudolfstraße, Ebersteinstraße, Bretterner Straße, Güterstraße (östlicher Teil) und Anshelmstraße zeichnen sich durch hohe bis sehr hohe Straßenlärmpegel aus. Hinzu kommt entlang der Bahnstrecke Stuttgart - Pforzheim - Karlsruhe ein hoher Bahnlärmpegel, der sich in die angrenzenden Gebiete ausbreitet.</p> <p>Das geplante Sanierungsgebiet wird deshalb mit Sicherheit auch ein prioritäres Maßnahmengebiet in der kommenden Lärmaktionsplanung sein. Hinzu kommt, dass bei der Fortschreibung der Lärmaktionsplanung auch sog. Ruhige Gebiete auszuweisen sind. Dies sind unter anderem innerstädtische Grün- und Erholungsflächen mit hoher Aufenthaltsfunktion, die von der Bevölkerung unabhängig von der tatsächlichen Lärmbelastung als ruhig empfunden werden. Hier hat die Nordstadt bestimmt Potential und auch Bedarf.</p> <p>Insoweit gehe ich davon aus, dass auch beim Sanierungsverfahren Nordstadt die Verkehrs- und damit verbunden die Lärm belastung eine wichtige Rolle spielen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Amt für Umweltschutz wird in den vorgetragenen Themen beteiligt und die Projekte und Maßnahmen werden miteinander abgestimmt.</p>

	werden. Eine enge Abstimmung des weiteren Vorgehens ist deshalb unerlässlich.	
--	---	--

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat ein **Bürger** eine Stellungnahme abgegeben, im Vorfeld - nach der ersten Presseberichtserstattung - ein weiterer Bürger:

	Stellungnahme, Bedenken und Anregungen	Abwägungsvorschläge
01	<p>Schreiben vom 19.04.2018</p> <p>Auch die Grundstücke auf der nördlichen Straßenseite (Gerade Hausnummern! Auch ein Gebäude, das zur Heinrich-Wieland-Allee gehört!) der Bayernstraße - auch einige an der Bernhardstraße - müssten in ein Sanierungsgebiet aufgenommen werden: Die Bausubstanz dort stammt, bis auf einige Ausnahmen vor allem im Endbereich (wobei wohl auch bei diesen zum größten Teil Sanierungsbedarf bestehen dürfte!), aus gleichen/ähnlichen Zeiträumen wie die gegenüberliegende Bebauung im Sanierungsgebiet - vor allem sei hier auf das „Flachdachhaus“ (Bayernstraße 24) hingewiesen!</p> <p>Weiter ist aus Anwohnersicht nicht nachvollziehbar, warum</p> <ul style="list-style-type: none"> - An der westlichen Grenze des Sanierungsgebiets ein Bereich zwischen Salier- und Bayernstraße (noch östlich der Bahnlinie!) ausgenommen ist, - dass nicht, auch wenn das natürlich eine erhebliche Ausweitung des Sanierungsgebiets darstellen würde. Der „Nordstadt-Bereich“ westlich der Bahnlinie „um“ Bismarck- und Blumenthalstraße „herum“ Teil des Sanierungsgebiets ist. (siehe hierzu auch die sog. „Hachelhäuser“, z. B. laut TROST erste Bebauung in der Nordstadt überhaupt. Oskar TROST, Nordstadt Pforzheim, Heft 9 der Schriftenreihe „Lebendige Vergangenheit“ - Verlag Berg Götz, Pforzheim, 1960) 	<p>Die Festlegung von Geltungsbereichen für eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist in vielen Fällen nicht einfach. Dies liegt meist damit begründet, dass ein „benachteiligter“ Bereich nicht unmittelbar an einen „nicht benachteiligten“ Bereich angrenzt. Die Übergänge sind in der Nordstadt fließend, da es sich um ein sehr urbanes, städtebaulich verdichtetes Quartier handelt.</p> <p>Die Sanierungsstelle hat deshalb im Rahmen von Ortsbegehungen die Gebäude und Straßenbereiche festgelegt, die geeignet erscheinen, in eine Erneuerungsmaßnahme aufgenommen zu werden. Mit einem Untersuchungsgebiet von 53 ha wurde bewusst ein großes Gebiet ausgewählt, wohlwissend, dass der endgültige Zuschnitt des Fördergebiets (auch aus finanziellen Gründen) kleiner ausfallen muss.</p> <p>Jedoch besteht der Wunsch, von den Eigentümern, Bewohnern und Gewerbebetrieben so viele Informationen wie möglich zu erhalten, um den endgültigen Zuschnitt fachlich und sachlich möglichst optimal zu gestalten (Wo besteht konkreter Sanierungsbedarf, wo ist die Mitwirkungsbereitschaft am höchsten, wo gibt es städtebauliche, bauliche, soziale oder anderweitige Probleme, etc.).</p>
02	<p>Schreiben vom 09.03.2018</p> <p>Der Gehweg ist mit Betonplatten 20 cm x 20 cm belegt, die in großen Teilen gebrochen und lose sind. Teilweise wurden defekte Flächen mit Bitumen geflickt, sodass Stolpergefahr besteht und ein sauberer Schneeschippen dort auch nicht möglich ist. Des Weiteren ist der Gehweg zur Einfahrt 7 cm eingesackt.</p> <p>Wir sehen hier dringenden Sanierungsbedarf und bitten Sie, dies in die Voruntersuchungen aufzunehmen.</p>	<p>Die Technischen Dienste haben den Hinweis zum Gehwegbereich vor dem genannten Anwesen zuständigkeitshalber an das Grünflächen- und Tiefbauamt weitergeleitet.</p> <p>Zum gleichen Vorgang ist gleichzeitig ein Schreiben der Baugenossenschaft Huchenfeld eingegangen.</p> <p>Die Technischen Dienste wurden beauftragt, die gebrochenen bzw. lockeren Platten aufzunehmen und die Löcher mit Asphaltbeton zu flicken. Dies ist eine gängige Praxis um diese alten Plattenbeläge zu reparieren und die Gehwegfläche wieder in einen verkehrssicheren Zustand zu versetzen. Der Gehweg ist an der Zufahrt nicht abgesackt, sondern es handelt sich hier um eine konstruktive Kante zwischen öffentlichem und privatem Bereich.</p>