

STADT DONAUWÖRTH



Vorbereitende Untersuchung Parkstadt

Vorbereitende Untersuchung und Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“

Bearbeitung:

Sozialräumliche Untersuchung: empirica, Berlin

Städtebauliche Untersuchung: städtebau, Kempten
mit m2 architektur+stadtplanung, München

Abschlussbericht Juni 2005

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG

1. Anlass und Ziel	6
2. Auftraggeber, Beauftragte	6
3. Festlegung des Untersuchungsgebietes	7

II. ANALYSE

A. ANALYSE AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

1. Grunddaten, planungsrechtliche Grundlagen	10
1.1 Grunddaten des Untersuchungsgebietes	10
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen	10
1.3 Ergebnisse bisheriger Untersuchungen	11
1.4 Methodik der städtebaulichen Analyse	11
2. Lage, Topografie und Entwicklung des Gebietes	12
2.1 Topografie des Gebietes	12
2.2 Die Parkstadt in Bezug zur Kernstadt	12
2.3 Entwicklung des Stadtteils Parkstadt	13
2.4 Rückblick auf die historische Bedeutung des Schellenbergs	15
3. Grundcharakteristik	17
3.1 Gliederung des Gebietes, Bereichseinteilung	17
3.2 Baustrukturelle Gliederung	22
3.3 Gebäudetypologie nach Bereichen	23
3.3 Bauliche Sonderstrukturen	25
4. Maß der baulichen Nutzung, Einwohnerdichte	27
4.1 Gebäudehöhen	27
4.2 Bauliche Dichte (GFZ)	27
4.3 Einwohnerdichte nach Teilbereichen	28
5. Art der baulichen Nutzung	29
5.1 Öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur	29
5.2 Art der baulichen Nutzung nach Teilbereichen	30
5.3 Gebietsversorgung	31
5.4 Nutzungskonflikte	34
5.5 Leerstände und Nutzungsbrachen	34
5.6 Intensivierung von Nutzungen, Nachverdichtung	35
6. Gebäudezustand	36
6.1 Aktueller Modernisierungs- und Sanierungsbedarf	36
6.2 Prognostizierter Sanierungsbedarf	39
7. Verkehr, Fuß- und Radwegeverbindungen	40
7.1 Anbindung an die Kernstadt	40
7.2 HAUPTERSCHLIEßUNG	40

7.3	ÖPNV	41
7.4	Ruhender Verkehr	41
7.5	Fuß- und Radwegeverbindungen	43
7.6	Verkehrsbelastungen, Schallimmissionen	43
8.	Stadtbild und Grünordnung	45
8.1	Städtebauliche Dominanten, Sichtachsen, Ensembles	45
8.2	Übergeordnete Grünzüge, Grünvernetzung, Ortsrand	47
8.3	Raumkanten, Gebäudestellung	50
8.4	Mängel in der Gestaltung öffentlicher Freiflächen	50
8.5	Mängel in der Gestaltung privater Freiflächen (Wohnumfeld)	53

B. ANALYSE AUS SOZIALRÄUMLICHER SICHT

1.	Methodik der sozialräumlichen Untersuchung	56
2.	Darstellung und Analyse: Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur	59
2.1	Bevölkerungsentwicklung	59
2.2	Altersstruktur	60
2.3	Haushaltsstruktur	63
2.4	Bewohner mit Migrationshintergrund	64
2.5	Schule im Stadtteil - Entwicklung	66
3.	Darstellung und Analyse: Wohn- und Lebenssituation	68
3.1	Zufriedenheit mit der Wohnsituation - Lage der Parkstadt	68
3.2	Freizeitqualitäten aus Sicht der Bewohner	71
4.	Darstellung und Analyse: Probleme aus Sicht der Bewohner	74
4.1	Unzufriedenheit mit der Wohnsituation - Soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft	74
4.2	Unzufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben	76
4.3	Probleme mit Jugendlichen aus Sicht der Bewohner	78
4.4	Probleme der Jugendlichen	79
4.5	Zunehmende Überalterung aus Sicht der Bewohner	81
4.6	Hohe Fluktuation und unwesentliche Leerstände in den Mietwohnungen	84
4.7	Einseitige Belegung der Mietwohnungen	86
4.8	Wegzugstrend	86
4.9	Image der Parkstadt	88
5.	Darstellung und Analyse: Defizite aus Sicht der Bewohner	91
5.1	Unzufriedenheit mit den Freizeitangeboten	91
5.2	Unzufriedenheit mit der Versorgungssituation	94
5.3	Unzufriedenheit mit der Verkehrssituation	96
6.	Ressourcen für eine Entwicklung der Parkstadt	98

III. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

A. ZIELE UND MASSNAHMEN AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

1. Ergebnisse der Untersuchung - Handlungsfelder	100
1.1 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Analyse	100
1.2 Überblick über relevante Handlungsfelder	101
2. Ziele und Maßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	102
2.1 Ausgangssituation	102
2.2 Ziele	102
2.3 Maßnahmen	102
2.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen	103
3. Ziele und Maßnahmen zum Ausbau der Infrastruktureinrichtungen	103
3.1 Ausgangssituation	103
3.2 Ziele	104
3.3 Maßnahmen	104
3.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen	105
4. Ziele und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes in der Genossenschaftssiedlung	106
4.1 Ausgangssituation	106
4.2 Ziele	106
4.3 Maßnahmen	106
4.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen	107
5. Ziele und Maßnahmen zur Ergänzung der funktionalen Verkehrssituation	107
5.1 Ausgangssituation	107
5.2 Ziele	107
5.3 Maßnahmen	108
5.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen	108
6. Ziele zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes ökologische Stadterneuerung	109
6.1 Ausgangssituation	109
6.2 Ziele	109
6.3 Maßnahmen	109
6.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen	109
7. Ziele zur Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen	110
7.1 Ausgangssituation	110
7.2 Ziele	110
7.3 Maßnahmen	110
7.4 Weiteres Vorgehen, Prioritäten	110

B. ZIELE UND MASSNAHMEN AUS SOZIALRÄUMLICHER SICHT

1. Überblick über relevante Handlungsfelder	112
2. Ziele und Maßnahmen für die Einbindung sozial stabiler Bewohnergruppen	112
2.1 Familien mit Kindern halten und gewinnen	112
2.2 Senioren (im Eigentum) halten und mobilisieren	114
3. Ziele und Maßnahmen für die Integration von Aussiedlern und Ausländern	116
4. Ziele und Maßnahmen für die Aufwertung von Teilbereichen	117
4.1 Aufwertung der Genossenschaftssiedlung und Andreas-Mayr-Straße (Wohnumfeld)	117
4.2 Aufwertung des Einkaufszentrums und der angrenzenden öffentlichen Flächen	119
5. Ziele und Maßnahmen für die Aufwertung der Angebote für Kultur und Freizeit	120
6. Ziele und Maßnahmen für die Verbesserung der Verkehrssituation	121
7. Organisationsstruktur für die Umsetzungsphase	124

IV. ANHANG

Karten und Pläne	127
Karte 1: Abgrenzung und Gliederung des Gebietes	127
Karte 2: Entwicklung des Stadtteils, Bauabschnitte	128
Karte 3a: Baustruktur: Bautypen und Gebäudehöhen	129
Karte 3b: Baustruktur: Dachformen	130
Karte 4a: Dichte der Bebauung (GFZ)	131
Karte 4b: Einwohnerdichte nach Teilbereichen	132
Karte 5: Nutzungen, Gebietsversorgung	133
Karte 6a: Bauzustand: bautechnische Mängel	134
Karte 6b: Bauzustand: prognostizierter Modernisierungsbedarf	135
Karte 7: Verkehr und Verkehrsbelastungen	136
Karte 8a: Stadtbild und Grünordnung: Qualitäten	137
Karte 8b: Stadtbild und Grünordnung: Mängel und Konflikte	138
Karte 9a: Handlungsfelder: Öffentlicher Raum, Wohnen	139
Karte 9b: Handlungsfelder: Infrastruktur, Verkehr	140
Literaturverzeichnis und Expertenliste	141
Literaturverzeichnis	141
Expertenliste	142

V. Satzung **143**

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17
www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de



die Städtebau GmbH
Geschäftsstelle
Mittel- und Nordschwaben
Heinrich-Sinz-Straße 16
86381 Krumbach
Tel: 08282 -61856
Fax: 08282- 62540



architektur + stadtplanung
Pestalozzistraße 3a
80469 München
Tel. 089- 74790900
Fax 089- 74790901
buero@m2-plan.de

I. EINLEITUNG

I. EINLEITUNG

1. Anlass und Ziel

Im Rahmen einer Neuorientierung der Städtebauförderung wurde von Bund und Ländern das Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ entwickelt. Die Stadt Donauwörth hat entschieden, die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm für den Stadtteil Parkstadt zu beantragen. Als Ergänzung zu einer städtebaulichen Analyse, wird zurzeit auf Stadtteilebene eine sozialräumliche Untersuchung durchgeführt, die gemeinsam in ein integriertes Handlungs- bzw. Maßnahmenkonzept für den Stadtteil eingehen sollen.

Der Stadtteil Parkstadt liegt im Nordosten der Stadt Donauwörth, ca. 100 m über der Stadt auf einem Höhenrücken. Die Bebauung ist ab Ende der 50er Jahre, zum Großteil in den 60er/70er Jahren entstanden. Frei stehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau (Miete und Eigentum) wechseln sich in den verschiedenen Bauabschnitten ab. Insgesamt leben ca. 4.206 Einwohner in dem 118 ha großen Stadtteil. Das ursprünglich gute Image der Parkstadt mit seiner hohen Wohnqualität (großzügige Freiräume innerhalb der Siedlung, Wald in direkter Nachbarschaft, gute Lage/Sichtbeziehungen, stabile Bewohnerstruktur) hat sich in den letzten Jahren zum Negativen verändert.

Durch den Zuzug von Aussiedlern vor allem in den 90er Jahren (Polarisierung im Bereich der Punkthochhäuser an der Andreas-Mayr-Straße), den Umbruch in der Altersstruktur und die zum Teil modernisierungsbedürftige Bausubstanz steht der Stadtteil vor neuen Herausforderungen. Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ im Rahmen der Städtebauförderung sollen mittel- bis langfristige Strategien entwickelt und Maßnahmen initiiert werden, die die sich andeutenden negativen Tendenzen (z.B. Wegzug von sozial stabilen Haushalten) umkehren, die Entwicklung der Parkstadt in den kommenden fünf bis zehn Jahren unterstützen und das Image des Stadtteils verbessern.

2. Auftraggeberin, Beauftragte

Die Große Kreisstadt Donauwörth hat mit Beschluss vom 16.12.2004 die Aufnahme des Untersuchungsgebietes in das Bund-Länder-Programm „Städte mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ beantragt. Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Durchführung der vorbereitenden und konkreten Maßnahmen in der Parkstadt erfüllt.

Die vorliegende - nach BauGB § 141 erforderliche - „Vorbereitenden Untersuchung“ wurde in Auftrag gegeben von der

Großen Kreisstadt Donauwörth

Postfach 1453

86604 Donauwörth

Ansprechpartner:

Herr Stadtbaumeister Wannick,

Herr Feil (Stadtplanung)

Beauftragt wurden

für die sozialräumliche Untersuchung:

empirica - Wirtschaftsforschung und Beratung GmbH

Kurfürstendamm 234

10719 Berlin

Bearbeiter/ Ansprechpartner:

Frau Dr. Marie-Therese Krings-Heckenmeier,

Frau Meike Heckenroth

für die städtebauliche Untersuchung:

Städtebau GmbH

Heinrich-Sinz-Str. 16, 86381 Krumbach

m2 architektur + stadtplanung

Pestalozzistraße 3a, 80469 München

Bearbeiter/ Ansprechpartner:

Herr Gunther Wild (Städtebau)

Herr Gerhard Mica (m2 architektur+stadtplanung)

Die vorliegende Untersuchung wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms durch die Regierung von Schwaben, Sachgebiet Städtebauförderung, als vorbereitende Maßnahme gefördert.

3. Festlegung des Untersuchungsgebietes

In Abstimmung mit der Regierung von Schwaben wurde vom Stadtbauamt der Stadt Donauwörth der gesamte Stadtteil „Parkstadt“, einschließlich der sogenannten „Dr.-Loeffellad-Siedlung“ mit dem Bereich um das Freibad als Untersuchungsgebiet festgelegt. Ausgenommen wurden alle militärisch genutzten Flächen, da für diese Flächen im Rahmen des Förderprogramms zur Zeit kein Handlungsbedarf besteht.

Durch die großflächig angelegte sozialräumliche und städtebauliche Betrachtung des Untersuchungsgebietes ist es möglich, sowohl Lösungsansätze für raumübergreifende Defizite des Stadtteils zu entwickeln (z.B. Infrastruktur, Versorgung), als auch auf räumlich begrenzte Probleme mit adäquaten Maßnahmen reagieren zu können. Ferner sind durch die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes in absehbarer Zeit keine Gebietserweiterungen zur Umsetzung von Maßnahmen erforderlich.



die Städtebau GmbH
Geschäftsstelle
Mittel- und Nordschwaben
Heinrich-Sinz-Straße 16
86381 Krumbach
Tel: 08282 -61856
Fax: 08282- 62540



architektur + stadtplanung
Pestalozzistraße 3a
80469 München
Tel. 089- 74790900
Fax 089- 74790901
buero@m2-plan.de

II. ANALYSE

TEIL A STÄDTEBAULICHE ANALYSE

II. ANALYSE

A. STÄDTEBAULICHE ANALYSE

1. Grunddaten und planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Grunddaten des Untersuchungsgebietes

Als Untersuchungsgebiet wurde die gesamte Fläche des Stadtteils „Parkstadt“, mit Ausnahme der Alfred-Delp-Kaserne festgelegt. Das Untersuchungsgebiet umfasst damit eine Fläche von 117,3 ha. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung -vom Deutschmeisterring bis zur Dr.-Loeffellad-Straße - beträgt rund 3,0 km, in Ost-West-Richtung ca. 300 - 700m.

In der Parkstadt sind zur Zeit 4.206 Einwohner gemeldet (Stand Einwohnermeldeamt 24.11.2004), was einem Anteil von rund 22% an der Gesamteinwohnerschaft Donauwörth's entspricht.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist der Karte 1 im Anhang zu entnehmen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

1.2.1 Festsetzungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2002 sind der überwiegende Teil der Parkstadt und die Dr.-Loeffellad-Siedlung als Wohngebiet festgesetzt. Daneben sind folgende Misch- und Sondergebiete ausgewiesen:

- Gemischte Baufläche: Andreas-Mayr-Straße (nördlicher Abschnitt) mit Geschäfts- und Bürogebäuden vorwiegend Betrieben zur Nahversorgung;
- Gemischte Baufläche: Tankstelle (Sternschanzenstraße);
- Gemischte Baufläche: Parkhotel und Gastwirtschaft (Sternschanzenstraße)
- Sonderbaufläche: Sebastian-Frank-Schule, Kindergarten und katholische Kirche Christi-Himmelfahrt;
- Sonderbaufläche: evangelisches Gemeindehaus (Benno-Benedict-Str.);

Der Plananteil des Flächennutzungsplans liegt im Anhang bei.

1.2.2 Geltende Bebauungspläne

Mit Ausnahme des Areals um das Freibad liegt das gesamte Untersuchungsgebiet im Geltungsbereich der folgenden qualifizierten Bebauungspläne gemäß BauGB § 30 (1) ¹⁾:

1959 BPL Nr. 110.001	Parkstadt Süd (B.-Benedict-Str. bis Parkstraße, Sebastian-Frank-Str., Hans-Denk-Str., Amselweg, Finkenweg);
1961 BPL Nr. 110.002	Parkstadt Süd und Mitte (Hochhäuser Andreas-Mayr-Str., Christi-Himmelfahrts-Kirche, B.-Benedict-Str. bis Andreas-Mayr-Str., Sudeten- und Schlesierstr., Drosselweg, Eulenweg, Schanzbogenstr., Oldenastr., Mönchshausstr., Ziegelhausstr.);
1966 BPL Nr. 110.003	Parkstadt Nord (Dr.-Michael-Samer-Ring, Vetterstraße, Ebnerstraße Meisenweg);
1968 BPL Nr. 110.004	Parkstadt Mitte (Genossenschaftssiedlung Birken-, Buchen-, Eichen- und Fichtenstraße);

¹⁾ siehe hierzu auch Karte 2 im Anhang

1969	BPL Nr. 110.005	Parkstadt Mitte (Dr.-Michael-Samer-Ring, Hochbruckerstr., Sebastian-Frank-Schule);
1972	BPL Nr. 110.006	Parkstadt Nord (Deutschmeisterring, Prinz-Eugen-Str., Knebelstr.);
1975	BPL Nr. 110.007	Parkstadt Süd (Schwedenring)
1974	BPL Nr. 100.008	Dr.-Loeffellad-Siedlung 1.BA (Dr.-Loeffellad-Str., Dr.-Dessauer-Str.);
1979	BPL Nr. 100.013	Dr.-Loeffellad-Siedlung 2.BA (Dr.-Loeffellad-Str., Falkenweg östlicher Abschnitt);
1981	BPL Nr. 100.015	Dr.-Loeffellad-Siedlung 3.BA (Abrundung östlich Dr.-Loeffellad-Str.);
1983	BPL Nr. 100.016	Parkstadt Nord (Schmuzerring, Bschorerstr., Manasserstr., Joh.-Wiedemann-Str.) inkl. ökologische Ausgleichsfläche „Riegelholz“;
2000	BPL Nr. 100.028	Dr.-Loeffellad-Siedlung 4.BA (Abrundung westlich Dr.-Loeffellad-Str., Falkenweg westlicher Abschnitt, Sperberweg, Milanweg).

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiet ist als „Reines Wohngebiet“ festgesetzt. Als Mischgebiet ist das Geschäftsviertel an der Anreas-Mayr-Straße festgesetzt. Das Gelände der Sebastian-Franck-Schule und das Areal um die katholische Kirche Christi-Himmelfahrt, die östlich davon anschließen, sind als Sondergebiete ausgewiesen.

1.3 Ergebnisse bisheriger Untersuchungen

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Donauwörth aus dem Jahr 2002 (Verfasser Econconsult) und im GfK-Gutachten aus dem Jahr 2000 wurde auf die Parkstadt nicht besonders eingegangen.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich der Parkstadt liegt ein aktuelles Schallschutzgutachten der Projektgesellschaft mbH „Insumma“ aus dem Jahr 2003 vor. Aufgrund der südlich und westlich des Untersuchungsgebietes verlaufenden stark frequentierten Bundesstraße Augsburg-Nürnberg (B2) ergeben sich vor allem im westlichen Randbereich der Dr.-Loeffellad-Siedlung relativ hohe Schallpegel, die den Bau einer Schallschutzwand erforderlich machten. Auf die Ergebnisse der Untersuchung wird im Kapitel 8 noch näher eingegangen.

Weitere Untersuchungen zur Parkstadt liegen bisher keine vor.

1.4 Methodik der städtebaulichen Analyse

Der Stadtteil Parkstadt wurde in der vorliegenden Untersuchung sowohl hinsichtlich städtebaulicher und grünplanerischer Aspekte, als auch hinsichtlich verkehrstechnischer Fragestellungen hin untersucht. Das für die Betandsanalyse erforderliche Daten- und Planmaterial wurde seitens der Stadt Donauwörth zur Verfügung gestellt. Zur Dokumentation des Bestandes fanden im Oktober und November 2004 mehrere Ortsbegehungen statt und im November 2004 zusätzliche eine Befragung aller Bewohner des Stadtteils (siehe hierzu sozialräumliche Analyse).

Um das ausgedehnte Untersuchungsgebiet einer differenzierten Betrachtung unterziehen zu können, wurde das Untersuchungsgebiet in 9 Teilbereiche unterteilt. Die Teilbereiche wurden nach verschiedenen städtebaulich und sozialräumlich bedeutsamen Kriterien festgelegt und unterscheiden sich jeweils hinsichtlich ihrer Entstehungszeit, der Eigentumsverhältnisse, Bevölkerungszusammensetzung und Bautypen voneinander. Die vorgenommene Bereichseinteilung -auf die später noch detailliert eingegangen wird- zieht sich als „roter Faden“ durch den städtebaulichen, wie auch sozialräumlichen Teil der Untersuchung.

2. Lage, Topografie und Entwicklung des Gebietes

2.1 Topografie des Gebietes

Die Parkstadt wurde auf dem Höhenrücken des Schellenbergs nördlich der historischen Altstadt errichtet. Der Schellenberg -ein Ausläufer der waldreichen Höhen des fränkischen Jura - erhebt sich in Nord-Süd-Richtung zwischen den Tälern des Kaibachs im Westen und des Lochbachs im Osten bzw. Norden und reicht im Süden bis an die Donauebene heran. Während der östliche, landwirtschaftlich genutzte Osthang sanft zum Lochbach und Richtung Zirgesheim abfällt, ist der bewaldete West- und Südhang zur Altstadt und Berger Vorstadt hin relativ steil.

Der Schellenberg steigt bis auf Höhe der Christ-Himmelfahrtskirche an, fällt dann zum Dr.-Michael-Samer- Ring leicht ab und erreicht bei der Abzweigung zum Gut Lederstatt seine mit 514m höchste Erhebung (100m oberhalb der historischen Altstadt - Stadtpfarrkirche 417m ü.NN).

Die größte Teil der Parkstadt wurde im ehemals bewaldeten Teil des Schellenbergs westlich der Sternschanzen- und Perchtoldsdorfer Straße errichtet, die in etwa auf dem „Grat“ des Schellenberges verlaufen. Von hier aus zweigen - teilweise mit größerem Gefälle - die Haupteerschließungsstraßen des Quartiers ab. Aufgrund der natürlichen Geländeformationen gestaltete sich die Erschließung des neuen Baulandes relativ schwierig (vgl. hierzu Lit. 3, S.71).

Neben den natürlichen Geländeformationen zeichnen sich deutlich die künstlich angelegte Geländemodulationen im Bereich der historischen Schanzanlagen im Bereich um das städtische Freibad ab. Die von hieraus gezogenen alten Verteidigungsgräben zur Berger Vorstadt hin bzw. entlang der Grenze des heutigen Kasernenareals sind hingegen kaum mehr ablesbar.

Westlich der Perchtoldsdorfer Straße „durchschneidet“ eine bis zu 1,5m hohe Geländestufe mit mächtigen, in regelmäßigen Abständen gesetzten Eichen die Genossenschaftssiedlung. Die Geländestufe geht auf einen ehemaligen Feldweg mit Eichenallee zurück (Verlauf anhand des Katasterplans noch nachvollziehbar).

2.2 Die Parkstadt in Bezug zur Kernstadt

In der Parkstadt sind zur Zeit 4.206 Einwohner gemeldet, was fast 22% der Gesamtbevölkerung Donauwörthts entspricht! Die Einwohner verteilen sich auf eine Fläche von rund 117,3ha, das ist etwa die vierfache Fläche, die die Altstadt Donauwörthts innerhalb der historischen Stadtmauer einnimmt.

Anders als in anderen Stadtteilen, wie der Berger Vorstadt oder dem Bahnhofsviertel verhinderte die besondere topografische Lage oberhalb der Stadt und die Barrierewirkung des Stadtwaldes und der Bundesstraße B2 ein „Zusammenwachsen“ des Stadteils mit der Kernstadt.

Die Parkstadt ist über nur 2 Straßenverbindungen an die Kernstadt angebunden - die Zirgesheimer- bzw. Schellenbergstraße im Süden sowie die Parkstraße im „Schwerpunkt“ des Stadteils.

Einzigster größerer Arbeitgeber im Gebiet ist die Bundeswehr mit der Alfred-Delp-Kaserne. Die Gründung der Kaserne in den 50er Jahren Entsprechend hoch ist die Anforderung an die Mobilität der Bewohner, die ihren Arbeitsplatz meist ausserhalb der Parkstadt aufsuchen müssen.

Der Stadtteil Parkstadt stellt eine typische Stadtentwicklung der 60er Jahre dar. Getreu dem damaligen Anspruch an eine moderne Stadtplanung mit Trennung der Nutzungen, autogerechter Erschließung und dem Ideal eines Wohnens im Grünen wurde die Parkstadt als monofunktionales Wohngebiet mit weitgehender räumlicher Trennung von der Kernstadt realisiert. Den zweifellos vorhandenen Vorteilen dieser städtebaulichen Konzeption, stehen jedoch auch Nachteile, wie die Abhängigkeit vom eigenen Pkw, weite Wege zum Arbeitsplatz und einem begrenzten Angebot an wohnungsnahen Geschäften sowie kulturellen oder sportlichen Einrichtungen gegenüber.

2.3 Die Entwicklung des Stadtteils Parkstadt

(siehe Karte 2 „Entwicklung des Stadtteils - Bauabschnitte“)

2.3.1 Ein neuer Stadtteil entsteht

Bis in die fünfziger Jahre hinein gehörte die Wohnraumnot zu den brennendsten Problemen, die es in der Stadt Donauwörth zu lösen galt. 1950 gab es noch 572 Wohnungssuchende und 54 „Elendsquartiere“¹⁾. Viele Gebäude waren in der durch zahlreiche Bombardements in den letzten Monaten des zweiten Weltkriegs stark betroffenen Altstadt nicht mehr bewohnbar. Hinzu kam, dass es innerhalb der engen Stadtgrenzen kaum Baugrund gab. 1954 fasste Bürgermeister Andreas Mayr den Plan, einen neuen Stadtteil auf dem Schellenberg zu gründen - angeblich inspiriert durch eine Abbildung der 1953-54 errichteten und vom Architekten Hans Bernhard Reichow (1899-1974) geplanten Gartenstadt Hohnerkamp in Hamburg ²⁾.

Reichow war der Verfechter eines „organischen Städtebaus“ im Nachkriegsdeutschland. Seine Vorstellungen vom Wohnen in urbaner und zugleich grüner Umgebung mit hohem Naherholungswert, konnte er bei mehreren Großprojekten, wie dem Stadtteil Bielefeld-Sennestadt oder der „Volkswagenstadt“ in Wolfsburg, mustergültig realisieren ³⁾.

Die städtebaulichen Konzeption der Parkstadt steht in der Tradition Reichows und entspricht dem Ideal einer organischen Stadt im Grünen mit dem Versuch einer sozialen Mischung durch Kombination unterschiedlicher Bautypen, wie eingeschossige Einfamilienhäuser, zweigeschossige Reihenhäuser, dreigeschossige Mietwohnungszeilen und mehrgeschossiger Punkthäuser. Die Stringenz der städtebaulichen Konzeption, die immerhin über mehrere Jahrzehnte dauernden Entwicklung des Stadtteils kaum verändert wurde, lässt sich auf die langjährige planerische Tätigkeit Dr. Friedhelm Amslingers zurückführen, der mit den städtebaulichen Planungen sowohl für die ersten Bauabschnitte (südliche Parkstadt nebst Freibad) als auch für die Planung der zentralen Parkstadt betraut war. Selbst der letzte Bauabschnitt im Norden der Parkstadt, der vom Stadtbauamt unter der Leitung von Stadtbaumeister Josef Egger geplant wurde, behält die ursprüngliche festgesetzte Gliederung bei.

1) Lit. 3, S.73 2) siehe Lit. 3, S.70 3) siehe hierzu Lit. 5

Der Realisierung des Vorhabens gingen langwierige Verhandlungen mit dem - neben der Stadt - größten Grundstückseigner, dem Gut Schellenberg und der Gemeinde Zirgesheim voraus. 1956 kaufte die Stadt 6ha vom Gut Schellenberg als Siedlungsgelände ab - weitere 270ha wurden angepachtet (Erbpacht auf 99 Jahre)²⁾. Trotz erheblicher Erschließungskosten wurden die Bauplätze zu einem für damalige Verhältnisse günstigen Preis von 4,11 DM/qm verkauft (bzw. Erbpacht 10 Pf./qm).

Zeitgleich mit dem ersten Bauabschnitt der Parkstadt wurde die Alfred-Delp-Kaserne errichtet, die im Frühjahr 1960 fertiggestellt werden konnte. Naturgemäß war und ist der Anteil der Angehörigen der Bundeswehr an der Bevölkerung der südlichen Parkstadt relativ hoch.

„Die Bauwerber für die Parkstadt waren bald so zahlreich, dass die „Pioniere des Schellenbergs“, wie sich die ersten Bauherren nannten, nicht lange alleine waren. Schon 1961 begannen die Erschließungsarbeiten für den 2. und 1964 für den 3. Bauabschnitt“¹⁾, der sich in der Folge hauptsächlich westlich der Perchtoldsdorfer Straße, die ursprünglich zur Erschließung des Truppenübungsplatzes im Norden der Parkstadt angelegt wurde, entwickelte.

Während der junge Stadtteil 1961 mit 810 Einwohnern noch relativ überschaubar war- so stieg die Zahl der Einwohner 1963 auf 1.500 und bis zum Jahr 1967 bis auf 2.227 an ¹⁾.

Im Mai 1968 wurde die katholische Kirche Christi Himmelfahrt geweiht und die Parkstadt zu einer Pfarrei erhoben, 1969 erfolgte der von den Bewohnern lange ersehnte Ausbau des Geschäftsviertels als Teil des 3. Bauabschnitts.

Das durch die Straßenführung und Parzellierung vorgegebene „Korsett“ des Stadtteils wurde in kurzer Zeit mit typisierten Gebäuden gefüllt, was auch heute noch die ausserordentliche Homogenität der meisten Quartiere ausmacht. Einen Überblick über die Entstehungszeiten der Gebäude gibt die Karte 2 im Anhang.

2.3.2 Siedlungsentwicklung seit 1980

Die rasante Siedlungsentwicklung fand im Wesentlichen Ende der 70iger Jahre ihren Abschluss. Ca. 85% der Bausubstanz stammen aus der Zeit vor 1980. Bauland wurde zuletzt 1983 im Bereich der nördlichen Parkstadt und im Jahr 2000 im westlichen Bereich der Dr.-Loeffellad-Siedlung neu ausgewiesen.

Wie die Karte 2 zeigt, wurden Neubauten in den letzten 10 Jahren nur noch sporadisch errichtet, so z.B. die Doppelhäuser entlang der Heinrich Prater-Straße, das Mehrfamilienwohnhaus an der Fichtenstraße und einige Gebäude im Neubaugebiet der Dr.-Loeffellad-Siedlung. Die in diesem Bereich geplante Siedlung am Sperber- und Falkenweg konnte aufgrund einer geringen Nachfrage bislang nur zum Teil realisiert werden.

1) Lit. 3, S. 72

Eine Ausweisung zusätzlicher Bauflächen ist in absehbarer Zeit nicht geplant und wäre allenfalls zur Arrondierung der bestehenden Quartiere sinnvoll. Da ein Großteil der Bausubstanz aus den 60er und 70er Jahren stammt, wird in den nächsten Jahren die Sanierung- und Instandhaltung des Baubestandes und ggf. einer Anpassungen des Bestandes an den Stand der Technik und an veränderte Bedürfnisse der Bewohner von wachsender Bedeutung sein.

Die zukünftige Entwicklung des Stadtteils wird daher vielmehr innerhalb des Quartiers und räumlich begrenzt verlaufen.



Reihenhauszeile aus den 60iger Jahren (Schlesierstraße)



Atriumhäuser aus den 70iger Jahren (Abt-Königsdorfer-Str.)



Reihenhauszeile aus den 90iger Jahren (Tschidererstraße)



Doppelhäuser - Neubauten (Sperberweg)

Im Zusammenhang mit der Geschichte der Entstehungsgeschichte der Parkstadt sei auf die im Sommer 2005 erscheinende Abhandlung „Die Stadt auf dem Berg“ von Altoberbürgermeister Dr. Böswald verwiesen.

2.4 Rückblick auf historische Bedeutung des Schellenbergs

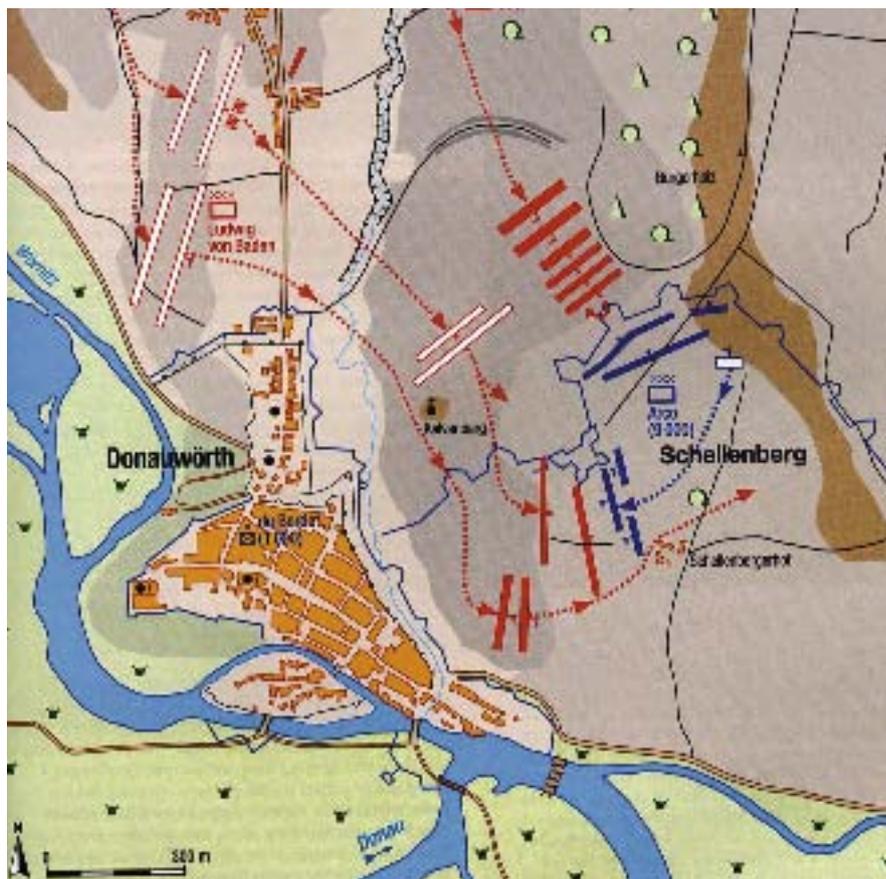
Der Schellenberg bestimmte aufgrund seiner strategischen Lage hoch über der Stadt jahrhundertlang das Schicksal Donauwörth. Wer im Besitz des Schellenbergs war, der kontrollierte die Stadt Donauwörth, einen wichtigen Donauübergang und den bedeutenden Handelsweg Nürnberg - Augsburg.

So wurde der Schellenberg bereits früh befestigt. Reste einer frühneuzeitlichen Schanzanlage aus der Zeit des Schmalkaldischen Krieges, die Kaiser Karl V. 1546 nach dem Vorbild einer Anlage in Antwerpen 1546 anlegen ließ, befinden sich südlich des heutigen Schwimmbades .

Kurfürst Maximilian befahl während des Dreißigjährigen Krieges (1618-1648) den Ausbau der Schanzanlagen (zu Beginn des Jahres 1632). Am 6. April 1632 - noch vor Fertigstellung der Anlagen - rückte der Schwedenkönig Gustav Adolf gegen Donauwörth vor, besetzte den Schellenberg und forderte die Übergabe der Stadt, was der Statthalter Maximilians, Herzog von Sachsen-Lauenburg rundweg ablehnte. Nach nur eintägigem „heftigem Beschuss vom Schellenberg aus (...) der bis in die Nacht hinein dauerte“ (Lit.1, S.21) kapitulierte Donauwörth und blieb über Jahre hinweg besetzt.

Während des Spanischen Erbfolgekrieges wurden der weitere Ausbau der Schanzanlagen zur Sicherung des Donauübergangs betrieben. Ausgehend von der alten Sternschanze wurden 1703/04 nun auch der Westhang des Schellenbergs bis zur Stadtmauer und der Osthang entlang der heutigen Abgrenzung des Kasernengeländes als Schanze ausgebaut. Am 2. Juli 1704 kam es zur „Schlacht am Schellenberg“. Die Schanzanlagen wurden von den Alliierten (Marlborough, Ludwig von Baden) unter hohen Verlusten genommen (siehe Lit. 2, S.27f.). Da sich die Schäden in der Stadt - anders als während des Dreißigjährigen Krieges - in Grenzen hielten, gelobte der Bürgermeister und Rat der Stadt Donauwörth als Dank für die Rettung der Stadt die Errichtung einer Kalvarienkapelle mit Kreuzweg (errichtet 1734). In der Nähe der Kapelle sind Reste der Schanzanlagen erhalten.

Der Verlauf der Schanzanlagen ist anhand der Flurstücksgrenzen (östliche und nördliche Begrenzung der Kaserne, Grenze zwischen Bereich 3 und 4) noch gut nachvollziehbar.



Die Schlacht auf dem Schellenberg - aus Lit. 2, S. 29: man erkennt den ungefähren Verlauf der Schanzanlagen die ihren Ausgangspunkt an der heute noch sichtbaren Sternschanze („Schwedenschanze“) südlich des Freibad- Parkplatzes nehmen.

3. Grundcharakteristik

3.1 Gliederung des Untersuchungsgebietes

(siehe Karte 1 „Abgrenzung und Gliederung des Gebietes“)

Bereits bei früheren „Vorbereitenden Untersuchungen“ hat sich eine Gebietsgliederung entsprechend übergeordneter strukturellen und stadträumlicher Einheiten - anstelle einer Blockeinteilung nach Straßen - bewährt. Das Untersuchungsgebiet wurde entsprechend in 9 Teilbereichen unterteilt, wobei nicht nur städtebauliche Gesichtspunkte, wie Baustruktur, Bauzeit, Dichte der Bebauung, etc., sondern auch sozialräumliche Aspekte (Eigentumsverhältnisse, unterschiedlich strukturierte Nachbarschaften, etc.) eine Rolle spielten. Aufgrund der unterschiedlichen Gewichtung der genannten Faktoren deckt sich die Untergliederung des Gebietes nicht immer mit den Bauabschnitten der Siedlung. Zur Abgrenzung der jeweiligen Teilbereiche siehe auch Karte 1 im Anhang.

Sowohl in der städtebaulichen, als auch in der sozialräumlichen Analyse werden die ähnlich strukturierten Bereiche einer differenzierten Betrachtung unterzogen und miteinander verglichen. Die Bereichseinteilung zieht sich somit als „roter Faden“ durch die „Vorbereitende Untersuchung“. Je nach Ergebnis des Analyseteils und sich daraus ergebender Entwicklungsschwerpunkte kann der räumliche Umfang des Maßnahmensgebietes auf die festgelegten Teilbereiche beschränkt werden.

3.1.1 Teilbereich 1: Dr.-Loeffellad-Siedlung

Das Baugebiet am Südhang des Schellenbergs - die sogenannte „Dr.-Loeffellad-Siedlung“ - wird im Norden von der Alfred-Delp-Kaserne, im Süden von der Bundesstraße 2 begrenzt. Es herrscht eine dichte Bebauung mit Reihen- und Kettenhäusern vor. Im östlichen Teil wurden großzügige, freistehende Einfamilienhäuser errichtet - der westliche Teil (Falkenweg, Sperberweg) wird zur Zeit bebaut bzw. steht zur Bebauung an. Aufgrund der relativen Nähe zur Altstadt und dem fantastischen Blick über die weite Ebene von Donau und Lech galt die Siedlung lange Zeit als bevorzugtes Wohngebiet in Donauwörth, hat in den letzten Jahren jedoch etwas an Attraktivität verloren.

Durch die klare Abgrenzung nach Norden und Westen und die separate Erschließung ist die Dr.-Loeffellad-Siedlung nicht der eigentlichen Parkstadt zuzuordnen, sondern stellt ein davon relativ unabhängige städtebauliche Einheit dar.



Neubausiedlung am Sperberweg



Gebäude an der Dr.-Loeffellad-Straße

3.1.2 Teilbereich 2: „Sternschanzenstraße / Freibad“

Die öffentlichen Grünanlagen an der Sternschanze und dem Freibad bilden quasi den Auftakt zur eigentlichen Parkstadt und gleichzeitig deren südlichen Ortsrand. Aufgrund seiner Lage „über den Dächern der Altstadt“ zählt das 1963 errichtete Freibad zu den schönsten Freibadanlagen Bayerns. In prominenter Lage mit Blick über Donauwörth befindet sich auch das „Parkhotel“ und eine Gaststätte mit Biergarten („Wogis“. Die Sternschanze südlich des Parkplatzes des Freibads ist als frühneuzeitliches Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Der hauptsächlich durch Grünanlagen geprägten Teilbereich 2 ist der einzige Bereich im Untersuchungsgebiet, für den kein Bebauungsplan existiert.



Reste der „Sternschanze“ - im Hintergrund städt. Freibad



Gaststätte „Wogis“, rechts davon Reste der Schanzanlagen

3.1.3 Teilbereich 3: Parkstadt Süd - Siedlung „Am Schwedenring“

Die Siedlung am Schwedenring wurde als vorletzter Bauabschnitt der Parkstadt ab 1975 errichtet (B-Plan 1975). Die lockere Bebauung aus individuell geplanten, freistehenden Einfamilienhäusern entstand dabei über einen längeren Zeitraum. Ein relativ großer Anteil an Grundstücken, zum Teil mit Streuobstbaumbestand, ist bis heute unbebaut geblieben.



Lockere Wohnbebauung kennzeichnet den Teilbereich 3



Unbebautes Grundstück mit Streuobstwiese

3.1.4 Teilbereich 4: Parkstadt Mitte - Genossenschaftssiedlung

Zum Bereich gehören sämtliche Geschoss-(Miet-)wohnungen östlich der Perchtoldsdorfer Straße sowie die Gebäude zwischen Benno-Benedict-er-Straße und Sternschanzenstraße. Die in den Jahren 1959 bis etwa 1972 errichtete Siedlung ist gekennzeichnet durch die typisierten Geschosswohnungsbauten der Donauwörther Baugenossenschaft und des Wohnbau-Selbsthilfewerks.

Neben der alteingesessenen Bewohnerschaft, die zum Teil seit Jahrzehnten im Quartier lebt, kamen in den letzten Jahren zunehmend neue Mieterschichten, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, hinzu. So nimmt der Anteil an Ausländern und Spätaussiedlern kontinuierlich zu.



Typisierter Geschosswohnungsbau der frühen 60iger Jahre (B.-Benedict-er-Str. 26-30)



Geschosswohnungen aus den 70iger Jahren (Buchenstraße)

3.1.5 Teilbereich 5: Parkstadt Mitte - Benno-Benedict-er- und Parkstraße

Der Teilbereich 5 umfasst die Siedlung aus Eigentumswohnungen der 50er und 60er Jahre entlang der Benno-Benedict-er-Straße, der Hans-Denk-Straße, der nördlichen Parkstraße, sowie der gesamte westliche Randbereich der mittleren Parkstadt (Schanzbogenstraße, Oldenaustraße, Mönchshausstraße, Ziegelhausstraße und westlich Dr.-Michael-Samer-Ring). Die Bebauung besteht vorwiegend aus freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäuser und teilweise auch aus zweigeschossigen Reihenhäusern.



Reihenhäuser in der Benno-Benedict-er-Straße



Bungalow am Dr.-Michael-Samer-Ring

3.1.6 Teilbereich 6: Parkstadt Mitte - Sudeten- und Schlesierstraße

Der Teilbereich 6 ähnelt hinsichtlich seiner Entstehungszeit und städtebaulichen Anlage dem Teilbereich 5, unterscheidet sich von diesem jedoch durch seine höhere bauliche Dichte und der weitgehend typisierten Bauweise. Die Siedlung wurde in den 60er Jahren in „einem Zug“ durch Bauträger errichtet. Ferner wird das Quartier lediglich über die als Stichstraßen angelegte Sudetenstraße und Schlesierstraße erschlossen und ist als relativ homogene Einheit zu sehen.



Schlesierstraße



Reihenhäuser an der Sudetenstraße

3.1.7 Teilbereich 7: Parkstadt Mitte - Zentrum

Im Areal zwischen Dr.-Michael-Samer-Ring und Perchtoldsdorfer Straße konzentrieren sich die zentralen Einrichtungen, wie die Sebastian-Frank-Schule, die katholische Kirche Christi Himmelfahrt, der katholische Kindergarten sowie alle Einrichtungen zur Nahversorgung der Bewohner der Parkstadt. Ferner befinden sich innerhalb des Straßengevierts Dr.-Michael-Samer-Ring, Andreas-Mayr-Straße und Schlesierstraße die Hochhäuser der Donauwörther Baugenossenschaft mit insgesamt 217 Wohneinheiten. Nicht nur hinsichtlich der Baustrukturen, sondern auch hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur ist der Bereich 7 ausserordentlich heterogen strukturiert.



Ladenzeile Andreas-Mayr-Straße, im Hintergrund Hochhaus



Mehrfamilienhäuser an der Hochbruckerstraße

3.1.8 Teilbereich 8: Parkstadt Nord - Deutschmeisterring/ Vetterstraße

Der Teilbereich 8 besteht im Grunde genommen aus zwei Teilen, einem südlichen der vom Dr.-Michael-Samer-Ring aus erschlossen wird (Bereich Vetterstraße, Johann-Wiedemannstraße, Ebnerstraße) und einem nördlichen, der von der Perchtoldsdorfer Straße aus erschlossen wird (Johannes-Knebel-Straße, Deutschmeisterring, Prinz-Eugen-Straße). Aufgrund ihrer ausserordentlichen Homogenität wurden beide Bereiche zusammengefasst. Der dichten Bebauung aus Reihen- und Kettenhäusern in den Kernzonen schließt sich in den Randzonen eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern an.



Bungalows entlang des Deutschmeisterrings



Bebauung entlang der Ebnerstraße (links Neubaugebiet)

3.1.9 Bereich 9: Parkstadt Nord - Schmuzerring

Als letzter vorläufig letzter Bauabschnitt der eigentlichen Parkstadt entstand die Siedlung aus freistehenden Einfamilienhäusern um den Schmuzerring und die Reihenhaussiedlung in der Manasser-, Bschorer- und Tschidererstraße (B-Plan aus dem Jahr 1983).



Schmuzerring



Tschidererstraße

3.2 Baustrukturelle Gliederung

(siehe Karte 3a „Baustruktur- Bautypen und Gebäudehöhen“)

Wie bereits in Kapitel 2.3.1 erwähnt wurde die Parkstadt ganz im Sinne Reichows als „organische Stadtanlage“ geplant, mit dem Ziel den neuen Stadtteil als gewachsenen Ort erscheinen zu lassen und durch die Kombination unterschiedlicher Bautypen, wie eingeschossige Bungalows, zweigeschossige Reihenhäuser, dreigeschossige Mietwohnungszeilen und neugeschossige Punkthäuser in vielfältiger Gruppierung auch zu einer „sozialen Mischung“ der Bewohnerschaft beizutragen.

Die dichtere ein- und zweigeschossigen Reihenhausbauung in den Kernzonen wird von einer lockeren Bebauung aus eingeschossigen Einfamilienhäusern (freistehend oder als Doppel- bzw. Kettenhäuser) eingefasst. Mehrgeschossige Gebäude wurden nur in der zentralen Parkstadt (Teilbereich 7) und westlich der Perchtoldsdorfer Straße (Teilbereich 4) errichtet. Der überwiegende Teil der Bebauung bleibt ein- und zweigeschossig, wobei Hanglagen geschickt zur Gewinnung eines zusätzlichen Geschosses genutzt werden. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Dichte der Bebauung von der Perchtoldsdorfer Straße Richtung Westen abnimmt. Zentrale Einrichtungen (Kirche, Schule, Nahversorgung) sowie die 9-geschossigen Punkthochhäuser wurden an der Andreas-Mayr-Straße konzentriert. Die Wohngebäude sind - mit nur wenigen Ausnahmen - konsequent nach Südwesten ausgerichtet.

Während die Einfamilienhäuser überwiegend „individuell“ geplant wurden, sind die Reihen- und Kettenhauszeilen durch redundante Haustypen geprägt. Dass keine Eintönigkeit entsteht, dafür sorgen vor allem die bewegte Topografie und die vorhandene, bewußt in die städtebauliche Planung integrierte Grünstruktur. Dieses wichtige Korrektivum ist im Teilbereich 8 allerdings nicht in dem Maße wie in anderen Teilbereichen ausgeprägt, so dass die städtebauliche Qualität der Anlage etwas abfällt.

Eine Sonderstellung nimmt der Teilbereich 1 (Dr.-Loeffellad-Siedlung) ein, deren städtebauliche Konzeption weniger klar erscheint, was auch mit der späteren Ausweisung der Bauflächen und der kleinteiligeren Baustruktur zusammenhängt. (Vergleiche hierzu auch Karte 3 „Baustruktur“ im Anhang).

Die vortreffliche Schilderung der städtebaulichen Struktur der Parkstadt durch den Altoberbürgermeister Dr. Alfred Böswald sei in diesem Zusammenhang auszugsweise wiedergegeben (aus Lit. 4, S. 36):

„ Wer die Parkstadt von Süden nach Norden durchwandert, dem begegnen nicht nur annähernd 35 Jahre Besiedlungsgeschichte, sondern, wenn er seine Augen nicht verschließt, verschiedene Lebensgewohnheiten. Zwar haben alle Teile dieser Trabantenstadt den konstanten Wechsel zwischen Haus- und Parklandschaft, zwischen Straßen und verbliebenen Waldresten, und dennoch sind sie sehr differenziert. Im Südteil schieben sich Wohnblöcke und Reihenhäuser fast senkrecht aufeinander bezogen, gegenseitig vor. Und nur an den Rändern sind, wie in alten Märchen am Saum des „Königsmantels“ glitzernde Perlen, Einfamilienhäuser, gleichsam „eingenäht“. Die Häuser stehen fast ein wenig „stramm“ in der Landschaft, aber sie haben jeweils ihren spezifischen Charakter: Die mit dem Baubeginn getroffene Festlegung, wonach in jedem Grundstück mindestens ein Baum des alten Stadtwaldes weiterwachsen oder ein neuer wieder eingepflanzt werden muß, hat seine Wirkung nicht verfehlt.

Ganz anders zeigt sich das „Rückgrat“ der Siedlung! Die fünf Hochhäuser, die erst in den siebziger Jahren staubig gewordene Pläne durch konsequente Aktivität in die Wirklichkeit umsetzen konnten, das Geschäftszentrum (...) und die mehrstöckigen Wohnhäuser „streuen“ ziemlich wuchtig in der Gegend herum.“

Beachtenswert ist, dass sich das für den ersten und zweiten Bauabschnitt im Jahr 1959 bzw. 1961 festgelegte Gestaltungskonzept über einen relativ langen Zeitraum und mehrere Bauabschnitte erhalten hat. So wurden bei der Erweiterung der Parkstadt nach Norden in den Jahren 1966 und 1972 nach den gleichen Prinzipien verfahren.



Mit den Jahren wuchs auch das Modell der Parkstadt das sukzessive erweitert wurde- die Grundkonzeption blieb jedoch erhalten. links: Parkstadt Nord (Bereiche 8+9); rechts: Parkstadt Mitte (Bereiche 5,6,7)

3.3 Gebäudetypologie und Bauformen nach Bereichen

(siehe Karten 3a und 3b „Baustruktur“)

Wie oben erwähnt wurde durch die Kombination unterschiedlicher Bautypen versucht eine „soziale Mischung“ im Stadtteil zu erzielen (siehe auch Karte 3 im Anhang). Das Gros der Flächen wurden in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang -zumeist von Bauträgern- bebaut. „Individuell“ geplante, freistehende Einfamilienhäuser finden sich fast ausschließlich im Randbereich der Parkstadt (Bereich 3,5,9 und Randzone Bereich 8)

Der Stadtteil wirkt durch die Wiederholung immer gleicher Gebäudeformen mit typisierten Fassaden und Grundrissen ausserordentlich homogen. Zudem wurden größere Flächen fast zeitgleich nach den jeweils geltenden Gestaltungsgrundsätzen und Moden realisiert:

So sind ersten Bauabschnitte gekennzeichnet durch Gebäude mit flach geneigten Satteldächern (Bereiche 4,5,6). Bei den ab 1965 bebauten Flächen nördlich des Zentrums (Teilbereich 8) herrscht eine zeittypische Bebauung aus eingeschossigen Bungalows und Atriumhäusern vor - im Randbereich als freistehende Einfamilienhäuser und in den Kernzonen aneinandergereiht. Zweigeschossige Doppelhäuser mit Flachdächern bilden den Abschluss des Baugebietes zur Perchtoldsdorfer Straße hin.

Mit Beginn der 80er Jahre wurden die Bauformen, die Fassadengestaltung und die Dachformen differenzierter und individueller, was zu einer amorphen städtebaulichen Struktur führt (Bereiche 1 und 9).

Folgende Bautypen (Wohngebäude) kommen im Untersuchungsgebiet vor:

- Einfamilienhaus, freistehend (EFH) vorwiegend in Randbereichen;
- Einfamilienhaus als Doppel- oder Kettenhaus (DH) vorwiegend Neubauten in Kernzonen;
- Einfamilienhaus als Reihenhaus einschließlich aneinandergebaute Ketten- und Atriumhäuser (RH) vorwiegend in Kernzonen;
- Mehrfamilienhaus / Geschosswohnungen (MFH);
- Wohnhochhaus IX Vollgeschosse (HH)

Die Bautypen verteilen sich auf die festgelegten Bereiche wie folgt (Anteil der Wohngebäude-Typen am Gebäudebestand):

Teilbereich	EFH	DH	RH	MFH	HH
TB 1	14,9%	9,7%	73,7%	1,7%	---
TB 2	(nur 1 EFH sonst Hotel- und Gastgewerbe)				
TB 3	100%	---	---	---	---
TB 4	1,5%	---	---	98,5%	---
TB 5	59,0%	---	41,0%	---	---
TB 6	2,8%	15,2%	82,1%	---	---
TB 7	---	---	22,2%	63,9%	13,9%
TB 8	30,7%	13,9%	55,4%	---	---
TB 9	53,2%	3,2%	43,5%	---	---
Summe	28,0%	8,4%	53,4%	9,7%	0,5%

Da die Bereiche vor allem auch anhand bautypologischer Gesichtspunkte festgelegt wurden, verwundert die unterschiedliche Verteilung der Bautypen nicht. Eine Sonderstellung nimmt der Teilbereich 1 ein. Hier kommen fast alle Bautypen vor. Sofern die geplanten Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser realisiert werden wird sich eine annähernd gleichmäßige Verteilung unterschiedlicher Bautypen ergeben, die zu einem -auch baustrukturell- abwechslungsreichen Gesamtbild des Quartiers beitragen werden.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist der Gebäudebestand an Eigentumswohnungen -selbstgenutzt oder vermietet- mit knapp 90% relativ hoch. Bemerkenswert ist insbesondere auch der hohe Anteil an Reihenhausbebauung. Demgegenüber bestehen nur 10% des Gebäudebestandes aus Mehrfamilienhäusern, in denen allerdings mehr als die Hälfte der Einwohner der Parkstadt wohnen (siehe hierzu Kapitel 5.2).

Eine Besonderheit der Parkstadt stellt der große Bestand an Gebäuden mit Flachdächern dar. Die Verteilung der Gebäude mit Flachdächern und Gebäuden mit geneigten Dächern wurde in der Karte 3b „Baustuktur- Dachformen“ gesondert dargestellt. Die Gebäude entstanden zwischen den Jahren 1966 und etwa 1976. Im Teilbereich 8 stellen sie den Hauptanteil der Bebauung dar - in den Teilbereichen 1+7 etwa die Hälfte des Baubestandes.

3.4 Bauliche Sonderstrukturen

(siehe Karten 3a „Baustuktur: Bautypen und Gebäudehöhen“)

Von den oben aufgeführten strukturell oder typologisch gleichförmigen oder artverwandten Teilflächen heben sich einige Sonderformen ab, die sich hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung, ihrer Baumasse oder ihrer Baugestaltung vom städtebaulichen Kontext unterscheiden. Bauliche Sonderstrukturen konzentrieren sich auf das Stadtteilzentrum (Teilbereich 7) und das Areal um das städtische Freibad (Teilbereich 2):

Bauliche Sonderstrukturen im Stadtteilzentrum (Teilbereich 7):

- Christi-Himmelfahrts-Kirche mit Nebengebäuden und Kirchturm der (Perchtoldsdorfer Straße 36):

Der Kirchturm markiert die Ortsmitte der Parkstadt und dient als wichtiger Orientierungspunkt an der Perchtoldsdorfer Straße. Die Kirche, das Gemeindehaus und der Kindergarten gruppieren sich um einen Innenhof und stellen ein in sich abgeschlossenes Ensemble dar.

- Sebastian-Frank-Grundschule:

Das Schulgebäude liegt an einer Stichstraße, ist allseitig von hohem Bewuchs umgeben und ist stadträumlich kaum wirksam.

- Hochhäuser an der Andreas-Mayr-Straße 1,3,5 und Dr.-Michael-Samer-Ring 2 und 4:

Die 9- geschossigen Punkthochhäuser im Straßengeviert Andreas-Mayr-Straße und Dr.-Michael-Samer-Ring wirken als Bezugspunkt weit über die eigentliche Parkstadt hinaus. Die eigentliche Raumbegrenzung zu den umliegenden Straße bildet die dichte Vegetation mit Baumbestand aus dem ehemaligen Stadtwald.

- Geschäftsgebäude an der Andreas-Mayr-Straße:

Die zwei- bis dreigeschossigen Geschäftshäuser, die sich entlang der Andreas-Mayr-Straße -teils in offener, teils in geschlossener Bauweise aneinander reihen, unterscheiden sich im Wesentlichen nur hinsichtlich ihrer Nutzungsart von der umliegenden Bebauung. Lediglich der Großmarkt Andreas-Mayr-Straße 8 (Edeka) stellt hinsichtlich seiner Baumasse und funktionalen Fassadengestaltung eine bauliche Sonderstruktur dar.



Supermarkt Andreas-Mayr-Straße 8 (Edeka)



Christi-Himmelfahrts-Kirche mit Gemeindehaus

Bauliche Sonderstrukturen im Teilbereich 2:

- „Parkhotel“ und Gaststätte „Wogis“ (Sternschanzenstraße 1 und 2):

Das „Parkhotel“ und die Gaststätte „Wogis“ liegen als Solitäre an der Einmündung der Sternschanzenstraße in die Dr.-Loeffellad-Straße und stehen in einem stadträumlichen Zusammenhang mit der Bebauung der Dr.-Loeffellad-Siedlung. Beide Gebäude sind lediglich hinsichtlich ihrer Nutzung und -im Falle des Parkhotels auch im Hinblick auf ihre topografische Lage- als bauliche Sonderformen zu sehen, fügen sich ansonsten jedoch gut in den städtebaulichen Kontext ein.

- Freibad mit Betriebsgebäuden und Großparkplatz:

Das Betriebsgebäude des Freibades trennt als ca. 85m langer, eingeschossiger „Riegel“ den vorgelegerten Großparkplatz vom Freibadgelände. Durch die Gebäudeanordnung wird erst nach Eintritt in das Freibad der Blick auf die Altstadt und die Berger Vorstadt freigegeben und der Übergang ins Freibadgelände bewusst inszeniert.

(Anm.: alle Gebäude im Teilbereich 2 („Freianlagen an der Schwedenschanze“) liegen ausserhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes)



„Parkhotel“ (links) und Gaststätte „Wogis“ (rechts)



Betriebsgebäude des Freibads (Eingangsbereich)

Neben den genannten baulichen Sonderstrukturen ist die Tankstelle mit Werkstattgebäude an der Sternschanzenstraße 17 zu nennen. Einige gewerblich oder sozial genutzte Gebäude entsprechen hinsichtlich Bautypologie und Baugestaltung den angrenzenden Wohngebäuden, wie

- das evangelischen Gemeindehaus (Benno-Benedictor-Straße 46);
- die Sparkasse (Dr.-Michael-Samer-Ring 22);
- das Offizierscasino (Parkstraße 21).



Tankstelle mit Werkstatt

4. Maß der baulichen Nutzung und Einwohnerdichte

4.1 Gebäudehöhen

(siehe Karten 3a „Baustruktur: Bautypen und Gebäudehöhen“)

Im Untersuchungsgebiet herrscht eine Bebauung aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden vor. Mehrgeschossige Gebäude (III-IV Vollgeschosse) wurden ausschließlich in den Bereichen 4 (Genossenschafts-siedlung) und 7 (Parkstadt-Zentrum) errichtet. Während die eingeschossige Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern am westlichen, nördlichen und südlichen Siedlungsrand der Parkstadt einen „sanften“ Übergang in den angrenzenden Naturraum schafft, so stellen die 4-geschossigen Geschosswohnungen an der Buchen-, Birken- und Eichenstraße am östlichen Rand einen abrupten Übergang zur freien Landschaft dar. Der Neubau an der Fichtenstraße schiebt sich an exponierter Stelle sogar weit in den Landschaftsraum hinein.

Im Bereich der Dr.-Loeffellad-Siedlung betonen zwei höhere Gebäude die Hauptzufahrten in das Quartier (Dr.-Loeffellad-Straße 4 und MFH Sperberweg 1-11).

Das teilweise steil abfallende Gelände wurde bei den in Hanglage errichteten Gebäuden geschickt zur Schaffung einer zusätzlichen Geschossebene genutzt, so z.B. westlich der Benno-Benedict-er-Straße im Bereich 5 oder südlich der Dr.-Loeffellad-Straße im Bereich 1. Diese zusätzlichen Geschosse dürften größtenteils kein Vollgeschoss im Sinne der BayBO darstellen.

4.2 Bauliche Dichte, GFZ

(siehe hierzu Karte 4a „Dichte der Bebauung“)

Die baustrukturelle Gliederung des Untersuchungsgebietes hat ihre Entsprechung im unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung. Die bauliche Dichte wurde in der Karte 4a anhand der ermittelten Geschossflächenzahlen (GFZ) dargestellt.

Die GFZ stellt zwar einen objektiven Maßstab zur Beurteilung der Bebauung eines Grundstücks dar, lässt allerdings keine direkten Rückschlüsse über die qualitative Nutzung des Raumes oder die Möglichkeit zur Nachverdichtung zu. Eine im Vergleich zur umgebenden Bebauung höhere GFZ rührt oft von ungünstigen Grundstückszuschnitten her, und bedeutet nicht automatisch, dass sich die Bebauung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in den Kontext einfügt (z.B. MFH Parkstraße 2+4, Sternschanzenstraße 23-27).

Die Karte 4a zeigt deutlich die höhere bauliche Dichte beiderseits der Parkstraße und Perchtoldsdorfer Straße sowie im Bereich 7, was auch mit der Gebäudehöhe und Baustruktur korreliert. Die gemäß BauNVO 1990 zulässige Obergrenze für allgemeine und reine Wohngebiete von 1,2 wird dennoch weit unterschritten.

Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung ist zu beachten, dass sich die zulässigen Höchstgrenzen für die GRZ und GFZ im Lauf der Zeit geändert haben. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungspläne auf Grundlage der Baunutzungsverordnung -in der Fassung

1962,1968,1977,1986 bzw. 1990- festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Legt man die geltende BauNVO aus dem Jahr 1990 zugrunde, so wären bei einem Großteil der Baugebiete höhere bauliche Dichte möglich. Die Neubauten an der Hochbruckerstraße oder der Heinrich-Prater-Straße weisen bereits höhere bauliche Dichten als die sie umgebende Bebauung aus den 60er und 70er Jahren auf.

4.3 Einwohnerdichte nach Teilbereichen

(siehe hierzu Karte 4b „Einwohnerdichte nach Teilbereichen“)

Die GFZ stellt zwar eine wichtige planungsrechtliche Bezugsgröße für die Dichte in einem bestimmten Gebiet dar - interessanter für die qualitative Beurteilung der Teilräume der Parkstadt ist allerdings die Zahl der Einwohner pro Flächeneinheit bzw. die Zahl der Einwohner pro Wohneinheit. Die unterschiedliche Einwohnerdichte im Quartier wurde in der Karte 4 dargestellt. Als Grundlage dienten statistische Werte des Einwohnermeldeamtes (Stand: 24.11.2004) sowie eigene Erhebungen vor Ort (Zahle der Wohneinheiten). Als Flächeneinheit wurden die Teilbereichsflächen in Hektar angenommen (Bruttobau-land inkl. Verkehrserschließung und Infrastruktureinrichtungen!).

Die größte Einwohnerzahl weist dementsprechend das Zentrum der Parkstadt (Bereich 7) und die Genossenschaftssiedlung (Bereich 4) -mit einer Einwohnerdichte von 61 bzw. 56 Einwohnern/ ha auf.

Die übrigen Bereiche entsprechen hinsichtlich ihrer Einwohnerdichte neueren Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen am Stadtrand. Trotz der flächensparenden, „dichten“ Bebauung der Reihenhaussiedlungen, bleibt die Zahl der Einwohner in den peripheren Bereichen relativ gering, was in den geringen Geschosshöhen mit ein- bis maximal zweigeschossiger Bebauung begründet ist.

Teilbereich	Fläche (ha)	Zahl Ew	Ew/ha	1)
TB 1	15,7	578	37	0
TB 2	7,2	20	3	-
TB 3	4,2	48	11	-
TB 4	18,2	1014	56	+
TB 5	18,6	377	20	-
TB 6	7,5	336	44	+
TB 7	14,1	859	61	+
TB 8	25,0	780	31	0
TB 9	6,9	194	28	0
Summe	117,4	4.206	36	

1) + = überdurchschnittlich, 0 = durchschnittlich, - = unterdurchschnittlich dicht besiedelt

Neben der Einwohnerdichte ist auch die Zahl der Einwohner/ Wohneinheiten eine wichtige Kenngröße, da sie Rückschlüsse auf die Haushaltsgrößen zulässt. Die mittlere Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 2,3 Personen/ Haushalt, was exakt dem Landesdurchschnitt entspricht¹⁾.

Auf die Haushaltsstruktur wird im sozialräumlichen Teil der Vorbereitenden Untersuchung näher eingegangen.

1) aus „Statistisches Jahrbuch für Bayern 2001, Hrsg. Bay. Landesamt für Statistik, S. 37 Tab. 14

5. Art der baulichen Nutzung

5.1 Öffentliche Einrichtungen und Infrastruktur

(siehe hierzu Karte 5 „Nutzungen“ im Anhang)

Wie viele andere Quartiere aus der Nachkriegszeit wurde auch die Parkstadt als „moderne Gartenstadt“ als reines Wohngebiet konzipiert. Die Vorteile des Wohnens im Grünen werden jedoch mit weiten Wegen zum Arbeitsplatz, zu Geschäften und Dienstleistern bezahlt. Die Parkstadt stellt sich heute als klassische „Wohn- und Schlafstadt“ dar. Mit Ausnahme eines Mischgebietes im Zentrum (Flur-Nr. 3120 bis 3174) ist das gesamte Untersuchungsgebiet als reines Wohngebiet im Sinne des § 3 der BauNVO ausgewiesen.

Die öffentlichen Einrichtungen und die Einrichtungen für die Nahversorgung des Quartiers wurden im Zentrum des Stadtteils angesiedelt (Teilbereich 7). Hier befinden sich fast alle Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sowie die zur Versorgung des Gebietes dienenden Geschäfte:

- die katholische Kirche Christi-Himmelfahrt mit Kindergarten, Gemeindehaus und Bücherei;
- die 2-zügige Sebastian-Franck-Grundschule mit Turnhalle und Sportplatz;
- die zur Deckung des Tages- und Wochenbedarfs dienenden Läden und Geschäfte an der Andreas-Mayr-Straße, sowie eine Post (Andreas-Mayr-Str. 11);
- zwei Banken (Dr.-Michael-Samer-Ring 22 bzw. Andreas-Mayr-Str. 11)
- ein Gasthof mit Biergarten, Konferenzräumen und Pension (Gasthof „Deutschmeister“, Hochbrucker Str. 2) sowie ein Hotel-Garni mit Restaurant (Hotel-Pension „Parkstadt“, Andreas-Mayr-Str. 11)



Supermarkt (mit Post) am Andreas-Mayr-Ring



Ladenzeile am Andreas-Mayr-Ring



Sebastian-Franck-Schule (Grundschule) mit Sportplatz



Katholischer Kindergarten, rechts Gemeindehaus

Neben dem Quartierszentrum hebt sich der südliche Teil der Parkstadt hinsichtlich seiner Nutzung ab (Teilbereich 2). Hier sind zu nennen:

- das städtische Freibad (Sternschanzenstraße);
- ein 4-Sterne Hotel mit Restaurant („Parkhotel“, Sternschanzenstraße 1) und eine Speisegaststätte mit Biergarten („Wogis“, Sternschanzenstraße 2)

Verteilt über das Untersuchungsgebiet ohne räumlichen Zusammenhang befinden sich:

- das evangelische Gemeindehaus (Benno-Benedicter-Straße 46);
- die Tankstelle mit Werkstatt Sternschanzenstraße 17;
- die Stadtparkkasse (Sudetenstraße 22) und das Schulungsgebäude der Sparkasse (Perchtoldsdorfer Straße 38);
- das Offizierskasino (Parkstraße 21);

An das Untersuchungsgebiet grenzen die Alfred-Delp-Kaserne und der Golfplatz „Gut Lederstatt“ an.



Evangelisches Gemeindehaus (Benno-Benedicter-Str. 46)



Städtisches Freibad

5.2 Art der baulichen Nutzung nach Teilbereichen

(siehe hierzu Karte 5 „Nutzungen“ im Anhang)

Fast das gesamte Untersuchungsgebiet ist als „Reines Wohngebiet“ (WR) ausgewiesen. Eine Ausnahme bildet das Geschäftszentrum an der Andreas-Mayr-Straße das - einschließlich der nördlich anschließenden Wohnbebauung- als Mischgebiet (MI) ausgewiesen ist. Neben der festgesetzten Art der baulichen Nutzung kommen folgende zulässige anderen Nutzungen oder ausnahmsweise gestatteten anderen Nutzungen im Untersuchungsgebiet vor. Dabei ist jeweils die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gültige BauNVO zur Beurteilung der Nutzung maßgeblich:

Nach BauNVO ausnahmsweise gestattete andere Nutzungen:

1) Lit 6, S. 82

Teilbereich (Art der Nutzung)

TB 1 (WR)	keine vorhanden
TB 2 (---)	---- liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ----
TB 3 (WR)	keine vorhanden
TB 4 (WR)	Laden Parkstraße 19 (zur Zeit leer) Offizierscasino Parkstraße 21 Tankstelle Sternschanzenstraße 17 ¹⁾
TB 5 (WR)	evangl. Gemeindehaus B.-Benedict-Str. 46
TB 6 (WR)	keine vorhanden
TB 7 (WR)	kath. Kirche mit Kindergarten und Gemeindehaus, Grundschule
TB 7 (MI)	keine vorhanden
TB 8 (WR)	keine vorhanden
TB 9 (WR)	keine vorhanden

1) nach BauNVO von 1962 nur als Ausnahme im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

5.3 Gebietsversorgung

Zur Beurteilung der Gebietsversorgung wurden dem Bestand Empfehlungen zur „Ausstattung“ eines Wohnquartiers bzw. Stadtteils gegenübergestellt. Die angegebenen Werte stellen Richtwerte dar und sind den örtlichen Gegebenheiten (Nähe zum Zentrum, Versorgung mit ÖPNV, etc.) und den Wünschen der Bürger (siehe sozialräumliche Analyse) anzupassen :

<u>Einrichtung</u>	<u>Schöning ¹⁾</u>	<u>Prinz²⁾</u>	<u>ist</u>
Einrichtungen der Alten- und Jugendfürsorge:			
Kindergärten (3-6 Jahre)	2-3 Gruppen	1 Kindergarten	4-5 Gruppen ³⁾
Kinderkrippen (1-3 Jahre)	2 Gruppen	1 „Krabbelstube“	n.v.
Kindertagesstätte (ab 6 Jahren)	mind. 10 Plätze	1 Tagesstätte/Hort	Mittagsbetreuung ausreichend vorhanden
Jugendfreizeitheim	wünschenswert	1 Jugendfreizeitheim	n.v.
Altenwohnungen	2,5% Ew>65	Altenwohnungen	n.v.
Einrichtungen der Ausbildung und Förderung:			
Grundschule (1.-4.Klasse)	zweizügig	zweizügig	zweizügig
Bücherei	1/8000Ew	wünschenswert	Bücherei im katholischem Gemeindehaus
Kirchliche und kulturelle Einrichtungen:			
Katholische Kirche	1/4000Ew	o.A.	1 Kirche
Evangelische Kirche	1/5000Ew	o.A.	1 Gemeindehaus
Bürgerhaus	wünschenswert	wünschenswert	kath. bzw. ev. Gemeinde- haus

1) aus Lit 5 Schöning, Borchard; 2) aus Lit 6 Dieter Prinz, S. 217, Richtwerte für ein Wohnquartier bis 2.500Ew;

Einrichtung	Schöning 1)	Prinz2)	ist
Gesundheitsfürsorge/ medizinische Versorgung:			
Apotheke	1/4500Ew	o.A.	1 Apotheke
Praktischer Arzt	2/4000Ew	1 Arzt	2 Ärzte
Zahnarzt	o.A.	1 Zahnarzt	1 Zahnarzt
Einzelhandel und Dienstleistungen:			
Post	1 Poststelle	1 Postamt	1 Postamt
SB-Läden, Einzelhandel	ca. 3500m ² HNF	o.A.	ca. 3.200m ²
Banken	o.A.	o.A.	2 in Zentrumsnähe
Erholungs- und Freiflächen:			
Sportplätze	1/4000Ew	o.A.	1 Sportplatz
Turnhalle	2/4000Ew	o.A.	1 Turnhalle
Bolzplätze	ca. 3000m ²	1 Bolzplatz	1 Bolzplatz ca. 3.000m ²
Spielplätze (öffentl.+privat)	mind. 4000m ²	o.A.	3.200m ² + ca. 3.000m ²

Die Versorgung des Untersuchungsgebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit sozialen und kulturellen Einrichtungen und Erholungs- und Freiflächen ist im Allgemeinen ausreichend.

Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und der abnehmenden Mobilität der älteren Bewohner in den Randbereichen der Parkstadt stellen sich die oft großen Entfernungen die man von der Peripherie des Stadtteils zu den zentralen Einrichtungen zurücklegen muß zunehmend als Problem dar. Durch die Konzentration der Einrichtungen im Zentrum der Parkstadt und die ausgedehnte Nord-Süd-Entwicklung des Stadtteils, liegen die zentralen Einrichtungen für einen großen Teil der Bewohner der Parkstadt relativ weit entfernt. Die maximale Entfernung für den Zielbezug von Fußwegen zur Grundschule, zum Kindergarten oder zu Geschäften zur Deckung des Tagesbedarfs sollte 600m (ca. 15min Fußweg) nicht überschreiten¹⁾. Der gesamte Bereich südlich der Parkstraße und nördlich der Johannes-Knebel-Straße liegen mehr als 600m vom Zentrum entfernt, was den Bewohnern eine erhöhte Mobilität abverlangt. Gerade in den peripheren Teilbereichen 8 „Deutschmeisterring“ und 5 „Benedicter-/ Parkstraße“ wurde jedoch eine zunehmende Überalterung festgestellt, was in der Regel mit einer Abnahme der Mobilität einhergeht. Hier sind Lösungsansätze zu entwickeln, die ein Abwandern von älteren Bewohnern verhindern.

Die Ausstattung des Stadtteils mit öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen ist gut bis sehr gut. Es stehen ausreichend öffentliche und private Spielplätze in einer zumutbaren Entfernung zur Verfügung:

Öffentliche Spielplätze:

- Spielplatz Hochbrucker Straße (TB 7)	262qm	4 Spielgeräte
- Spielplatz Tschiderer Straße (TB 8+9)	420qm	4 Spielgeräte
- Spielplatz Schwedenring (TB 3)	490qm	4 Spielgeräte

- Spielplatz Hallstattweg (TB 8) 1.540qm 6 Spielgeräte
- Spielplatz Sperberweg (TB 1)* 525qm 5 Spielgeräte

*) wird zur Zeit erweitert, Angaben nach erfolgtem Umbau

Neben den öffentlichen Spielplätzen wurden eine Reihe privater Spielplätze im Bereich der Genossenschaftssiedlung (TB 5+6) errichtet.

Ein Mangel an Angeboten besteht an Einrichtungen für Kleinkinder, Jugendliche und ältere Bewohner:

- Jugendfreizeithaus:

Ein temporärer Jugendtreffpunkt wurde inzwischen in einem ausgedienten Bauwagen eingerichtet. Es gibt Überlegungen ein Jugendhaus in der Nähe des Freibads in einem leerstehenden Gebäude einzurichten. Aufgrund seiner Lage abseits der Wohnbebauung und in ausreichender Entfernung zum Parkhotel könnten nachbarschaftliche Konflikte weitgehend vermieden werden. Die fehlende soziale Kontrolle müsste evtl. ausgeglichen werden.

- Bolzplätze:

Es ist lediglich ein öffentlicher Bolzplatz nördlich der Sebastian-Franck-Schule vorhanden. Ein inzwischen aufgelassener Bolzplatz im Bereich der Buchenstraße dient zur Zeit eher als Treffpunkt für jugendliche Hundebesitzer (Aussage von 2 Bewohnern).

- Altenwohnungen:

In den letzten Jahren haben sich vielfältige alternative Wohnformen für ältere Menschen entwickelt (betreutes Wohnen, generationenübergreifendes Wohnen, etc.). Die Nachfrage nach „altengerechten“ Wohnungen und sozialen Einrichtungen wird aufgrund der demografischen Verhältnisse in der Parkstadt in den kommenden 10-15 Jahren weiter anwachsen. Um ein Abwandern der älteren Bewohner zu verhindern sollten frühzeitig entsprechende Einrichtungen (möglichst in Zentrumsnähe) geschaffen werden.

- Kinderkrippen:

Eine Kinderkrippe für Kleinkinder existiert zur Zeit nur in der Altstadt. Durch veränderte Familienstrukturen (Anteil Alleinerziehender, berufstätige Eltern) ist zukünftig mit einer erhöhten Nachfrage nach wohnungs- oder arbeitsplatznahen Krippenplätzen zu rechnen.

5.4 Nutzungskonflikte

Bedingt durch die monofunktionale Nutzung der Parkstadt als Wohngebiet treten naturgemäß kaum Beeinträchtigungen aus gewerblichen oder anderen Nutzungen auf. Konflikte haben ihre Ursache zumeist im nachbarschaftlichen Zusammenleben und nicht in städtebaulichen oder funktionalen Missständen.

Vorallem in den Bereichen 4 (Genossenschaftssiedlung) und 7 (Zentrale Parkstadt - Hochhaussiedlung) fiel auf, dass Müll oft neben den hierfür vorgesehenen Tonnen abgelagert wurde. Absperrbare Tonnenhäuschen sind nur zum Teil vorhanden.



Ablagerung von Fremdmüll (Eichenweg)



Müllansammlung Andreas-Mayr-Straße

5.5 Leerstände und Nutzungsbrachen

(siehe hierzu Karte 5 „Nutzungen“ im Anhang)

5.5.1 Leerstehende Gebäude

Die Anzahl leerstehender Gebäude ist gering. Unter anderem stehen leer:

- ehemalige Metzgerei mit Laden, Parkstraße 19;
- Büro-/ Wohngebäude Ebnerstraße 2+2a.

Die Geschosswohnungsbauten der Donauwörther Baugenossenschaft (GBD) und der Wohnbauselbsthilfewerk Donauwörth sind - trotz hoher Fluktuation und geringer Verweildauer der Mieter - gut belegt und weisen kaum Leerstand auf.

Der Bestand an kleineren Geschäften in der Ladenzeile Andreas-Mayr-Straße 7-17 scheint - durch die ungünstige Lage an einer Stichstraße mittelfristig gefährdet. Der Nachteil der ungünstigen Lage wird zur Zeit durch Synergieeffekte durch den benachbarten Supermarkt ausgeglichen.

5.5.2 Baulücken, freie Grundstücksflächen

Der Anteil an Baulücken bzw. unbebauten Flächen im Untersuchungsgebiet ist relativ gering. Freie Grundstücke gibt es vorallem

- im Teilbereich 3 (Am Schwedenring);
- im Teilbereich 4 südlich und nördlich der Tankstelle an der Sternschanzenstraße;
(Anm.: Fläche nördlich der Tankstelle ausserhalb des Geltungsbereiches eines B-Planes)
- am Ostrand des Teilbereichs 1 (Dr.-Loeffellad-Siedlung);
- und vereinzelt im Teilbereich 9 (Schmuzzerring).

Auf den neu erschlossenen Grundstücke am Sperber- und Milanweg (Bereich 1/ B-Plan aus dem Jahr 2000) ist eine Bebauung aus Kettenhäusern (II+D) geplant. Die Grundstücken an der Heinrich-Prater-Straße werden zur Zeit ebenfalls mit Kettenhäusern (II+D) bebaut.



Wiese nördlich der Tankstelle an der Sternschanzenstraße
(ausserhalb des B-Plangebietes)



Unbebautes Grundstück am Schwedenring
(Teilbereich 3)

5.6 Intensivierung von Nutzungen, Nachverdichtung

(siehe hierzu Karte 5 „Nutzungen“ im Anhang)

Eine Erweiterung des Stadtteils ist zur Zeit weder geplant noch sinnvoll. Vorrang vor einer Außenentwicklung des Stadtteils sollte einer räumlich begrenzten Innenentwicklung eingeräumt werden.

Aufgrund der insgesamt geringen Geschossflächenzahlen in den Teilbereichen 1 (Dr.-Loeffellad-Straße) und 8 (Deutschmeisterring), wäre eine Aufstockung bestehender, eingeschossiger Gebäude zwar planungsrechtlich möglich, würde jedoch auch einen zusätzlichen Stellplatzbedarf auslösen, der bedingt durch die dichte Bebauung und die hohen Grundflächenzahlen auf dem eigenen Grundstück kaum nachzuweisen wäre. Da es sich bei den eingeschossigen Gebäuden zum überwiegenden Teil um dichte Atrium- und Reihenhausbauung handelt, wären Aufstockungen zudem nur in enger nachbarschaftlicher Abstimmung möglich.



Bungalow mit aufgesetztem Satteldach - die Baustruktur des früheren Zustandes ist noch lesbar.



Zusätzliches Dachgeschoss auf ehem. Bungalow - völlige Überformung der alten Bausubstanz.

6. Gebäudezustand

6.1 Aktueller Modernisierungs- und Sanierungsbedarf

(siehe hierzu Karte 6a „Bauzustand“ im Anhang)

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die äußerlich sichtbaren technischen und gestalterischen Mängel der Einzelgebäude beurteilt und folgenden Kategorien zugeordnet:

- Gebäude mit geringen bautechnischen Mängeln:
Mängel an einzelnen Bauteilen, abblättrender Außen- oder Fensteranstrich
-> allgemeine Instandhaltungsarbeiten erforderlich;
- Gebäude mit mehreren bautechnischen Mängeln:
Mängel an mehreren, untergeordneten Bauteilen, wie Putzrisse, abblättrender Fassaden- und Fensteranstrich, verwitterte Fensterprofile, korrodierte Dachrinnen, etc.;;
-> allgemeine Instandhaltungsarbeiten mit Instandsetzung einzelner Bauteile erforderlich
- Gebäude mit Fassadenbekleidung aus Asbestzementtafeln:
-> Fassadensanierung mit gestalterischer Aufwertung der Gebäude empfohlen.
- Gebäude mit erheblichen Schäden an der Bausubstanz
(kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor)

Insgesamt ist der bautechnische Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet als gut zu bewerten. Gebäude mit mittleren bis schweren Schäden an der Bausubstanz kommen, anders als z.B. in den Sanierungsgebieten „Altstadt“ oder „Insel Ried“, nicht vor.

Bautechnische oder nutzungsbedingte Schäden wurden vor allem an den Mehrfamilienhäusern des Teilbereichs 4 („Genossenschaftsiedlung“) und des Bereichs 7 („zentrale Parkstadt“) festgestellt.

Ebenso konnten bei den in den 70er Jahren errichteten Wohnhochhäusern geringere bautechnische und zumeist nutzungsbedingte Mängel (defekte Briefkastenanlagen, beschädigte Klingeltableaus, etc.) festgestellt werden.

Die Fassaden von drei der fünf Hochhäuser an der Andreas-Mayr-Straße (1,3,5) sowie die 4-geschossigen Wohnungsbauten an der Birkenstraße (5,6,7,8) sind mit Asbestzementplatten bekleidet. Viele der Platten im Sockelbereich weisen bereits Beschädigungen auf. Auch die Fassaden der Geschosswohnungsbauten westlich der Sebastian-Franck-Schule (Andreas-Mayer-Straße 10,12,14,16,18,19,20) weisen Fassadenbekleidungen aus Asbestzement auf, befinden sich jedoch in einem bautechnisch besseren Zustand.

Um den Wohnwert der Gebäude zu erhalten, wird eine umfassende Fassadensanierung mit Abbruch der Fassadenbekleidungen, Dämmung der Aussenhülle und gestalterische Verbesserung der Eingangsbereiche und Balkone empfohlen.

Ein verbreitetes Schadensbild bei den ab etwa Mitte der 60er Jahre errichteten Gebäuden mit Flachdach



Hochhaus mit teilweise beschädigter Fassadenbekleidung aus Asbestzementtafeln (Andreas-Mayr-Str. 5)



Nutzung von Balkonen als Wintergärten (Andreas-Mayr-Str. 5)



Beschädigte Fassadenbekleidung, Feuchteschäden im Sockelbereich (MFH Buchenstraße 7/8)



Putzschäden durch Schlagregen an Giebelwand (MFH Buchenstraße 7/8)



Fassadenschäden (Putz, Fenster) - Sternschanzenstr. 23/25/27
(an mehreren Gebäuden im Teilbereich 4)



Desolates Holzfenster
(an mehreren Gebäuden im Teilbereich 4)

sind die typischen Putzrisse unterhalb der oberen Geschossdecke. Diese resultieren aus dem Verformungsverhalten der Stahlbetondecken (thermische Beanspruchung, Schwinden) und der fehlenden oder mangelhaft ausgeführten Gleitlagerausbildung.

Einer Rissbildung könnte dauerhaft nur durch Einbau einer aussenliegenden Dämmung (Fassade und evtl. Dach) zur Vermeidung der thermischen Spannungen vermieden werden. An einigen Gebäuden wurden die Risse mit Blechschürzen im Attikabereich abgedeckt. Zum Teil wurden die Flachdächer zusätzlich gedämmt und mit einem aufgesetzten Walmdach versehen.



Putzrisse unterhalb der obersten Geschossdecke
(Gebäude an der Vetterstraße)



Bungalow mit aufgesetztem Flachdach
(Vetterstraße 20)

Modernisierungsbedarf besteht auch für das 1963 errichtete städtische Freibad - dem einzigen Badeangebot der Stadt Donauwörth. Die hohen Besucherzahlen¹⁾ in den Sommermonaten unterstreichen die Bedeutung die das Freibad - „eines der schönsten Freibäder Bayerns“²⁾- nicht nur für Donauwörth, sondern auch für die Region besitzt. Während die Beckenbereiche, die Sprungturmanlage und die Wasserrutssche neuen Standards entsprechen, wurde das Betriebsgebäude -bis auf den Einbau der Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung - kaum verändert. Eine Modernisierung des langgestreckten Gebäudes, in dem alle Funktionen des Freibades wie Umkleiden, Sanitärbereiche mit Duschen, Kasse, Bademeister, usw. untergebracht sind, wird empfohlen.



Freianlagen mit Blick über Berger Vorstadt und Altstadt



Betriebsgebäude mit Umkleiden und Sanitärbereichen

1) vergleiche Auswertung von empirica; 2) Lit. 1, S. 286

6.2 Prognostizierter Modernisierungs- und Sanierungsbedarf (siehe hierzu Karte 6b „Prognostizierter Modernisierungsbedarf“)

Wie oben dargestellt konzentriert sich der aktuell festgestellte Modernisierungs- und Sanierungsbedarf vorwiegend auf die Geschosswohnungsbauten der beiden Baugenossenschaften. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte innerhalb eines Zeitraums von 5-10 Jahren erfolgen - nicht nur um eine Verschlechterung des bautechnischen Zustands zu verhindern, sondern vor allem auch um die Wohnqualität zu sichern und die vorhandene Mieterklientel an die Parkstadt zu binden.

Jedoch nicht nur für die Baugenossenschaften, sondern auch für einen Großteil der Eigenheimbesitzer werden in den kommenden Jahren Investitionen für die Instandhaltung des Gebäudebestandes aus den erforderlich werden. Aufgrund von Erfahrungswerten zur Restnutzungsdauer von Gebäuden und Bauteilen ist in den kommenden 10-20 Jahren mit einer Erneuerung besonders beanspruchter Bauteile wie Dachdeckungen, Dachentwässerung, Flachdachabdichtungen, Sockelputz und Fenster bei den Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren zu rechnen.

Allgemein wird für alle Gebäude, die bis Anfang der 80er Jahre errichtet wurden, die Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes empfohlen, da in der Regel erst mit dem Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung im Jahr 1982 höhere Wärmedämmstandards eingehalten wurden. Insbesondere der Wohnungsbestand aus den 50er und 60er Jahren ist erfahrungsgemäß nicht ausreichend gedämmt - eine Nachrüstung mit neuen, hochdämmenden Fenstern und der Einbau eines Wärmedämmverbundsystems wären hier sinnvoll. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bis 31.12.2006 nicht begehbare oberste Geschossdecken beheizter Räume gemäß §9 (3) der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausreichend zu dämmen sind, sofern sie nicht einen Wärmedurchgangskoeffizienten von $0,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ aufweisen (siehe auch Sonderregelungen für Anlagentechnik). Alle Maßnahmen sind aufeinander abzustimmen, da sonst bauphysikalisch bedingte Schäden nicht ausgeschlossen werden können (z.B. durch Einbau neuer dichter Fenster bei geringem U-Wert der Aussenwand).

7. Verkehr, Fuß- und Radwegeverbindungen

(siehe hierzu Karte 7 „Verkehr“)

7.1 Anbindung an die Kernstadt

Die Parkstadt wird von der Altstadt aus über die Zirgesheimer Straße und Schellenbergstraße von Süden her, sowie über die Berger Vorstadt und Jurastraße von Osten kommend erschlossen. Beidesmal wird dabei die Bundesstraße B2 sowie ein innerörtlicher Grünzug gequert und eine Höhendifferenz von etwa 80- 100m überwunden, was bereits eine subjektiv empfundene Distanz zwischen Altstadt und Parkstadt zur Folge hat und die wirkliche Entfernung noch verstärkt.

Die tatsächlichen, gemessene Wegstrecken zwischen der Christi-Himmelfahrts-Kirche in der Parkstadt und dem Donauwörther Rathaus betragen:

über die Schellenbergstraße	4,4 km
über die Jurastraße	3,6 km
über den Fußweg am „Parkhotel“	2,7 km
über den Fußweg am Freibad	2,6 km
zum Vergleich:	
Riedlingen (Alte Kirche)	2,2 km
Neudegger Siedlung	2,0 km

Im Vergleich zu anderen Ortsteilen sind von der Parkstadt in die Kernstadt relativ weite Wege zurückzulegen. Insbesondere die Nord-Süd-Entwicklung des Quartiers -„von der Altstadt weg“- wirkt sich ungünstig auf die Anbindung an die Kernstadt aus. Immerhin beträgt die Entfernung vom der nördlichsten Bebauung am Deutschmeisterring bis zur Dr.-Loeffellad-Siedlung rund 3km. Die Parkstadtbewohner sind daher in besonderem Maße auf das eigene Auto oder den ÖPNV angewiesen.

Die Anbindung an die Bundesstraße 2 ist dagegen optimal. Es bestehen eine voll ausgebaute Anschlussstelle über die Jurastraße (Einfahrt in beide Richtungen, Ausfahrt von Nürnberg kommend) sowie eine Ausfahrtmöglichkeit parallel zur Schellenbergstraße von Augsburg kommend.

7.2 Haupterschließungsstraßen

Als Haupterschließungsstraßen (Hauptsammelstraßen) fungieren die Sternschanzenstraße, Perchtoldsdorfer Straße, Jurastraße und der nördliche Abschnitt der Parkstraße. Die Straßenquerschnitte der Sternschanzen-, Perchtoldsdorfer- und Jurastraße sind mit rund 8,5m Fahrbahnbreite ausreichend bemessen. Die Fahrbahnbreite der Parkstraße ist mit rund 6,0m Breite eher knapp. Ungünstig sind die spitzwinklig zulaufenden Kreuzungsbereiche Parkstraße-Sternschanzenstraße und Parkstraße-Perchtoldsdorferstraße angelegt.

Von den Haupterschließungsstraßen zweigen jeweils ringförmig die Sammel- und Anliegerstraßen ab.



Hauptzufahrt von Süden über die Sternschanzenstraße



Hauptzufahrt von Osten über die Jura- und Parkstraße



Kreuzungsbereich Perchtoldsdorfer - Parkstraße



Kreuzungsbereich Sternschanzen - Parkstraße

7.2 ÖPNV

Die Parkstadt wird von der Buslinie 107 des Donauwörther Stadtverkehrs bedient. Die Busse verkehren wochentags stündlich zwischen der Parkstadt und dem Donauwörther Bahnhof zwischen etwa 05:45Uhr und 19:15Uhr (werktags). Die insgesamt 8 gleichmäßig über die Parkstadt verteilten Haltestellen erreichen eine gute Gebietsabdeckung - die Entfernung Wohnung-Haltestelle liegt in der Regel unter 300m. Damit ist zu den Hauptgeschäftszeiten eine gute Anbindung der Parkstadt an die Kernstadt gegeben. In den Abendstunden besteht jedoch keine Verbindung mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln.

Zur besseren Anbindung des Geschäftsviertels an der Andreas-Mayr-Straße wäre eine weitere Haltestelle an der Ecke Dr.-Michael-Samer-Ring / Andreas-Mayr-Straße sinnvoll (bzw. Verlegung einer bestehenden Haltestelle).

7.3 Ruhender Verkehr

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption der Parkstadt wurden für die Reihenhaussiedlungen und Genossenschaftsbauten oberirdische Quartiersgaragen errichtet. Sofern möglich wurden diese meist im Einmündungsbereich von Anlieger in Sammelstraßen situiert, um die Anliegerstraßen weitgehend verkehrsfrei zu halten. Die Entfernung von der Sammelgarage zur Wohnung beträgt in der Regel weniger als 100m. Eine Ausnahme bildet die für die Siedlung am Keltenweg errichtete Garagenanlage am Schwedenring. Die Anlage liegt mit 150-250m in einer zu großen Entfernung zum Wohngebiet.

Bei den neueren Wohnanlagen mit Mehrfamilienhausbebauung an der Hochbrucker Straße, der Fichtenstraße und der Dr.-Loeffellad-Straße wurden Tiefgaragen errichtet.

Bei den ersten Bauabschnitten der Parkstadt zu Beginn der 60-er Jahre wurde von einem Stellplatzschlüssel von 1/WE für die freistehenden Einfamilienhäuser und 0,5/WE für die Reihenhaussiedlungen ausgegangen. Ab Mitte der 60-er Jahre wurde der Stellplatzbedarf dem gestiegenen Motorisierungsgrad der Bevölkerung angepasst womit etwa 1-1,5 Stellplätze/ WE zur Verfügung stehen. Der Bereich südlich und westlich der Parkstraße weist einen entsprechend hohen Stellplatzmangel auf. Vor allem für die Geschosswohnungsbauten an der Benno-Benedicter-, Sebastian-Franck- und Hans-Denk-Straße stehen zu wenige Stell- bzw. Garagenplätze zur Verfügung. Für die Geschosswohnungsbauten wurden Parkbuchten senkrecht zur Straße geschaffen. Bei den nach Südwesten orientierten Wohnungen der Häuser an der Perchtoldsdorfer Straße führt dies allerdings zur Beeinträchtigung der Wohnqualität.

In der Hochhaussiedlung (Andreas-Mayr-Straße/ Dr.-Michael-Samer-Ring) stehen den 217 Wohneinheiten nur etwa 100 Stellplätze (davon nur 18 Garagenplätze) gegenüber, weshalb auch hier auf den öffentlichen Raum bzw. öffentlichen Stellplätze entlang der Andreas-Mayr-Straße ausgewichen wird.

Im Bereich der Siedlung westlich der Benno-Benedicter-Straße (Schanzbogen-, Oldenau-, Mönchshaus- und Ziegelhausstraße) ist durch das steil abfallende Gelände und die geringen Straßenbreiten von etwa 3,5m kein Parken im öffentlichen Straßenraum möglich, was auch in dieser Siedlung zu einer Stellplatzknappheit führt.

Für die kirchlichen und öffentlichen Einrichtungen im Stadtteilzentrum, wie das Geschäftsviertel und den Supermarkt an der Andreas-Mayr-Straße, stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Zu Stoßzeiten (Freitag nachmittags, Samstag vormittags) ist eine Entlastung der Andreas-Mayr-Straße durch das Parkdeck am Dr.-Michael-Mayr-Ring möglich (nur oberes Parkdeck öffentlich). Auch die Parkplätze vor dem Freibad sind für den Regelbetrieb ausreichend bemessen.

Für das evangelische Gemeindezentrum (Benno-Benedicter-Straße 46) wurden keine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen.



Garagenanlage am Schwedenring



Vermietete Parkplätze in der Parkgarage am Dr.-Michael-Samer-Ring - oberes Parkdeck öffentlich

7.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Parkstadt verfügt über ein sehr gut ausgebautes Fußwegenetz, das streckenweise unabhängig vom Straßennetz geführt ist. Die Straßen sind mit ausreichend breiten Gehwegen auf einer oder -bei Hauptwegebeziehungen- auf beiden Straßenseiten ausgestattet. Wichtige Einrichtungen sowie die Mehrzahl der Bushaltestellen sind alternativ über einen straßenbegleitenden Gehweg oder eine separate Fußwegeverbindung erreichbar.

Es bestehen mehrere attraktive Fußwegeverbindungen in die Altstadt:

- von der „Dr.-Loeffellad-Siedlung“ aus:

Fußweg parallel zur Sternschanzenstraße, Querung der B2 über Fußgängerbrücke, Joh.-Traberstraße, Promenade;

- vom städtischen Freibad aus:

Querung der B2 über Fußgängerbrücke, an Kalvarienkapelle vorbei zur Promenade;

- vom südlichen Teil der Parkstadt aus:

Unterquerung der Jurastraße, Fußweg parallel zur B2, weiter wie oben;

- von der zentralen Parkstadt aus:

Gehweg entlang der Parkstraße, Unterführung unter B2, „Zum Thäle“, weiter zur Promenade;

- von der nördlichen Parkstadt aus:

Steiler Fußweg („Lederstätter Weg“), Unterführung unter B2, Kreuthstraße, zur Vorstadt Berg.

Durch die Parkstadt führen ferner der „historische Rundwanderweg“ (Donauwörth-Zirgesheim-Schäfstall) und der sogenannte „Edelweißweg“ (Donauwörther Forst, Kaisheim).

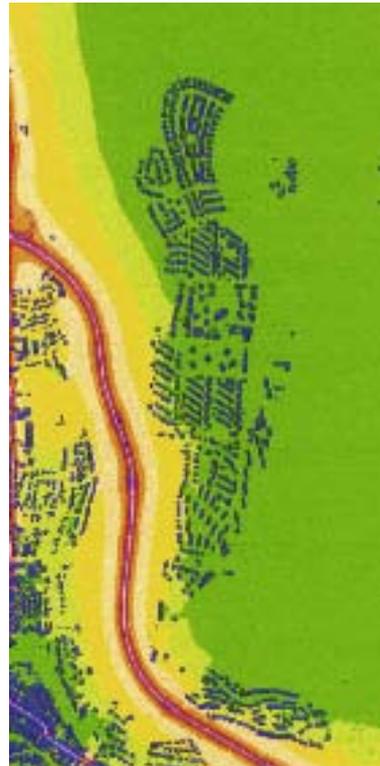
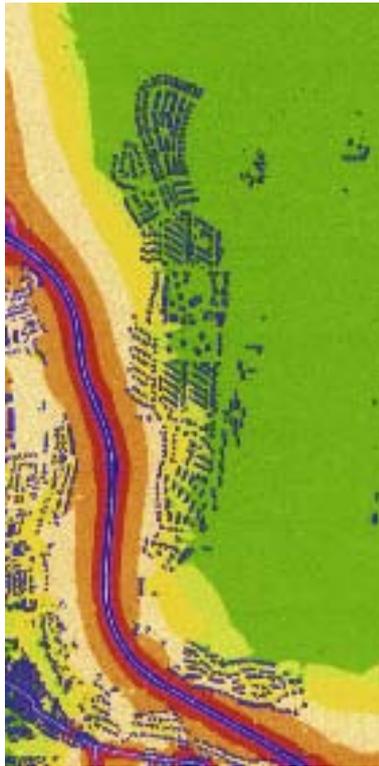
Nicht so gut wie um das Fußwegenetz ist es um das Radwegenetz bestellt. Gesondert ausgewiesene Radwege fehlen in der gesamten Parkstadt. Selbst entlang der Perchtoldsdorfer und Sternschanzenstraße ist kein gesonderter Radweg ausgewiesen. Ein sehr steiler Radweg („Lederstätter Weg“) führt gemeinsam mit dem Fußweg von der nördlichen Parkstadt aus zur Vorstadt Berg.

7.5 Verkehrsbelastungen, Schallimmissionen

Da die Parkstadt als reine „Wohnstadt“ konzipiert wurde, konzentriert sich das Verkehrsaufkommen auf den Haupteinfahrstraßen auf die Morgen- und Nachmittagsstunden durch aus- bzw. einpendelnde Bewohner. Verkehrszählungen liegen für die Parkstadt keine vor, so dass fundierte Aussagen zu Verkehrsbelastungen und verkehrsbedingte Schallimmissionen innerhalb des Gebietes nicht möglich sind.

Einen wesentlichen Störfaktor für die südlichen und südwestlichen Randbereiche des Untersuchungsgebietes stellt die Bundesstraße 2 dar. Wie ein Gutachten der INSUMMA GmbH Nürnberg aus dem Jahr 2003 zeigt, werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Wohngebiete in Teilbereichen überschritten. Die Ergebnisse beruhen auf Berechnungen anhand eines digitalen Geländemodells und Verkehrszahlen des aus dem Jahr 2000 und geben die vorhandenen Schallpegelwerte angenähert an die tatsächlichen Verhältnisse wieder:

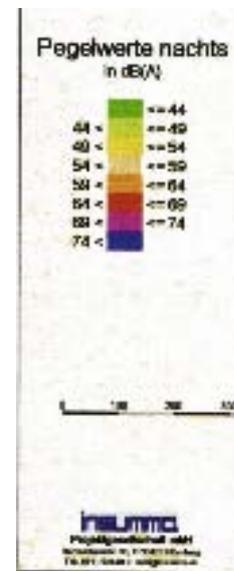
Demnach sind die südliche Hälfte der Dr.-Loeffellad-Siedlung und ein Teil des westlichen Siedlungsrandes der Parkstadt besonders von Verkehrslärm betroffen. Die Grenzwerte von 59dB(A) (6-22Uhr) bzw. 49db(A) (22-6Uhr) werden bei der Wohnbebauung an der südlichen Dr.-Loeffellad-Straße und im Bereich der Siedlung westlich der Benno-Benedicter-Straße (Schanzbogen-, Oldenau-, Mönchshaus- und Ziegelhausstraße) überschritten. Besonders hohen Schallimmissionen ist der Einmündungsbereich der Dr.-Loeffellad-Straße in die Sternschanzenstraße ausgesetzt. Für die Neubausiedlung westlich davon wurden bereits ein Schallschutzwände ausgeführt.



Ausschnitte aus den Schallimmissionskarten der INSUMMA GmbH:

links für die Zeit zwischen 6-22 Uhr

rechts für die Zeit zwischen 22-6 Uhr



Schallschutzmaßnahmen an der Sternschanzenstraße

8. Stadtbild und Grünordnung

Die Flächen für die Gebäude, Straßen und Plätze der Parkstadt wurden gleichsam aus dem ehemaligen Stadtwald Donauwörth's „herausgeschnitten“. Teile des Mischwaldes wurden -zumindest in den ersten Bauabschnitten- bewusst in das städtebauliche Konzept integriert. Die vorhandene Grünstruktur bildet ein wesentliches stadträumliches Element. Die gebaute und die gewachsene Struktur gehen vielfältige Wechselwirkungen ein, so dass die Analyse des Stadtbildes und der Grünordnung in einem Kapitel zusammengefasst wurden.

8.1 Städtebauliche Dominanten, Sichtachsen, Ensembles

(siehe hierzu Karte 8a „Stadtbild und Grünordnung-Qualitäten“)

Im sonst stark durchgrüneten und in der Höhenentwicklung begrenzten städtebaulichen Umfeld bilden der Kirchturm der Christi-Himmelfahrts-Kirche und die Punkthochhäuser am Andreas-Mayr-Ring aufgrund ihrer Höhenentwicklung, Prägnanz und ihrer topografischen Lage weithin sichtbare „Merkzeichen“. Beide markieren die Ortsmitte der Parkstadt und dient als wichtiger Orientierungspunkt an der Perchtoldsdorfer Straße und wirken als Bezugspunkt weit über die eigentliche Parkstadt hinaus. So sind sie bereits weit vor Donauwörth für den von Harburg auf der B2 kommenden Besucher sichtbar.

Einen räumlich begrenzt wirkenden Bezugspunkt stellt der 4-geschossige „Wohnturm“ an der Ecke Dr.-Loeffellad-Straße - Sperberweg dar, der quasi den „Auftakt“ zur Dr.-Loeffellad-Siedlung bildet.



Die Hochhäuser und der prägnante Kirchturm dienen als wichtige Bezugspunkte und städtebauliche Dominanten (Luftbild aus Lit. 4)



„Wohnturm“ an der Dr.-Loeffellad-Straße

Bedingt durch die Lage hoch über der Altstadt und die auf die topografischen Gegebenheiten eingehende Wegeführung ergeben sich oft unerwartete Raumbildungen und Ausblicke in die freie Landschaft.



Blick über das Donautal (Sternschanzenstraße)



Blick auf Altstadt/ Berg (Dr.-Loeffellad-Straße)



Wichtige Achse zum Eingangsportal der kath. Kirche



Blick über Lochbachtal nach Zirgesheim (Fichtenstraße)

Von besonderer architektonischer Qualität ist das Ensemble der Christi-Himmelfahrts-Kirche mit den kirchlichen Einrichtungen wie dem Kindergarten, der Bücherei und dem Gemeindesaal. Die Gebäude gruppieren sich um einen Innenhof. Der Haupteingang wird durch einen Torturm markiert der in der Verlängerung der (untergeordneten) Schlesierstraße räumlich abschließt. Leider ist das Ensemble von der Andreas-Mayr-Straße aus stadträumlich kaum wirksam.



Ensemble Christi-Himmelfahrts-Kirche



8.2 Übergeordnete Grünzüge, Grünvernetzung und Ortsrandausbildung

(siehe hierzu Karte 8a „Stadtbild und Grünordnung: Qualitäten“)

Die Parkstadt liegt in Mitten des übergeordneten Grünzugs „Donauwörther Forst“ dessen südliche Ausläufer der nördlichen Teil der Parkstadt gleichsam umfassen. Ein breiter Waldsaum, der von den Höhen des Schellenbergs bis hinunter ins Kaibachtal reicht, bildet den westlichen Ortsrand der Parkstadt. Von der Berger Vorstadt aus betrachtet treten nur die Hochhäuser und der Kirchturm der Christihimmelfahrtskirche aus dem Grün hervor. Durch die Aufforstung des Waldstücks „Am Riegelholz“ - als ökologische Ausgleichsmaßnahme im Zusammenhang mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Schmuzerring“ (Teilbereich 9) - wurde der ursprüngliche Zusammenhang mit dem nördlich der Parkstadt angrenzenden Waldgebiet und damit der übergeordnete Grünzug am Westabhang des Schellenbergs wieder hergestellt.

Auch östlich der Perchtoldsdorfer Straße blieb eine größere Fläche des Stadtwaldes unbebaut und bildet eine natürlichen Stadtteilbegrenzung zu den Wiesen und Feldern des Lochbachtals hin. Durch die 4-geschossige Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern an der Eichen-, Buchen- und Birkenstraße östlich dieses Waldstücks wurde diese natürliche Ortsrandbildung gestört. Mittels Neupflanzungen (vorwiegend Kleingehölze) entlang des Feldweges an der östlichen Begrenzung des Untersuchungsgebietes wurde bereits versucht einen Puffer zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen zu schaffen. Die vorhandenen Ansätze sollten im Sinne einer Einbindung der Gebäude in den landschaftlichen Zusammenhang und einer definierten Ortsrandausbildung weiter verfolgt und intensiviert werden.



Aufgeforstetes Waldstück am westlichen Ortsrand („Riegelholz“)



Westlicher Ortsrand der Parkstadt vom Stadtteil Berg aus: nur Hochhäuser und Kirchturmspitze ragen aus dem Grün



Fehlende oder mangelhafte Ortsrandgestaltung zum Lochbachtal hin.



Ansätze einer Ortsrandgestaltung: Kleingehölz als Puffer zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen (Birkenstraße)

Das Luftbild, in dem die Grünflächen und großkroniger Baumbestand farblich hervorgehoben wurden, zeigt deutlich, dass die beiden zusammenhängenden Waldflächen westlich der Parkstadt und östlich der Perchtoldsdorfer Straße über eine Reihe privater und öffentlicher Grünflächen miteinander verbunden sind. Gut zu erkennen sind auch die „Nahtstellen“ der einzelnen Bauabschnitte, die häufig durch öffentliche Grünflächen voneinander getrennt sind und die wesentlich zur Vernetzung der einzelnen Grünräume beitragen. Auch dem stark durchgrüneten zentralen Bereich der Parkstadt, in dem einige der großkronigen Eichen und Buchen des ehemaligen Stadtwaldes erhalten blieben, kommt hinsichtlich der Vernetzung der übergeordneten Grünflächen eine besondere Bedeutung zu. Der vorhandene Großbaumbestand in der zentralen Parkstadt und im Bereich der öffentlichen und privaten Freiflächen (Spielplatz am Eulenweg, Spielplatz am Keltenweg, Sportplatz Sebastian-Franck-Schule, Eichenhain zwischen Perchtoldsdorfer Straße und Birkenstraße) ist auf jeden Fall zu schützen.



Grünzäsur zwischen zwei Bauabschnitten (hier Teilbereich 8+9)



Alter Baumbestand (hier Eichen bei MFH Schlesierstraße 1-11)

Eichenhain zwischen Perchtoldsdorfer Straße und Birkenstraße



Anders als die eigentliche Parkstadt wurde die sogenannte Dr.-Loeffellad-Siedlung am Südhang des Schellenbergs nicht in einem bestehendes Waldgebiet errichtet. Hier befanden sich vielmehr landwirtschaftlich genutzte Flächen des Gutes Schellenberg. Die Dr.-Loeffellad-Siedlung nimmt damit auch in dieser Hinsicht eine Sonderstellung innerhalb des Untersuchungsgebietes ein. Gehölzpflanzungen schirmen die Siedlung nach Norden zum Kasernengelände, nach Süden zur B2 und nach Osten zur freien Landschaft hin ab und bilden einen optischen Puffer. Eine „harte“, teilweise auch aus der Altstadt sichtbare Grenze bildet der Schallschutzwall aus Natursteinblöcken an der Sternschanzenstraße.



Schallschutzwand Sternschanzenstraße



Gehölzstreifen entlang des Kasernengeländes

8.3 Raumkanten, Gebäudestellung

(siehe hierzu Karte 8a + 8b „Stadtbild und Grünordnung: Qualitäten bzw. Mängel“)

Ganz im Sinne der Entstehungszeit der Siedlung, wurden die Gebäude der Parkstadt weitestgehend nach Südwesten orientiert. Ungünstig wirkt sich die Ausrichtung der Gebäude östlich der Perchtoldsdorfer Straße aus. Die Wohnräume sind zur Straße hin orientiert. Die vorgelagerten Stellplätze beeinträchtigen hier den Wohnwert zusätzlich.

Wie in vielen vergleichbaren Siedlungen der Nachkriegszeit besitzen die Straßen- und Platzräume oft keine baulich definierter Raumkanten. An Stelle der gebauten räumlichen Begrenzung tritt in der Parkstadt die Raumbildung durch Grün. Dies wird besonders deutlich an der der Perchtoldsdorfer Straße oder am Sportplatz der Sebastian-Franck-Schule, wo der vorhandene Baumbestand die Raumbegrenzung für die öffentlichen Freiflächen bildet. Die vorhandenen Grünstrukturen bilden quasi das „Rückgrat“ der Siedlung.

Wo raumbildendes Grün nur spärlich vorhanden ist - wie z.B. im Teilbereich 8 (Deutschmeisterring) wirken die Straßenräume oft unwirtlich. Entlang der Andreas-Mayr-Straße bilden vorhandener Großbaumbestand und Kleingehölze das Pedant zur nördlichen Bebauung. Die Wirkung des vorhandenen Grüns als „Platzwand“ ist jedoch durch die Anlage der Parkplätze auf den privaten Grundstücksflächen der Hochhaussiedlung und die dort untergebrachten Wertstoffcontainer stark beeinträchtigt.



Gestörte räumliche Begrenzung der Andreas-Mayr-Str. durch Parkplätze und Wertstoffcontainer



Durch Grün gefasster Straßenraum (Dr.-Michael-Samer-Ring)

8.4 Mängel in der Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen

(siehe hierzu Karte 8b „Stadtbild und Grünordnung: Mängel“)

8.4.1 Andreas-Mayr-Straße

Die Andreas-Mayr-Straße stellt quasi die „Hauptstraße“ der Parkstadt dar. Hier befinden sich das Geschäftszentrum sowie die sozialen Einrichtungen, doch fehlen sowohl klare räumliche Begrenzungen (siehe 8.3) als auch ein klar definiertes Zentrum. Die Verteilung der Nutzungen auf zwei Straßenachsen - mit jeweils gewerblichen Nutzungen auf der einen und einer reinen Wohnnutzung auf der anderen Straßenseite - schwächt die Funktion der Andreas-Mayr-Straße als Stadtteilzentrum erheblich.

Zudem sind die Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Raum fließend und zu wenig differenziert gestaltet. So nehmen die als Wohnertreff gedachte Brunnenanlage und das Beachvolleyballfeld sowie die privaten Parkplätze entlang der Andreas-Mayr-Straße eine Art Zwitterstellung zwischen öffentlichem und privatem Raum ein.

Die Andreas-Mayr-Straße selbst ist funktional mit beidseitig Bürgersteigen und Längsparkern gestaltet. Der Straßenraum entlang der Ladenzeile Andreas-Mayr-Straße 7-17 dient hauptsächlich als Parkplatz und besitzt kaum räumliche Qualitäten, die zu einem Verweilen einladen. Eine Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Stadtteilzentrum dürfte aufgrund der fehlenden Aufenthaltsqualitäten schwer fallen.



Mangelhafte Freiraumgestaltung bei Ladenzeile an der Andreas-Mayr-Straße (Sackgasse)



Brunnenanlage Hochhaussiedlung

8.4.2 Schlesier- und Sudetenstraße

Die Schlesier- und Sudetenstraße sind als Sackgassen mit Wendehammer angelegt und erschließen die Reihenhaussiedlung des Teilbereichs 6. Da Sammelgaragen bereits zu Beginn der beiden Straßen den Hauptverkehr „abfangen“, sind die vorhandenen Straßenbreiten überdimensioniert. Eine Reduzierung der Straßenbreiten wäre problemlos möglich (z.B. Anlage als Spielstraße mit Baumgruppen/ -reihen).



Schlesierstraße

8.4.3 Deutschmeisterring

Durch den Abstand, den die vorhandene Bebauung zum öffentlichen Straßenraum einnimmt, die geringen Gebäudehöhen und das in diesem Bereich fast ebene Baugelände wirkt der Deutschmeisterring etwas monoton. Eine gestalterische Gliederung des Straßenzugs in einzelne Abschnitte (z.B. durch Pflasterungen, Grün, etc.) fehlt.



Deutschmeisterring

8.4.4 Buchen-, Birkenstraße und Eichenstraße

Die Buchen-, Birken- und Eichenstraße sind als Stichstraßen mit Wendehammer und (Besucher-) Parkplätzen angelegt. Die Straßenflächen stellen sich als funktionale Verkehrsflächen ohne gliedernde Elemente und räumlicher Fassung dar.



Eichen- bzw. Buchenstraße



Parkplatz mit Wendemöglichkeit (Eichenstraße)

8.4.5 Parkplatz Freibad

Der Parkplatz wird räumlich vom Eingangsgebäude zum Freibad, dem Grünzug entlang der Jurastraße und den Resten der Sternschanze mit großkronigem Baumbestand gefasst. Hohe Pappelreihen gliedern die ansonsten amorphen Asphaltfläche. Eine Fortführung der vorhandenen Gestaltungsansätze und Gliederung der Fläche durch differenzierte Gestaltung von Fahrbahn- und Parkflächen z.B. durch Grünstreifen, Pflanzungen und Pflasterungen, würde neben einer Modernisierung der baulichen Anlagen zur Aufwertung des Freibades beitragen.



Parkplatz Freibad

8.5 Mängel in der Gestaltung privater Freiflächen (Wohnumfeld)

Da im Bereich der Freiflächen der Eigentumswohnungen im Stadtteil kein Handlungsbedarf besteht, beschränkt sich die Untersuchung auf die Freiflächengestaltung der Genossenschaftssiedlung (Teilbereiche 5+7):

Die zur Nachkriegszeit propagierte vorherrschende städtebauliche Struktur aus Zeilenbauten und Punkthochhäusern hatte hinsichtlich der optimierten Belüftung und Belichtung der Wohnungen sicherlich ihre Berechtigung, nachteilig wirkt sich jedoch die fehlende räumliche Fassung des Aussenraumes aus. Der ausreichend vorhandene Freiraum im Siedlungsbereich wird durch die Bebauung nicht in Zonen unterschiedlicher Nutzung oder definierter Zuständigkeit differenziert und degradiert zur bloßen „Abstandsfläche“. Punktuelle Maßnahmen der Eigentümer, der Baugenossenschaft Donauwörth und des Wohnbauselbsthilfewerks, wie die Gestaltung von großzügigen Spielbereichen oder der Anlage eines Beach-Volleyball-Feldes im Bereich der Hochhaussiedlung konnten dieses strukturelle Defizit nicht beseitigen. Eine differenzierte Zonierung der Freiflächen in private - halböffentliche - oder öffentliche Bereiche fehlt weitestgehend. Auf die fehlende Differenzierung in öffentliche und halböffentliche Bereiche der an die Andreas-Mayr-Straße angrenzenden Hochhaussiedlung wurde bereits hingewiesen (8.4.1).

In der Regel fehlt eine Zuordnung von privaten Freiflächen zu einzelnen Wohnungen, was zumeist auf das um ca. einen Meter angehobene Erdgeschoss verursacht wird.

Die Anordnung von Stellplätzen bzw. Garagenanlagen auf der Südwestseite einiger Gebäude beeinträchtigt die Wohnqualität der angrenzenden Gebäude, wie bei den Geschosswohnungen an der Perchtoldsdorfer Straße oder den Gebäuden Buchenstraße 5/6 und Birkenstraße 5/6.

Nach Auskunft der Genossenschaften ist die Fluktuation der Mieter relativ hoch, was die Auswertung der Fragebögen bestätigte (siehe sozialräumliche Analyse). Neben der Modernisierung des Gebäudebestandes (Kap. 6.1) würde auch die gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes zu einer Hebung des Wohnwertes und zu einer nachhaltigen Stärkung des Wohnstandortes beitragen.



Garagenhöfe auf der Südwestseite der Wohnungen
(Buchenstraße)



Fehlende Zonierung der Freibereiche: Terrasse schließt
unmittelbar an öffentl. Grünfläche an (Hochhaussiedlung)



Funktionale Wohnumfeldgestaltung der 60iger Jahre
(Perchtoldsdorfer Str. 24, 26,28)



Gestörtes Wohnumfeld (Garagenhof am Schwedenring)



empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

Tel. (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

II. ANALYSE
TEIL B SOZIALRÄUMLICHE ANALYSE

B. AUSGANGSITUATION, ANALYSE AUS SOZIALRÄUMLICHER SICHT

1. Methodik der sozialräumlichen Analyse

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurden sowohl quantitative als auch qualitative Erhebungsmethoden angewandt. Als Grundlage der Untersuchung wurde neben der Auswertung vorhandener Statistikmaterialien eine repräsentative Haushaltsbefragung in der Parkstadt durchgeführt und ausgewertet. Parallel werden persönliche Interviews mit engagierten Experten und mit Bewohnern vor Ort geführt, um das vorhandene Bild abzurunden.

Empirische Erhebungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung (Stand November 2004):

- Recherche statistischer Daten
- Sonderauswertungen durch empirica sowie in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen, Schulen und Kindergärten (detaillierte Auswertungen auf Teilbereiche bezogen, z.B. Anzahl der Einwohner, Altersstruktur, Anteil der Ausländer und Aussiedler etc.)
- Flächendeckende schriftliche Befragung: 508 Haushalte¹ in Donauwörth (flächendeckende Verteilung von 1.665 Fragebogen)
- Persönliche Bewohner-Interviews mit Haushalten in der Parkstadt
- 17 Expertengespräche (Akteure) und 16 Bewohnerexpertengespräche (siehe Liste im Anhang, Stand November 2004)
- Vor-Ort-Erhebungen: fotografische Bestandsaufnahme
- Detaillierte Erfassung ausgewählter Gebiete/Bereiche in der Parkstadt

Recherche statistischer Daten und Sonderauswertungen

empirica hat eine Indikatorencheckliste (siehe Anhang) für die Parkstadt erarbeitet. Mit der Erhebung der Daten wird zunächst die Status-quo-Situation im Hinblick auf besondere Probleme (Ausländeranteil, Aussiedler, Leerstände etc.) vor Ort aufgezeigt. Aufbauend auf den Ergebnissen, werden Zielformulierungen für die zukünftige Entwicklung der Parkstadt abgeleitet. Durch die

¹ Stand Dezember 2004

Erhebung und Fortschreibung der Indikatoren ist ein mittel- bis langfristiges Monitoring der Projekte und Strategien möglich.

Da die Datenlage für die Parkstadt insgesamt unbefriedigend ist² und zielgruppenspezifische Auswertungen (z.B. Aussiedler, Alleinerziehende etc.) auf kleinräumiger Ebene nicht möglich sind, wurden Expertengespräche genutzt, um mit den Experten anhand der Indikatorenlisten zu vereinbaren, welche Daten zusätzlich zur Verfügung gestellt und von empirica auf kleinräumiger Ebene aufbereitet und ausgewertet werden können (Wohnungsunternehmen, Schule, Kindergarten etc.).

Flächendeckende schriftliche Befragung und Bewohnerinterviews

Insgesamt wurden mit der schriftlichen Befragung 508 Haushalte erreicht. Der Fragebogen wurde von *empirica* erarbeitet und durch die Verwaltung ergänzt. Inhaltlich waren die Fragen auf folgende Themenbereiche ausgerichtet:

- Bewertung der Wohnsituation
- Bewertung der Wohnung, des Wohnblocks/Wohnanlage und des Wohnumfeldes
- Angaben zum Freizeitverhalten
- Angaben zu Dienstleistungen und Versorgungsmöglichkeiten
- Bewertung der Verkehrssituation
- Image der Parkstadt
- Umzugsabsichten
- Charakteristische Merkmale der Haushalte (Haushaltsgröße, Einkommen, Zusammensetzung etc.)

Insgesamt wurden rd. 1.665 Fragebogen durch die Deutsche Post AG in der Parkstadt verteilt. Die Fragebogen umfassen fünf Seiten, ein Anschreiben an die Bürger sowie einen vorgedruckten Rückumschlag.

Die Rücklaufquote der schriftlichen Haushaltsbefragung lag bei rd. 30,5%. Für eine schriftliche Befragung ist dies insgesamt ein sehr gutes Ergebnis (in der Regel 12-15%). Der Rücklauf der einzelnen Teilbereiche³ fiel unterschiedlich aus. Während aus den Teilbereichen 3 (Schwedenring), 5 (Benedictier-/Parkstraße), 8 (Deutschmeisterring) und 9 (Schmuzerring) jeweils zwischen 41 und 45% der Haushalte den Fragebogen ausgefüllt haben, liegt die geringste Rücklaufquote im Teilbereich 7

² Nur wenige Städte verfügen über detaillierte Datengrundlagen auf Stadtteilebene, bzw. auf Sozialraumebene.

³ Abgrenzung der einzelnen Teilbereiche vgl. Abbildung 1

(Zentrum) mit 12,1%. Es erfolgt eine ergänzende persönliche Befragung, um die niedrigen Quoten in zwei Teilbereichen zu erhöhen.

Insgesamt zeigt der hohe Rücklauf der schriftlichen Befragung, dass ein Großteil der Bewohner ein Interesse an der Parkstadt und den zukünftigen Entwicklungen hat.

Expertengespräche

Es wurden 17 Expertengespräche mit ausgewählten Schlüsselpersonen geführt (Stand Januar 2005) zzgl. 16 Bewohnerexpertengesprächen. Schlüsselpersonen sind Personen, die einen besonderen Erfahrungshintergrund in bestimmten Themenbereichen haben oder über spezielle Ortskenntnisse verfügen. Hierzu zählen Vertreter verschiedener Ämter und Institutionen, die „professionell“ in Kontakt mit Bewohnern der Parkstadt stehen (z.B. Direktor der Schule, Leiterin des Kindergartens, Vertreter des Landratsamtes etc.).

Durch die Expertengespräche wurde ebenfalls untersucht, ob und in welchem Umfang es im Untersuchungsgebiet Vereine, Initiativen, Arbeitskreise, Bürgerengagement u.Ä. gibt.

Vor-Ort-Erhebungen

In den Monaten Oktober 2004 bis Januar 2005 fanden insgesamt vier Vor-Ort-Begehungen inklusive fotografischer Bestandsaufnahme zur Recherche folgender Aspekte statt:

- Angebot sozialer Infrastruktur
- Angebot an Dienstleistungen/Nahversorgung des täglichen Bedarfs
- Verkehrssituation/Verkehrsproblematik
- Freiflächensituation

Ergänzend wurde durch die „zugehende Ermittlung“ (Bewohner-Expertengespräche) geprüft, welche Wirkungszusammenhänge es gibt und inwieweit Mitwirkungsbereitschaft bei Bewohnern besteht.

Detaillierte Erfassung ausgewählter Gebiete/Bereiche in der Parkstadt

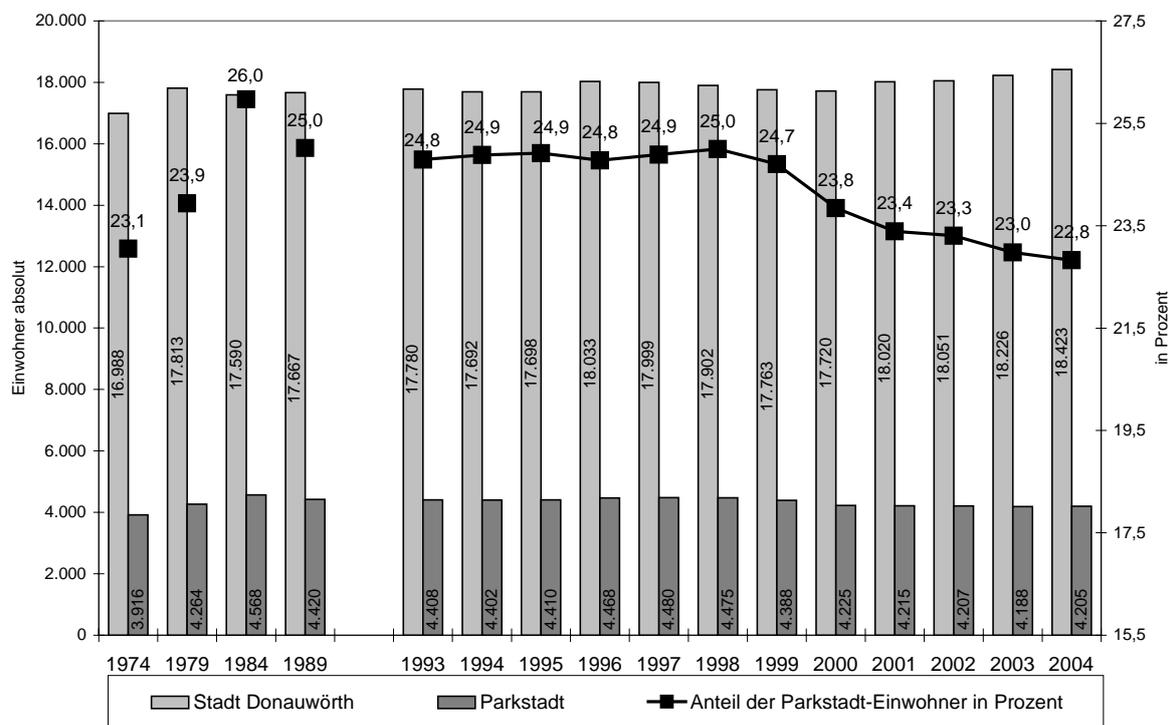
Nach der ersten Auswertung der schriftlichen Befragung wurde bereits deutlich, welche Themenschwerpunkte die Bürger in der Parkstadt besonders beschäftigen. Im Rahmen der Diskussion des Zwischenberichtes wurde mit dem Auftraggeber gemeinsam festgelegt, mit welchen Bewohnergruppen (Teilbereiche in der Parkstadt) vertiefende Gespräche geführt werden sollten (insbesondere Bewohnergruppen, die im Hinblick auf das Maßnahmenkonzept besondere Relevanz haben). Diese Gespräche (insbesondere Haushalte mit Migrationshintergrund aus den Teilbereichen 4 und 7) wurden im Januar 2005 geführt.

2. Darstellung und Analyse: Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Donauwörth und der Stadtteil Parkstadt entwickeln sich seit Beginn der 90er Jahre gegensätzlich. Die Stadt Donauwörth hat durch die Ausweisung von Baugebieten zwischen 1993 und 2004 leicht an Einwohnern gewonnen (+3,5%), während die Einwohnerzahl in der Parkstadt rückläufig ist. Im gleichen Zeitraum ist die Bewohnerzahl um rd. 200 Einwohner auf 2.204 Einwohner zurückgegangen (- 4,6%). Abbildung 3 zeigt diesen gegensätzlichen Trend deutlich (1993 = Index 100).

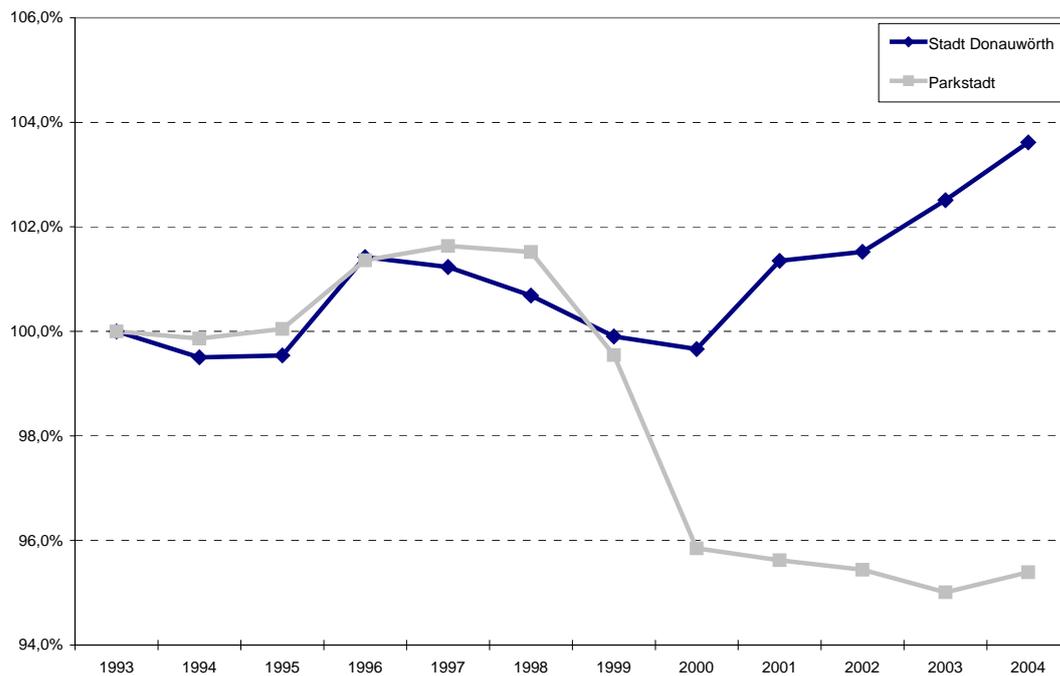
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Donauwörth und in der Parkstadt (1974, 1979, 1984, 1989 und 1993 – 2004)



Quelle: Einwohnermeldeamt, Donauwörth, 2004

empirica

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1993 bis 2004 (1993 = Index 100)



Quelle: Einwohnermeldeamt, Donauwörth, 2004

empirica

2.2 Altersstruktur

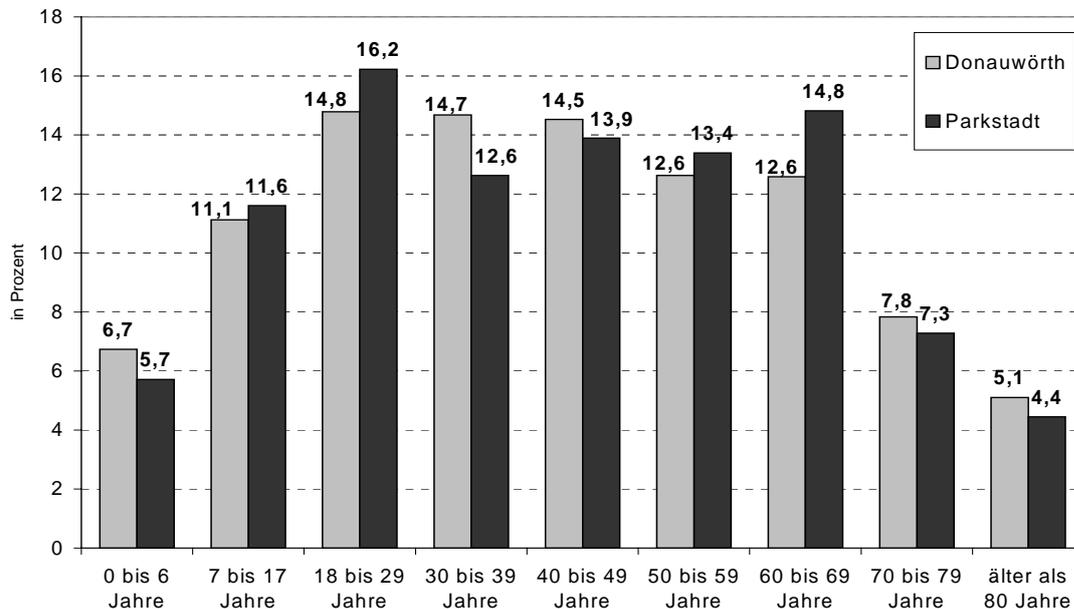
Ergebnis: Mit 4.205 Bewohnern lebt rund ein Viertel der Bewohner Donauwörths (18.423 Einwohner)⁴ in der Parkstadt. Auffällig für den Stadtteil ist die absehbar starke Überalterung in manchen Teilbereichen (viele „junge Alte“⁵ in den Einfamilienhausgebieten) und der hohe Anteil junger Haushalte in den von Geschosswohnungsbau dominierten Bereichen.

Das Durchschnittsalter der Bewohner in der Parkstadt entspricht dem durchschnittlichen Alter der Bewohner Donauwörths insgesamt (42 Jahre). Dennoch variiert die Verteilung der einzelnen Altersgruppen deutlich. In der Parkstadt liegen der Anteil der 18- bis 29-Jährigen mit 16,2% (gesamtstädtischer Durchschnitt von 14,8%) und der Anteil der 50- bis unter 69-Jährigen (gesamtstädtischer Durchschnitt 25,2%) mit 28,2% über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

⁴ Einwohnermeldeamt Donauwörth, November 2004

⁵ „Junge Alte“ bezieht sich auf die Altersgruppe der 65 bis 79-Jährigen

Abbildung 3: Altersstruktur im Vergleich: Stadt Donauwörth (gesamt) und Stadtteil Parkstadt



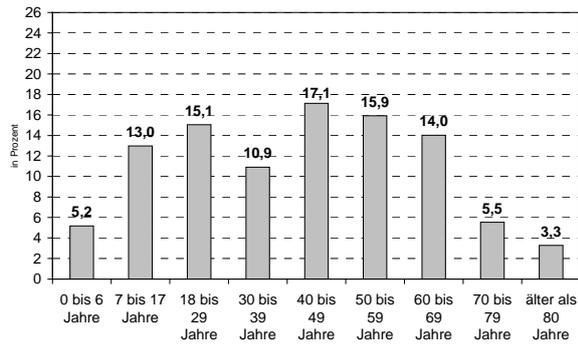
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 18.424 (Donauwörth, gesamt), n = 4205 (Parkstadt)

empirica

Innerhalb der einzelnen Teilbereiche in der Parkstadt sind Polarisierungen zu erkennen. Bei den Einfamilienhausgebieten wird deutlich, dass die Alterszusammensetzung in enger Beziehung zur Entstehungszeit des Gebietes steht. Im Teilbereich 8 „Deutschmeisterring“ sind beispielsweise über ein Viertel der Bewohner zwischen 60 und 69 Jahre. Vor 30 bis 35 Jahren zum Zeitpunkt der Entstehung des Wohngebietes waren die Bewohner im Familiengründungs- und Eigentumsbildungsalter zwischen 30 und 35 Jahren. Die Bewohner sind mit ihren Häusern „mitgealtert“. Der gleichen Logik entspricht die Alterszusammensetzung in den übrigen Einfamilienhausbereichen.

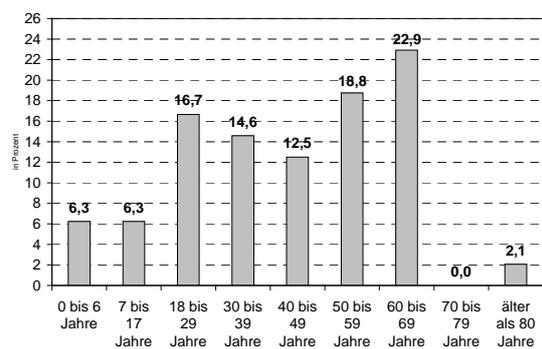
In den Teilbereichen (TB) mit Mietwohnungen (TB 4: Genossenschaftssiedlung/ TB 7: Parkstadt Zentrum) ist die Fluktuation höher und damit auch die Bewohnerzusammensetzung heterogener. Hier leben überdurchschnittlich viele junge Haushalte (18- bis 29-Jährige) und Kinder in Wohngebäuden, die in den 60er/70er Jahren gebaut wurden.

Teilbereich 1: Dr.-Loeffellad-Siedlung



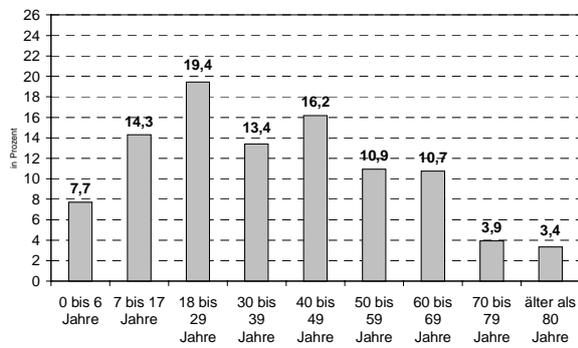
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 578

Teilbereich 3: Schwedenring



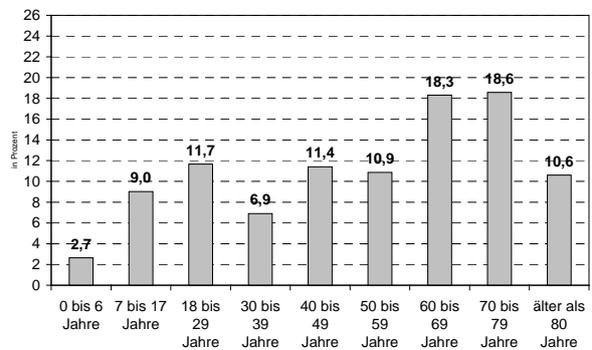
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 48

Teilbereich 4: Genossenschaftssiedlung



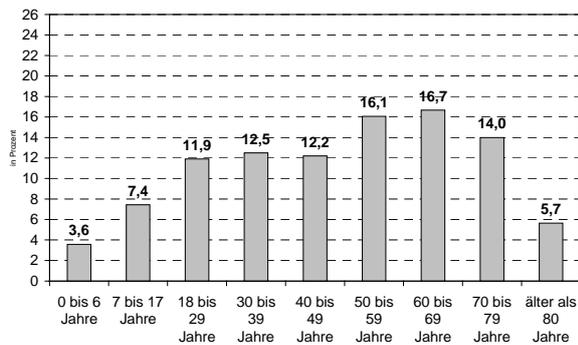
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 1014

Teilbereich 5: Benedicter-/ Parkstraße



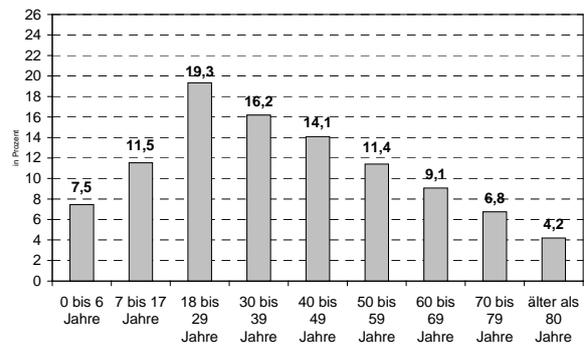
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 377

Teilbereich 6: Sudeten-/Schlesierstraße



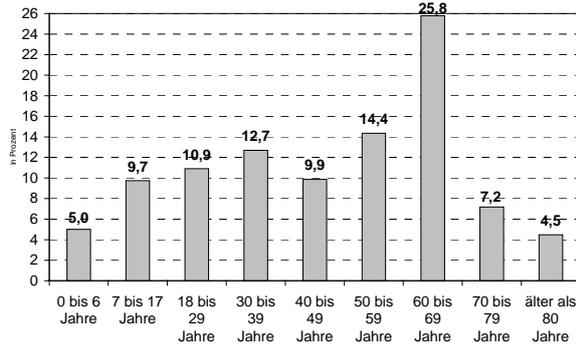
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 336

Teilbereich 7: Zentrum



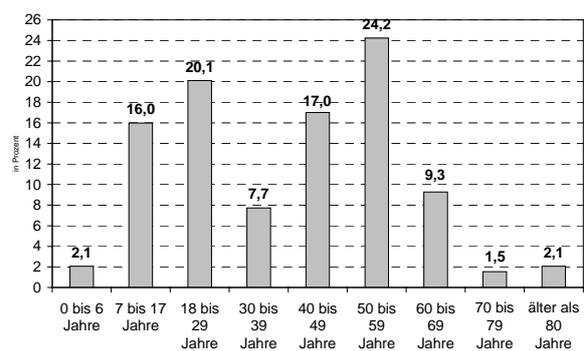
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 859

Teilbereich 8: Deutschmeisterring



Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 780

Teilbereich 9: Schmuzerring



Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 194

2.3 Haushaltsstruktur

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Parkstadt liegt bei 2,3 Personen pro Haushalt. Insbesondere in den später entstandenen Einfamilienhausgebieten (80er/90er Jahre) leben größere Haushalte (Familien mit Kindern). Die Haushaltsgrößen liegen bei 2,6 bis 2,9 Personen pro Haushalt. Im Zentrum der Parkstadt überwiegen Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Abbildung 4: Haushaltsgröße

Teilbereich	Wohneinheiten ¹	Einwohner ²	Haushaltsgröße
TB 1: Dr.-Loeffellad-Siedlung	222	577	2,6
TB 2: Schwedenring	17	48	2,8
TB 4: Genossenschaftssiedlung	453	1.014	2,2
TB 5: Benno-Benedict/ Parkstr.	168	377	2,2
TB 6: Sudeten-/Schlesierstr.	145	336	2,3
TB 7: Parkstadt Mitte	474	859	1,8
TB 8: Deutschmeisterring	302	780	2,6
TB 9: Schmuzerring	66	194	2,9
Summe	1.851	4.205	2,3

Quelle: ¹ Erhebungsergebnisse von ‚die Städtebau‘ und ‚m² architekten‘

² Einwohnermeldeamt, eigene Berechnungen, 2004

empirica

Nicht deutlich wird durch die Haushaltsgröße, wie sich die Zusammensetzung der Haushalte genau darstellt. In den 273 Wohnungen der Baugenossenschaft Donauwörth (TB 4 Genossenschaftssiedlung und TB 7 Parkstadt Mitte) leben z.B. 12,8% allein erziehende Haushaltsvorstände. Davon sind knapp zwei Drittel deutsche Haushalte, über ein Drittel ausländische Haushalte oder Spätaussiedlerinnen.

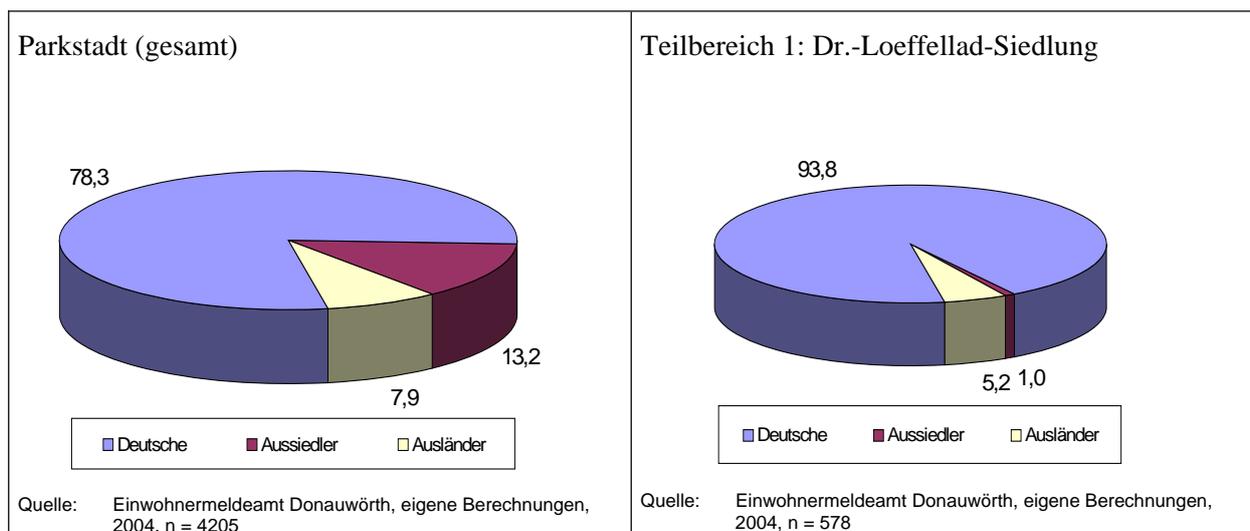
In der Schule beträgt der Anteil der Kinder mit nur einer Bezugsperson 19%. D.h. fast jedes fünfte Kind lebt nicht in einer Familien mit beiden Elternteilen.

2.4 Bewohner mit Migrationshintergrund

Ergebnis: Mehr als jeder fünfte der Bewohner hat einen Migrationshintergrund, wobei sich diese Bewohner hauptsächlich auf zwei Teilbereiche konzentrieren: Teilbereich 4 (Genossenschaftssiedlung) und Teilbereich 7 (Zentrum). In diesen beiden Gebieten zusammen leben rd. 90% aller Aussiedler, die in der Parkstadt leben, und drei Viertel der Ausländer.

In Donauwörth leben rund 1.560 ausländische Staatsangehörige, das entspricht 8,5% aller Bewohner.⁶ Nicht eingeschlossen ist hierbei der Anteil der Spätaussiedler, die heute die deutsche Staatsangehörigkeit haben. In der Parkstadt liegt der Anteil der Ausländer genau im gesamtstädtischen Durchschnitt (8,46%)⁷. Werden die Spätaussiedler, die keine deutsche Staatsangehörigkeit haben, herausgerechnet, sinkt der Anteil der Ausländer auf 7,9%. Der Anteil der Spätaussiedler insgesamt (sowohl mit als auch ohne deutsche Staatsangehörigkeit) umfasst zusätzlich 13,2%. Knapp mehr als jeder fünfte Bewohner der Parkstadt hat somit einen Migrationshintergrund. Nach Aussagen von Experten (z.B. Wohnungsamt, Schulen, etc.) ist vor allem der Anteil der Aussiedler in der Parkstadt hoch und liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.⁸

Abbildung 5: Bewohnerzusammensetzung in den einzelnen Teilbereichen

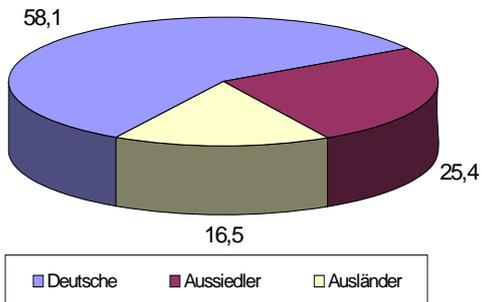


⁶ Einwohnermeldeamt Donauwörth, 2004.

⁷ Der Anteil der Ausländer in Bayern beträgt 9,4% (31.12.2001) (www.statistik.bayern.de)

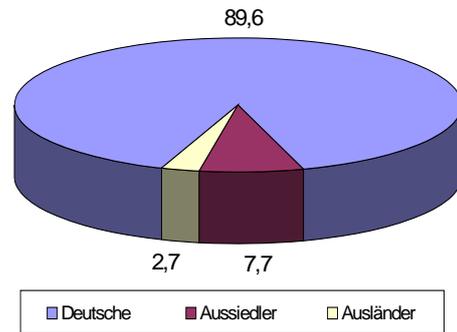
⁸ Nach Auskunft der Stabsstelle Führungshilfe Koordination und EU-Angelegenheiten (Regierung von Schwaben) liegen keine Daten über den Anteil von Aussiedlern an der Gesamtbevölkerung auf Ebene von Gemeinden oder Kreisen vor. Nach dem Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen sind zwischen 1950 und Dezember 2004 4.446.360 Aussiedler, Spätaussiedler und deren Angehörige im Bundesgebiet aufgenommen worden, davon 634.277 Personen in Bayern (14,27%). Im Jahr 2004 wurden insgesamt 8.496 Spätaussiedler und deren Angehörige in Bayern aufgenommen (99,36% davon aus der ehemaligen UdSSR), im Vergleich dazu waren es im Bundesgebiet insgesamt 59.093 Personen. Deutlich höher waren die Zahlen zwischen 1991 und 1995, hier wurden jährlich zwischen 32.196 und 36.019 Personen in Bayern und zwischen 217.000 und 230.000 Personen im gesamten Bundesgebiet aufgenommen.

Teilbereich 4: Genossenschaftssiedlung



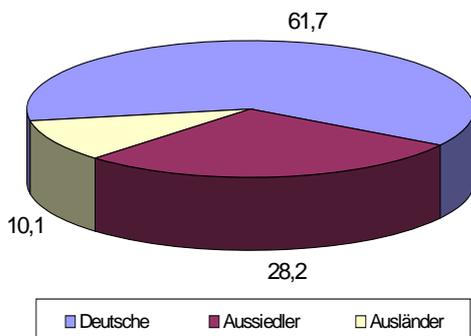
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 1014

Teilbereich 6: Sudeten-/Schlesierstraße



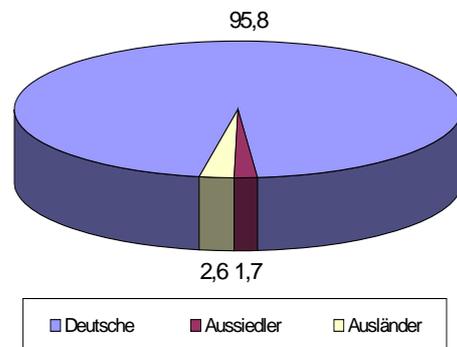
Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 336

Teilbereich 7: Zentrum



Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 859

Teilbereich 8: Schmuzerring



Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, eigene Berechnungen, 2004, n = 780

Die einzelnen Teilbereiche in der Parkstadt unterscheiden sich nicht nur bezüglich der Altersstruktur, es ergeben sich ebenfalls deutliche Unterschiede im Bezug auf die ethnische Zusammensetzung. Der Teilbereich 4 (Genossenschaftssiedlung) und der Teilbereich 7 (Zentrum) weichen stark vom Durchschnitt ab. In der Genossenschaftssiedlung haben über 40% der Bewohner einen Migrationshintergrund, jeder vierte Bewohner ist Spätaussiedler. Im Zentrum liegt der Anteil der Spätaussiedler bei ca. 28% und rund 10% sind Ausländer.

Abbildung 6: Anteil der Ausländer und Aussiedler in den einzelnen Teilbereichen an der Parkstadt insgesamt

	Aussiedler in % an allen Aussiedlern	Ausländer in % an allen Ausländern
Dr.-Loeffellad-Siedlung	1.1	9.0
Schwedenring	0.0	0.3
Genossenschaftssiedlung	46.3	50.0
Benedicter-/Parkstraße	1.4	4.5
Sudeten-/Schlesierstraße	4.7	2.7
Zentrum	43.4	26.0
Deutschmeisterring	2.3	6.0
Schmuzerring	0.7	1.5
	100.0	100.0

Quelle: Einwohnermeldeamt Donauwörth, 2004, eigene Berechnungen

empirica

2.5 Schule im Stadtteil – Entwicklung

Ergebnis: In der Schule spiegelt sich der Trend der zunehmenden Überalterung der Parkstadt deutlich wider. Seit 1991 ist der Anteil der Schüler an der Sebastian-Franck-Schule um über 20% zurückgegangen. Parallel ist der Anteil der Schüler mit Migrationshintergrund bis Ende der 90er Jahre angestiegen und stagniert seither auf hohem Niveau (über 25 %).

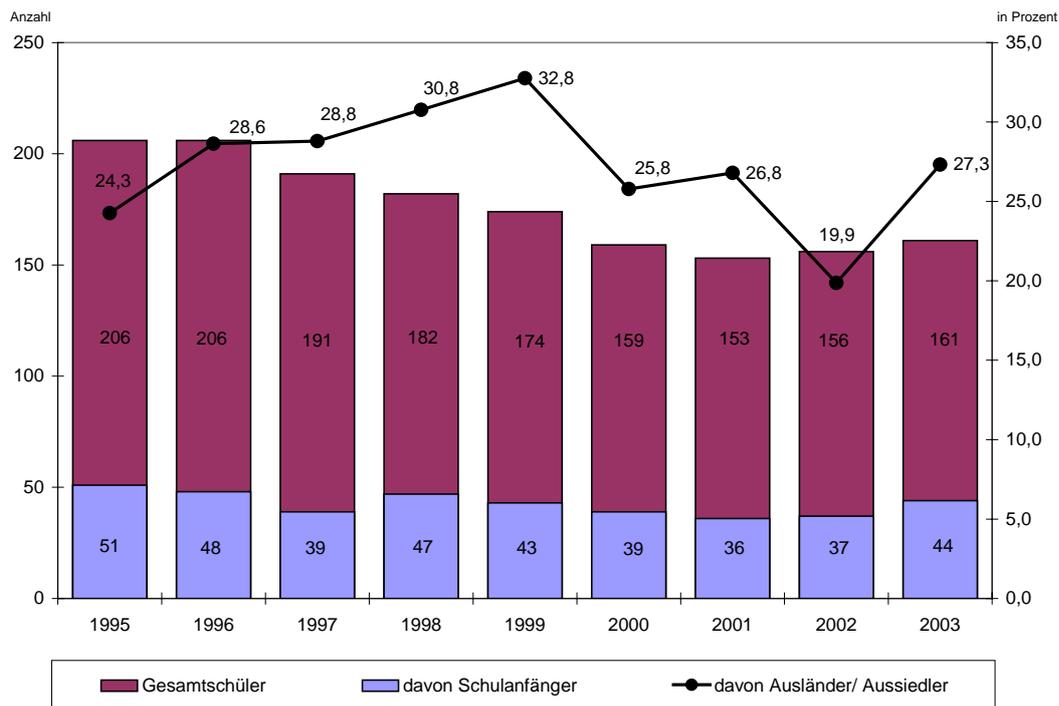
Zwischen 1995 und 2003 ist die absolute Zahl der Schüler an der Sebastian-Franck-Schule um 45 Schüler zurückgegangen. Nach einem „Tiefstand“ von 153 Schülern (davon 36 Schulanfänger) im Jahr 2001, hat die Schülerzahl im Jahr 2002 und 2003 (161 Schüler) leicht zugenommen. Nach Aussagen des Schulleiters ist der Anteil der Ausländer/Aussiedler seit Anfang der 90er Jahre deutlich gestiegen. Besuchten im Jahr 1991 drei Ausländer die Grundschule, waren es im Jahr 1996 knapp 60 und im Jahr 2003 44 Kinder.

Die Folgen der veränderten Schülerzusammensetzung werden bei den Übergängen in die weiterführenden Schulen deutlich. Während in den 80er Jahren noch rund 80% der Schüler nach der vierten Klasse in das Gymnasium/die Realschule gewechselt haben, wechselten in den vergangenen Jahren noch rund 50% bis 60% weiter an das Gymnasium bzw. die Realschule. Vor allem die Aussiedler, die Anfang/Mitte der 90er Jahre kamen, brachten oft nicht die Voraussetzungen für das Gymnasium als weiterführende Schule mit (insbesondere Sprachprobleme). Derzeit verfügt rund die Hälfte der Ausländer/Aussiedler an der Grundschule über gute Sprachkenntnisse und der Anteil der Aussiedler, die auf das Gymnasium gehen, steigt langsam an. Nach Aussagen der Experten liegt dies oft daran, dass die Kinder bereits den Kindergarten in Deutschland besucht haben und somit bei der Einschulung gute Deutschkenntnisse mitbringen. Problematisch stellt sich die Situation insbesondere

für Kinder dar, die als „Quereinsteiger“ an die Schule kommen. Derzeit haben von 153 Schülern an der Grundschule 10 Kinder große Sprachprobleme.

Ebenfalls gestiegen ist der Anteil von Kindern, die in Haushalten mit nur einer Bezugsperson aufwachsen. Derzeit liegt der Anteil von Kindern in Haushalten mit Alleinerziehenden in manchen Klassen bei 20%.

Abbildung 7: Entwicklung der Schülerzahlen in der Sebastian-Franck-Schule in Donauwörth, Parkstadt (1995 bis 2003)⁹

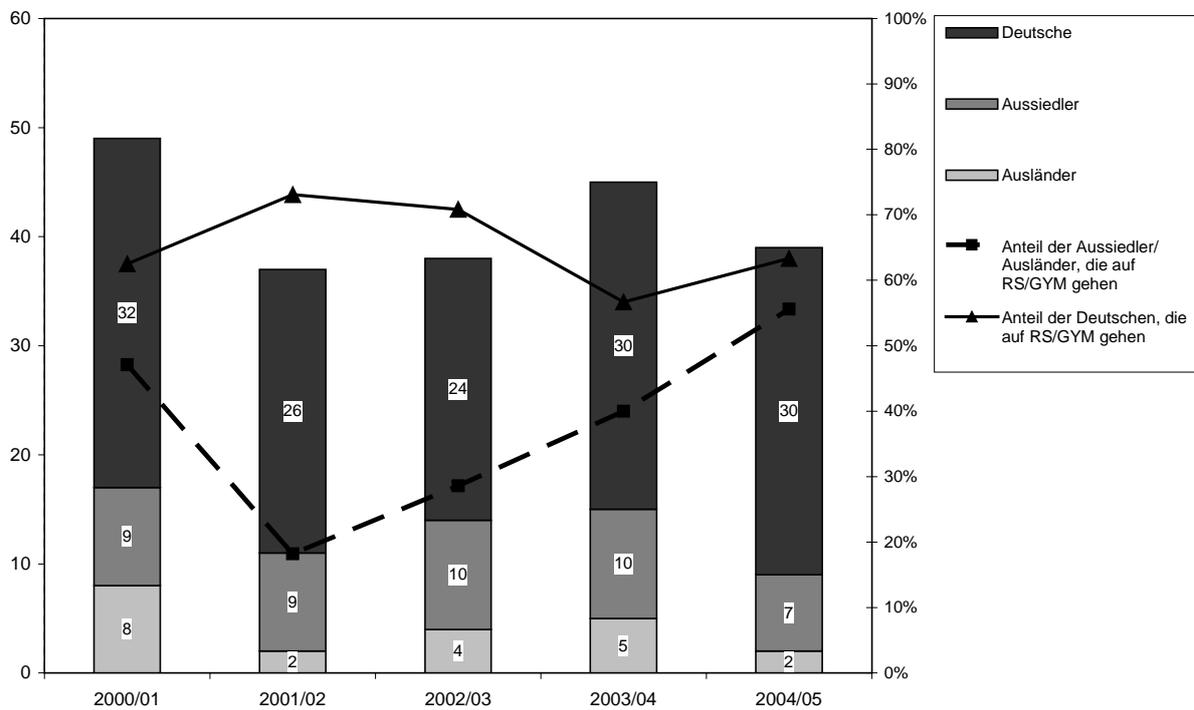


Quelle: Stadt Donauwörth, 2004

empirica

⁹ Der Anteil der Ausländer/Aussiedler im Jahr 2002 wird aufgrund der deutlichen Abweichung gegenüber den Vorjahren und dem Folgejahr in Frage gestellt.

Abbildung 8: Entwicklung der Übergangsquoten auf Realschule und Gymnasium der Schüler in der vierten Klasse an der Sebastian-Franck-Schule in Donauwörth, Parkstadt nach Deutschen und Aussiedlern/Ausländern unterteilt



Quelle: Sebastian-Franck-Schule, 2004

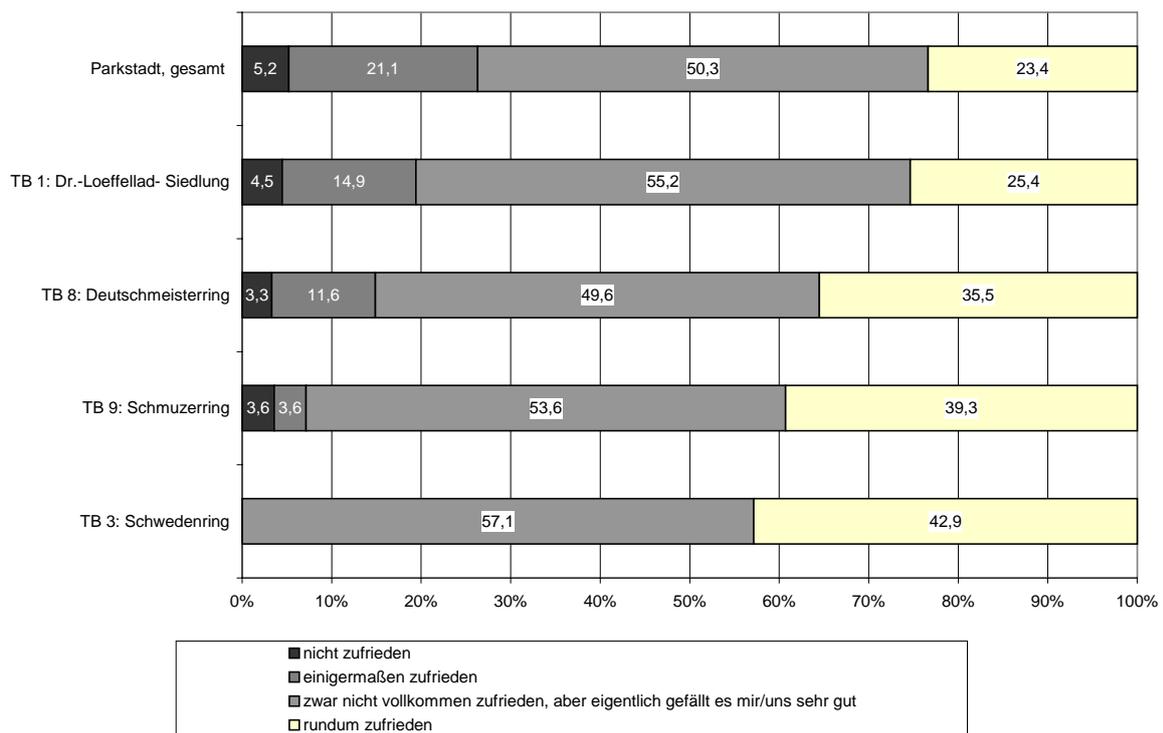
empirica

3. Darstellung und Analyse: Wohn- und Lebenssituation der Bewohner

3.1 Zufriedenheit mit der Wohnsituation – Lage der Parkstadt

Ergebnis: Die Nähe zum Wald, das naturnahe Wohnumfeld und die ruhige Wohnsituation werden von einer Vielzahl der Bewohner in der Parkstadt besonders geschätzt. Insgesamt geben rund drei Viertel der Bewohner die Bewertung zur Wohnsituation als „rundherum zufrieden“ oder „nicht vollkommen zufrieden, aber insgesamt gefällt es eigentlich sehr gut“ ab. Die hohe Attraktivität der Parkstadt wird insbesondere von den Bewohnern der Einfamilienhausgebiete beschrieben.

Abbildung 9: Zufriedenheit mit der Wohnsituation



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 492 Haushalte

empirica

Vor allem in den später entwickelten Randbereichen der Siedlung, den Teilbereichen „Schwedenring“, „Deutschmeisterring“ und „Schmuzerring“, fallen die Einschätzungen zur Wohnsituation sehr positiv aus. Über 85% der Befragten sind mit ihrer Wohnsituation „rundum zufrieden“ oder „nicht vollkommen zufrieden, aber insgesamt gefällt es eigentlich sehr gut“. Besondere Vorzüge aus Sicht der Bewohner in diesen Einfamilienhausgebieten sind:

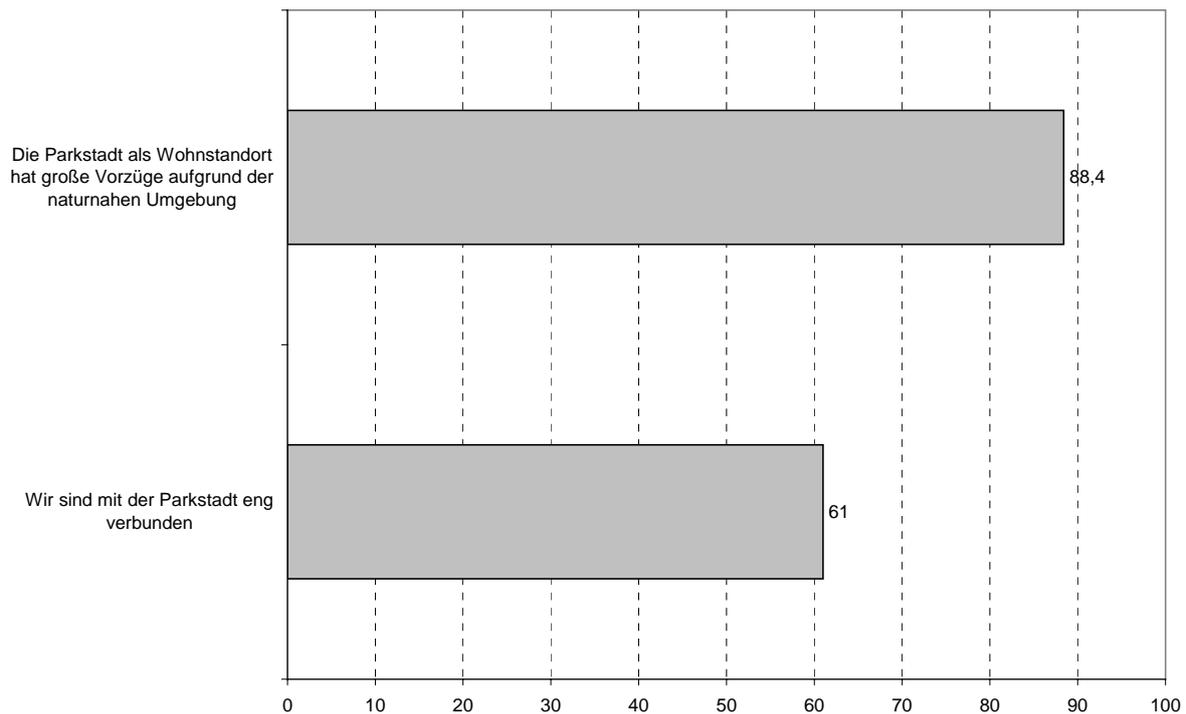
„Die Nähe zu Geschäften, Kindergarten, Schule, Kirche, Bushaltestelle, Arzt etc. Sowie das Wohnen in einer Ebene“ (TB 8, Bewohnerin 70 Jahre)

„Ruhige Wohnlage, ca. 5 Minuten Fußweg zur Schule, zum Kindergarten und zur Kirche.“ (TB 8, Bewohnerin, 38 Jahre)

„Die Südhanglage mit Fernblick von Ost-West“ (TB 1, Bewohnerin 76 Jahre)

„Waldnähe, Tennisplatz, Schwimmbad!“ (TB 8, Bewohnerin, 49 Jahre)

Abbildung 10: Aussagen zur Parkstadt



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

In den Teilbereichen mit überwiegend Geschosswohnungsbau wird die Wohnsituation negativer eingeschätzt. Obwohl hier ebenfalls positive Einschätzungen zur Lage (im Randbereich des Teilabschnitts 4 oft auch zur Aussicht) gemacht werden, spielt bei vielen ebenfalls der Mietpreis eine ausschlaggebende Rolle für die Standortwahl. Vorteile, die in diesem Zusammenhang genannt werden:

„Die Lage des Hauses, die „grüne“ Umgebung mit vielen Bäumen“ (Bewohnerin 29 Jahre, TB 4)

„Gute Lage und günstige Miete.“ (Bewohnerin, 40 Jahre, TB 4)

„Schöne Aussicht aus dem Fenster und niedrige Mietpreise, außerdem Kindergarten und Schule nah.“ (Bewohnerin 28 Jahre, TB 4)

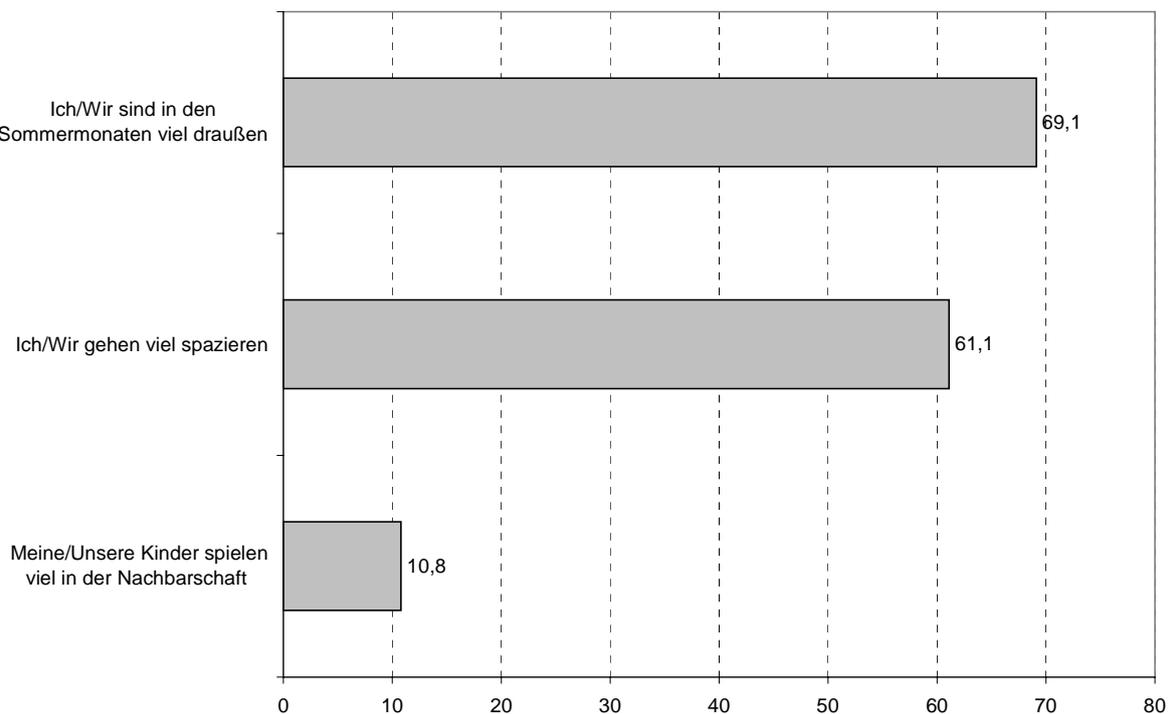
„Das parkähnliche Wohnen. Die vielen alten Eichen, die unser Haus umgeben. (Bewohner 68 Jahre, TB 4)

3.2 Freizeitqualitäten aus Sicht der Bewohner

3.2.1 Nutzung der Parkstadt in der Freizeit

Rund 70% der Bewohner halten sich in den Sommermonaten viel draußen auf. Aus Sicht der Bewohner hat die Parkstadt besondere Freizeitqualitäten, hierzu zählen nicht nur die eigenen Gärten, sondern auch der angrenzende Wald, der Golfplatz in unmittelbarer Nachbarschaft, die Tennisplätze, das Freibad sowie Wiesen und Felder in fußläufiger Entfernung (Bewohner-/Expertengespräche).

Abbildung 11: Freizeitaktivitäten im Wohnumfeld in der Parkstadt



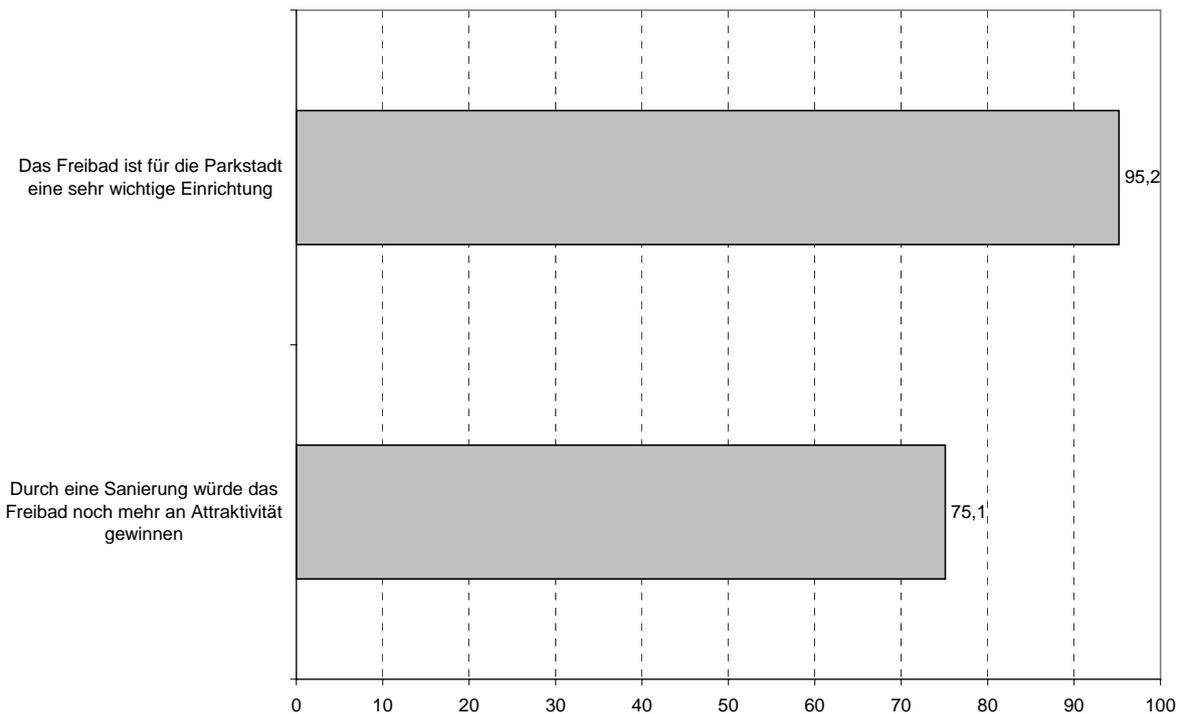
Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

3.2.2 Bedeutung des Freibads

Das Freibad stellt für viele Bewohner der Parkstadt ein attraktives Freizeitangebot dar. Die unmittelbare räumliche Nähe (keine Fahrten mit dem Auto/Bus) bietet vor allem auch Kindern und Jugendlichen aus der Parkstadt ein besonderes Angebot.

Abbildung 12: Aussagen zum Freibad



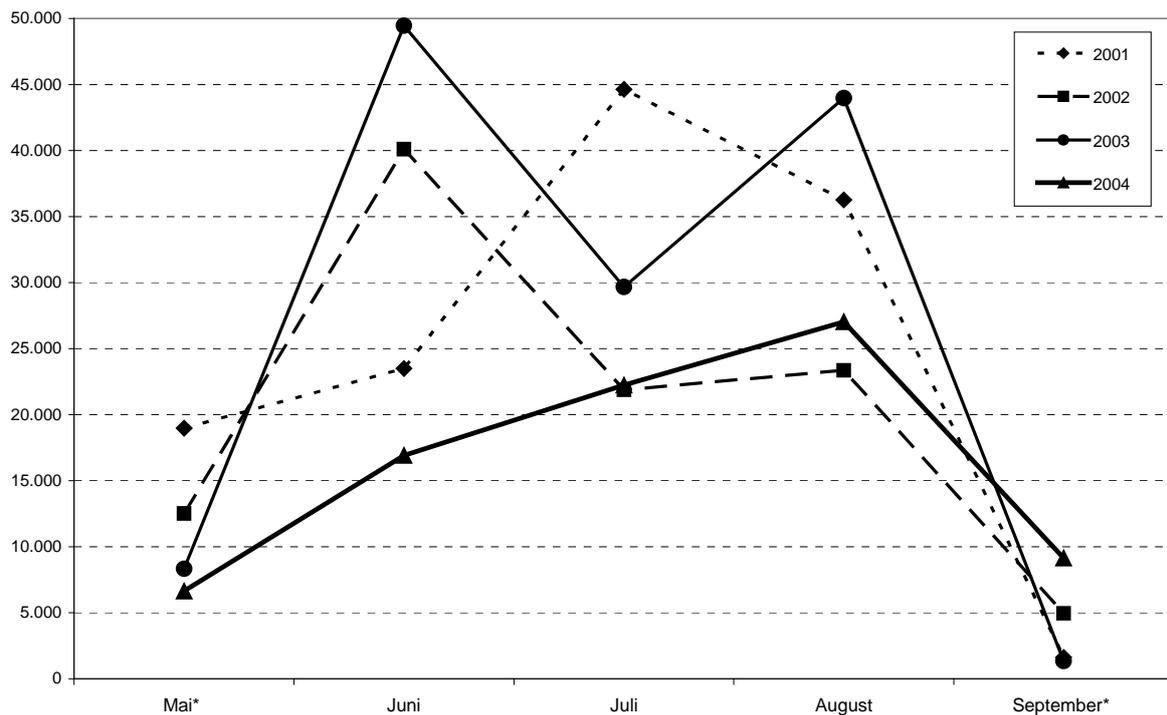
Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Das städtische Freibad auf dem Schellenberg in der Parkstadt ist das einzige öffentliche Freibad der Stadt Donauwörth und das größte in der Region. Mit einer Sprunganlage von 1 m bis 10 m, vier verschiedenen Beckenbereichen, zwei Wasserrutschen, unterschiedlichen Sportangeboten (Beachvolleyball, Tischtennis etc.) und zwei Liegewiesen mit insgesamt 30.000 m² zielt das Freibad auch auf Besuchergruppen aus anderen Stadtteilen und von außerhalb.

Die Besucherzahlen schwanken hier witterungsbedingt zwischen 2001 und 2004 um rd. 38%. So haben im Jahr 2003 (Mai bis September) 132.765 Besucher das Freibad besucht, im Sommer 2004 (Mai bis September) waren es hingegen nur 81.978 Personen. Die Rekordzahlen der Besucher gehen in diesen vier Vergleichsjahren bis rd. 4.360 Besucher/pro Tag (18. Juni 2002).

Abbildung 13: Besucherzahlen im Freibad-Parkstadt (2001 bis 2004)



* In den Monaten Mai und September ist das Freibad jeweils nicht den ganzen Monat geöffnet.

Quelle: Stadt Donauwörth, 2004

empirica

Das Freibad gilt nicht nur als eine der wichtigsten Freizeitangebote auf dem Schellenberg, es stärkt ebenfalls die Identität des Stadtteils. 95% der Bewohner haben in der schriftlichen Befragung angegeben, dass das Freibad für die Parkstadt eine „wichtige Einrichtung“ ist. Dies macht deutlich, dass das Freibad mehr als nur ein Freizeitort für den Einzelnen ist, sondern dass es ebenfalls um das Image des gesamten Stadtteils und die eigene Identität geht. Eine Modernisierung des Freibades wird von einer Vielzahl der Befragten als sinnvoll angesehen: drei Viertel der Befragten gehen davon aus, dass das Freibad durch eine Sanierung zusätzlich an Qualität gewinnen würde.

„Unsere Kinder und die anderen Kinder aus der Siedlung sind im Sommer alle im Freibad, das ist ein so wichtiges Freizeitangebot hier oben. Mein Mann und ich gehen nach der Arbeit auch gerne hin, die herrliche Aussicht von dort ist schon pure Erholung.“ (Bewohnerin, 45 Jahre)

„Wir sind im Sommer immer im Freibad, die ganze Clique ist da. Da kommen auch die anderen aus der Schule, die nicht hier oben wohnen mal auf den Berg hoch.“ (Jugendlicher, 16 Jahre).

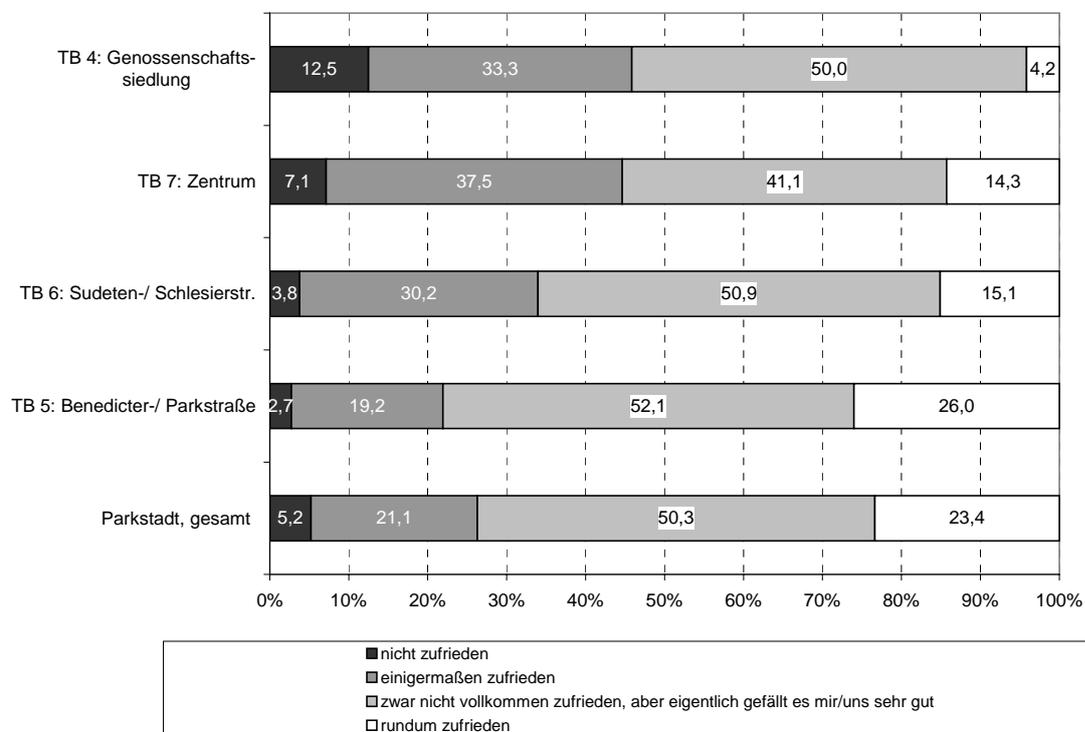
4. Darstellung und Analyse: Probleme aus Sicht der Bewohner

4.1 Unzufriedenheit mit der Wohnsituation – Soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft

Ergebnis: Obwohl die Parkstadt aus Sicht der meisten Bewohner viele Vorzüge hat (Naturnähe, gute Versorgungsmöglichkeiten etc.), herrscht in einigen Teilbereichen eine sehr hohe Unzufriedenheit. Der hohe Anteil an Aussiedlern/Ausländern und die damit in Verbindung gebrachten Entwicklungen der letzten Jahre (Gruppierungen von Jugendlichen am Einkaufszentrum, Verschmutzung der Siedlung, Totschlag an einem Jugendlichen, Autoaufbrüche, Überfälle auf Ladengeschäfte und das daraus entstehende Angstgefühl) werden als Hauptgründe für die schlechten Benotungen angegeben.

Vor allem in den Bereichen „Genossenschaftssiedlung“ und „Zentrum“ sind viele der Befragten mit ihrer derzeitigen Wohnsituation nicht glücklich. Über 45% der Bewohner sind hier „nicht zufrieden“ bzw. lediglich „einigermaßen zufrieden“. Zurzeit zeigt sich der Trend, dass die Unzufriedenheit auf angrenzende Teilbereiche („Sudetenstraße/Schlesierstraße“ und „Benedicter-/Parkstraße“) „überschwappt“.

Abbildung 14: Unzufriedenheit mit der Wohnsituation

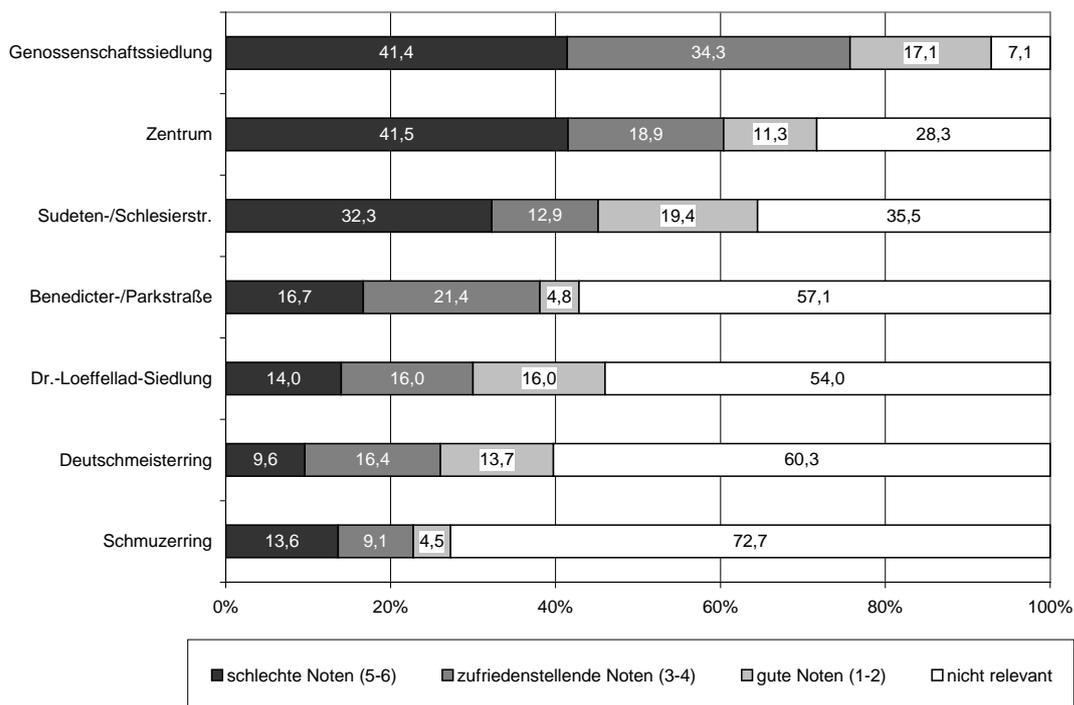


Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 492 Haushalte

empirica

Wie die Gespräche mit den Bewohnern deutlich gemacht haben sind die Ressentiments gegenüber den Aussiedlern nicht auf eine auffällig hohe Anzahl von Belästigungen, Handgreiflichkeiten oder gar Gewalttaten zurückzuführen. In der Regel wurden keine persönlichen negativen Erfahrungen mit den Aussiedlern gemacht. Die Gründe für die Unzufriedenheit sind subjektive Gefühle, die z.T. mit dem für die alteingesessenen Bewohner unverständlichen Verhalten der neu zugezogenen Aussiedler im öffentlichen Raum und der (als Folge davon) gegenseitigen Abschottung und den fehlenden Informationen übereinander zusammenhängen.

Abbildung 15: Bewertung der Kontakte mit Bewohnern anderer Nationalitäten



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Die hohe Unzufriedenheit als Folge des Zuzugs von Aussiedlern kommt in folgenden typischen Aussagen, die auf die Frage nach den Hauptgründen für die Unzufriedenheit (offene Frage im Fragebogen) getroffen wurden, zum Ausdruck:

„Mit der Ansiedlung von ca. 2.500 Rußland-Deutschen in der Parkstadt begann der Niedergang dieses Stadtteils. Schuld daran tragen die Stadt Donauwörth und die Baugenossenschaften. Die haben dieses Ghetto geschaffen.“ (Bewohner, 68 Jahre, TB 4)

„Ausländer!! Dreck und Ausländerlärm.“ (Bewohnerin, 51 Jahre, TB 4)

„Die Aussiedler und der Dreck, der derzeit vor Supermarkt und anderen Orten lagert, wir sind im Ghetto.“ (Bewohnerin, 69 Jahre, TB 6)

„Ausländer im Überfluss und Ruhestörungen nachts!“ (Bewohnerin, 45 Jahre, TB 4)

„Umfeld und Aussiedler, Lärmbelästigungen durch Jugendliche, junge Erwachsene, Kriminalität, Verschmutzungen.“ (Bewohnerin, 39 Jahre, TB 4)

„Angst vor den Russen“ (Bewohnerin, 28 Jahre, TB 8)

„Im nahen Umfeld sind zu wenig Deutsch sprechende Nachbarn.“ (Bewohnerin, 86 Jahre, TB 7)

„Kriminalität – Russenmafia.“ (Bewohnerin, 60 Jahre, TB 4)

„Seit die vielen Russland-Deutschen in der Parkstadt wohnen, verdreht diese immer mehr. Das viele Saufen und anschließende Wegwerfen der Flaschen dieser „Russen“.“ (Bewohner, 68 Jahre, TB 4)

„Früher hatte die Parkstadt ein gutes Image. Jetzt nicht mehr. Jeder im Stadtbereich bedauert uns, wegen viel zu vielen Asylanten (Russen). Der größte Teil ist laut, faul und dreckig. Sie genießen Narrenfreiheit bei uns. (Ehepaar 60/65 Jahre, TB 8 F62)

„Die Zustände in der Andreas-Mayr-Straße.“ (Bewohner, 61 Jahre, TB 8)

4.2 Unzufriedenheit mit dem nachbarschaftlichen Zusammenleben

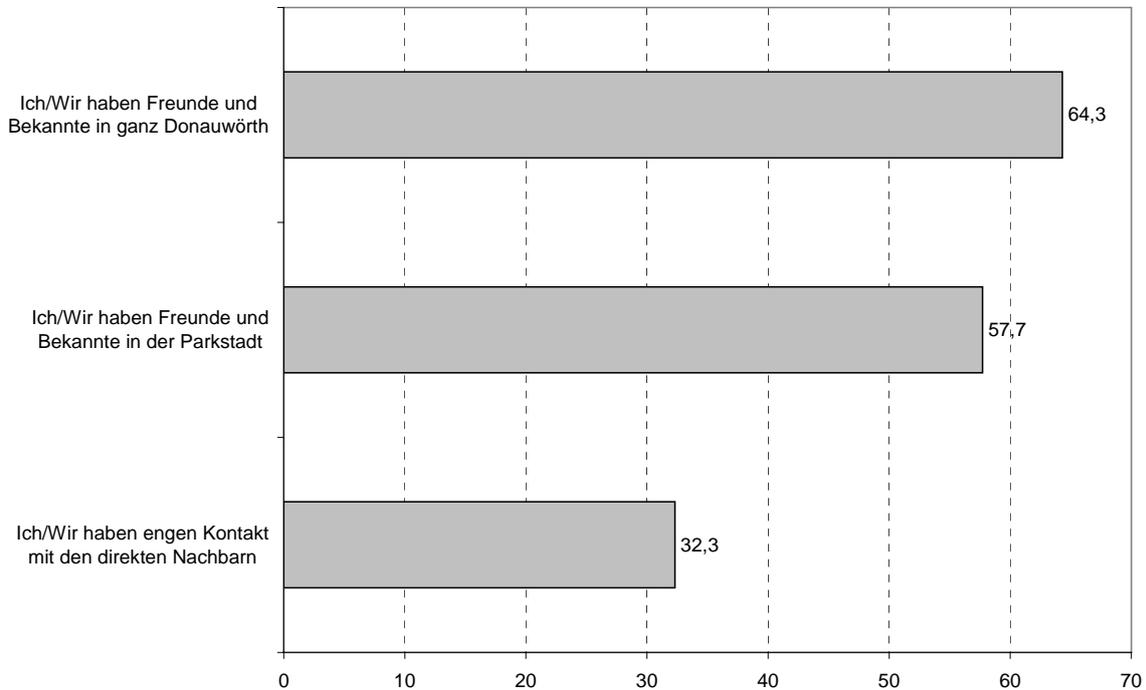
Aus Sicht der Bewohner war das Leben in der Siedlung vor einigen Jahren noch sehr viel angenehmer und ruhiger. Auch wenn es nie einen großen Zusammenhalt in den Nachbarschaften der Siedlung gegeben hat (fehlende Trefforte, fehlende Vereine etc.), so wurde zumindest Rücksicht auf verschiedene Lebensweisen genommen. Durch andere Lebensgewohnheiten (z.B. Nichtbeachten von Ruhezeiten; Außenräume, die „besetzt werden“; ein anderer Umgang mit Kindern und Jugendlichen etc.) und darüber hinaus das mittlerweile beeinträchtigte äußere Erscheinungsbild im Bereich der Geschosswohnungsbauten (vor allem Andreas-Mayr-Straße) ist die Stimmung in manchen Teilbereichen zunehmend gereizt. Die Lebensweisen der Neuzugezogenen (vor allem der Aussiedler) werden beklagt und zunehmend werden Wegzüge aus der Parkstadt mit den veränderten Lebensverhältnissen vor Ort begründet.

Abbildung 16 zeigt, dass die Vernetzung der Bewohner in der Parkstadt nicht überdurchschnittlich ausgeprägt ist. Insgesamt haben die Bewohner stärkere Verbindungen zu Freunden und Bekannten in der Gesamtstadt Donauwörth (64,3%) als zu Freunden und Bekannten in der Parkstadt (57,7%). Nur ein Drittel der Bewohner beschreibt ihren Kontakt zu den direkten Nachbarn als eng.

Diese relativ geringe Vernetzung in der Parkstadt wird mit fehlenden Freizeiteinrichtungen begründet (Experten- und Bewohnergespräche). Da es in der Parkstadt – mit Ausnahme des Gartenbauvereins

und des Tennisvereins – keine Vereinsangebote gibt, orientieren sich die Parkstädter nach Donauwörth, es entsteht kein eigenes Identifikationsgefühl.

Abbildung 16: Soziale Kontakte in der Nachbarschaft

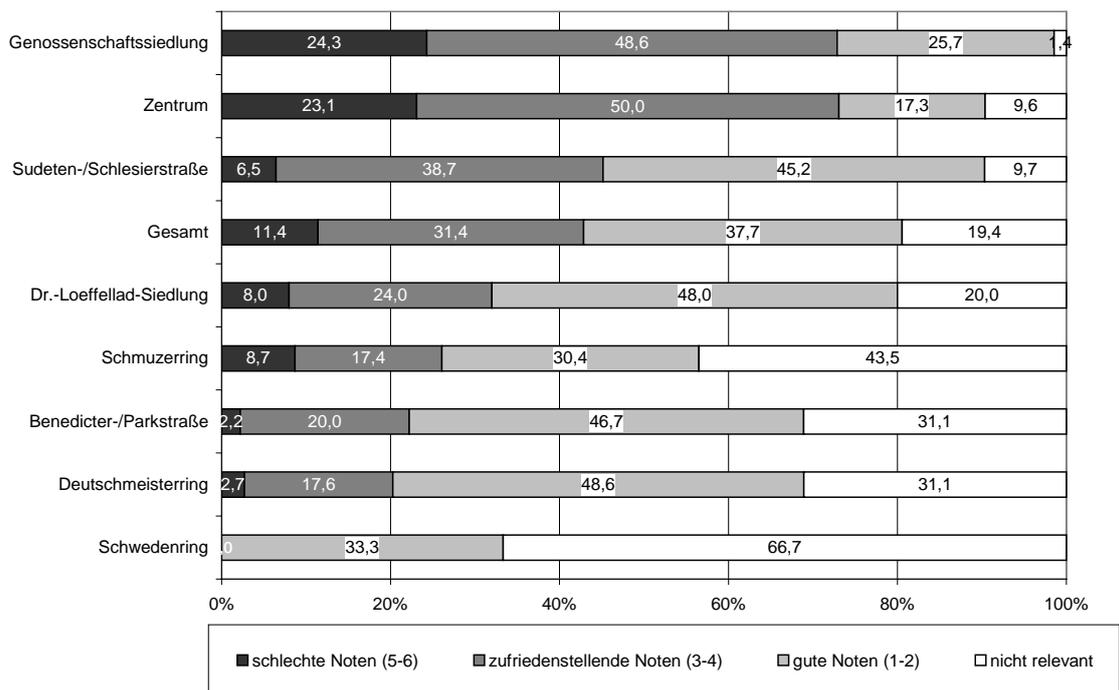


Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Deutlich unterschiedlich bewertet werden die Nachbarschaftskontakte entsprechend der Wohnform. Vor allem in den Geschosswohnungsbauten, wo die Nachbarschaftskontakte aufgrund der räumlichen Nähe die höchste Relevanz haben, werden diese sehr negativ benotet. Fast drei Viertel der Bewohner in dem Teilbereich Genossenschaftssiedlung und im Teilbereich Zentrum geben schlechte bzw. befriedigende Noten (Note 3 bis 6). Anders stellt sich die Situation in den Einfamilienhausgebieten dar. Insbesondere in den Teilbereichen mit großen Grundstücken und wenig direkten Kontaktmöglichkeiten (Schmuzerring, Schwedenring etc.) werden die Nachbarschaftskontakte als wenig relevant und unproblematisch eingestuft.

Abbildung 17: Bewertung der Nachbarschaftskontakte



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

4.3 Probleme mit Jugendlichen aus Sicht der Bewohner

Als sehr problematisch wird das Verhalten jugendlicher Aussiedler in der Parkstadt eingestuft. Vor allem Jugendliche, die „ihrer Heimat“ entwurzelt wurden (erst mit 12 Jahren oder später nach Deutschland kamen), haben oft große Probleme, Anschluss in der Schule aber auch in ihrem Lebensumfeld zu finden. Der Rückzug in bekannte Strukturen (Familie und „russischer“ Freundeskreis) sowie innere Resignation gegenüber der neuen Lebenswelt sind die Folgen.

Die Jugendlichen sprechen zuhause und mit Freunden ausschließlich Russisch, auch wenn sie bereits seit acht Jahren oder länger in Deutschland leben (Experten- und Bewohnergespräche). Selbst Kinder, die bereits in Deutschland geboren wurden, lernen Russisch als Muttersprache und Deutsch erst als erste Fremdsprache.

„Deutsch können die Kinder doch dann in der Grundschule lernen. Für mich ist es viel einfacher sie in „meiner Sprache“ zu erziehen. Außerdem grenzt man ja oft Teile der Familie aus, wenn man nicht russisch spricht. Meine Mutter spricht zum Beispiel kaum Deutsch, das kann ich doch gar nicht bringen, nicht Russisch zu sprechen.“ (junger Erwachsener, 22 Jahre)

„Natürlich sprechen wir immer russisch untereinander, das ist für uns doch viel einfacher, nicht so anstrengend.“ (junger Erwachsener, 21 Jahre)

Ein großes Manko, das aus Sicht der Bewohner zu den Problemen mit den Jugendlichen führt, sind die fehlenden Räumlichkeiten und Angebote der Freizeitgestaltung. Die Aussiedler-Jugendlichen, die zum Teil eine Gruppenstärke von 40 bis 60 Jugendlichen im Alter von 14 bis 22 Jahren erreichen, haben keine Möglichkeiten sich zu treffen, ohne dass sich dadurch Nachbarn gestört fühlen. Der selbst gewählte Treffpunkt am Edeka stößt in der ganzen Siedlung auf große Ablehnung. Das massive Auftreten der Jugendlichen führt dazu, dass einige Bewohner (vor allem Ältere und Kinder) Angst haben, zum Einkaufen zu gehen. Sie meiden das Zentrum der Parkstadt bewusst. Der Müll, die kaputten Flaschen und Zigarettenpackungen, die nach nächtlichen Gelagen herumliegen, erzeugen weiteres Unverständnis der Bewohner bis hin zur Wut.

„Für Jugendliche in der Parkstadt gibt es gar nichts. Will man diese Situation ändern, braucht man mehr Freizeiteinrichtungen.“ (Bewohnerin, 25 Jahre)

„Man braucht einen Jugendtreff für Einheimische und Ausländer zusammen und mit Sozialarbeiter, der für die Integration sorgt.“ (Bewohner, 33 Jahre)

4.4 Probleme der Jugendlichen

Die seit Anfang/Mitte der neunziger Jahre in die Parkstadt zuziehenden Aussiedlerfamilien haben oft große Integrationsschwierigkeiten. Sie kommen aus anderen kulturellen Lebenszusammenhängen, z.B. aus ländlichen, bäuerlich strukturierten Gebieten mit patriarchalischen Traditionen. Vor allem die Jugendlichen, die bereits in ihrem Herkunftsland zur Schule gegangen sind, einen Freundeskreis hatten und mit der russischen Sprache aufgewachsen sind, fühlen sich sehr „haltlos“ und „fremd“. Ihre Entscheidung war es nicht, nach Deutschland, in ein ihnen fremdes Land zu gehen und dort neu anzufangen.

In Deutschland angekommen fühlen sie sich nicht willkommen. Zudem müssen sie oft beobachten, wie zu Hause – aufgrund vieler Probleme – die hierarchischen Familienstrukturen „umkippen“, weil die gewohnte Rollenverteilung zusammenbricht. In der Regel versuchen die Eltern in Aussiedler-Familien beide eine Arbeit zu finden. Dies scheitert oft, wegen der nicht ausreichenden Sprachkenntnisse der arbeitsfähigen Erwachsenen.

Finden die Väter keine Arbeit, nehmen die Mütter oft sehr einfache Arbeiten (z.B. Putzen) an. Die Männer sitzen dann oft zu Hause und trinken und die Kinder, insbesondere die Söhne, verlieren Respekt vor ihnen. Oder aber die Mütter sprechen kein deutsch und können am „normalen“ Alltag nicht teilhaben. Arbeiten gehen, Einkaufen gehen, Ämtergänge, Arztbesuche oder Kindergarten- und Schultermine werden zu einer Herausforderung, mit der es sich schwer leben lässt.

Dementsprechend erfolgt oft ein Rückzug in das Familienleben. Probleme werden – wenn überhaupt – hier ausgetragen. Die Aussiedler (v.a. Verwandte) halten stark zusammen und unterstützen sich gegenseitig im Alltag. Das Wohnungsamt und die Wohnungsunternehmen berichten von gut funktionierenden Familien-Netzwerken.

Auch für die Spätaussiedler-Jugendlichen ist es ein Schutz, sich in reinen „Aussiedler-Cliquen“ zusammenzuraufen. Die Jugendlichen in der Parkstadt sind nach eigenen Angaben 40 bis 50 Jugendliche bis Jungerwachsene (16 bis 26 Jahre), lediglich ein bis zwei deutsche Jugendliche gesellen sich zu der Gruppe. Obwohl viele Aussiedler-Jugendliche auch Kontakt zu deutschen Jugendlichen suchen, fühlen sie sich i.d.R. in „ihrer Clique“ eher akzeptiert und verstanden. Man trifft sich nach der Schule oder Arbeit, unterhält sich und trinkt (i.d.R. Wodka). Es ist unüblich Freunde mit nach Hause zu nehmen, zumal die meisten der Jugendlichen mit ihren Eltern und zum Teil Großeltern in relativ beengten Wohnverhältnissen leben (drei- bis vier-Zimmer-Wohnungen). Eine eigene Wohnung wird erst mit der Heirat bezogen. Dies führt dazu, dass die Treffen der Jugendlichen/Jungerwachsenen im Außenraum, meist am Edeka stattfinden (viele der Jugendlichen wohnen in der Andreas-Mayr-Straße 1, 3, 5). Aufgrund der Größe der Gruppe, der damit einhergehenden Lautstärke sowie den Verschmutzungen kommt es zu Nachbarschaftskonflikten. Den Jugendlichen ist diese Problematik durchaus bewusst, doch solange sie keinen alternativen Treffort haben, bleiben sie im Zentrumsbereich.

Mittlerweile existieren in der Parkstadt Angebote für Aussiedler im Kinder- und Jugendlichenalter. Von der Diakonie wurde im Jahr 2002 für drei Jahre ein Integrationsprojekt für jugendliche Spätaussiedler/innen initiiert. Angeboten wird für eine Gruppe von 10 bis 15-Jährigen jeden Dienstag offene Jugendarbeit nach der Hausaufgabenbetreuung im Gemeindehaus der evangelischen Kirche. Das Programm besteht aus Kickern, Tischtennis, Kochen, etc. Bisher nimmt nur eine Gruppe (ca. 8 bis 10 Jungen) das Angebot an.

Für die älteren Jugendlichen wird einmal wöchentlich ein Volleyballtraining angeboten. Die Resonanz ist groß. Zwischen 20 und 25 Spätaussiedlern im Alter von 16 bis ca. 26 Jahre sowie ca. fünf Iraner im Alter von 30 bis 40 Jahren treffen sich regelmäßig. Der Anteil der Mädchen/Frauen, die am Spiel teilnehmen liegt bei ca. 40 bis 50%.

Darüber hinaus sind die Jugendlichen kaum in Vereinen/Institutionen aktiv (außer in der Grundschule: Musikgruppen für Kinder). Dies wird wiederum von vielen Bewohnern als Desinteresse und keine Bereitschaft zur Integration interpretiert:

„Die Aussiedler wollen sich ja gar nicht integrieren. Sie reden nur russisch, sie sind nicht in Sportvereinen, sie kommen ja auch nicht zu irgendwelchen Veranstaltungen. Und am Geld kann es nicht liegen, gucken Sie doch mal, was die für Autos fahren, alle haben Handys und saufen tun die, so viel Geld möchte ich dafür auch mal „über“ haben.“ (Bewohner, ca. 65 Jahre)

„Wir haben schon mal Aushänge in allen Häusern gemacht, als es um die Anlage eines Schrebergartens ging, aber es gab keine Resonanz. Ich glaube, wenn Aussiedler kämen und Interesse hätte für den Gartenbauverein, würden die Älteren vielleicht erst etwas skeptisch sein, aber wegschicken würde man niemanden.“ (Mitglied im Gartenbauverein)

Von den Aussiedler-Jugendlichen in der Parkstadt sind derzeit ca. 10 ohne Arbeit/Lehrstelle und besuchen auch keinen Kurs im Kolpingwerk. Die übrigen Jungerwachsenen üben zumeist handwerkliche Berufe aus, zum Teil haben sie sich selbständig gemacht. Deutlich wurde in den Gesprächen mit den Jugendlichen, dass viele mittlerweile die Parkstadt als ihre „Heimat“ ansehen. Dennoch fehlt es ihnen an einem „geschützten Raum“, in dem sie keinen Konflikten ausgesetzt sind. Die jugendlichen Männer und Jungerwachsenen haben großes Interesse daran, einen eigenen Treffpunkt mit Fitness-Bereich v.a. mit Boxmöglichkeiten aufzubauen.

„Wir wären sofort bereit was Eigenes zu bauen, so wie z.B. die Hütte aus Holz in Wertingen... Wir hätten auch gerne einen Boxclub hier, so was wo man sich nach der Arbeit richtig austoben kann. Wir bräuchten nur den Raum, alles andere könnten wir selber organisieren. Die Geräte, die Materialien, alles...“ (Jungerwachsener, ca. 23 Jahre)

Einige der Jugendlichen haben bereits sehr klare, konservative Lebensvorstellungen, sie wünschen sich für die Zukunft eine Familie und ein eigenes Haus in der Parkstadt.

4.5 Zunehmende Überalterung aus Sicht der Bewohner

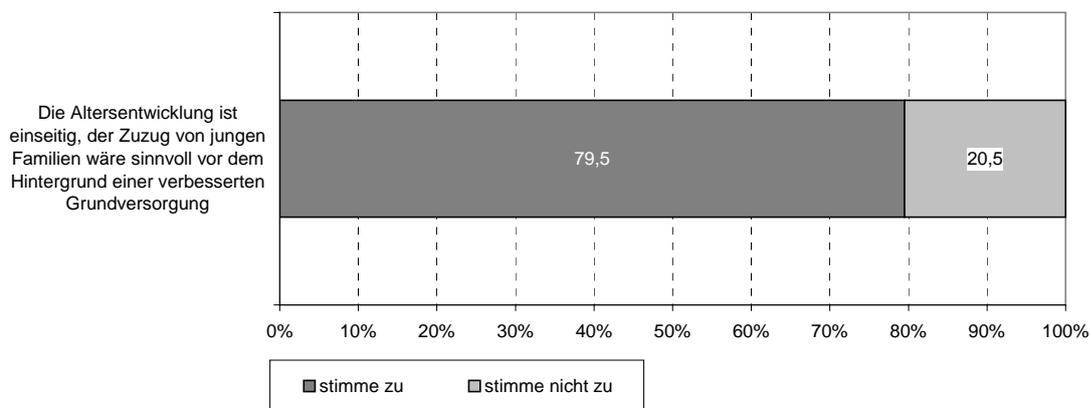
Ergebnis: Die Parkstadt hat sich nach Ansicht der Bewohner in den vergangenen Jahren verändert. Insbesondere die einseitige Entwicklung der Bevölkerungs- und Altersstruktur ist für viele ein Problem.

Knapp 80% der Befragten empfinden die Altersentwicklung als einseitig und halten einen Zuzug von jungen Familien vor dem Hintergrund einer verbesserten Grundversorgung für sinnvoll.

„Wenn ich die Bewohner in meiner Straße durchgehe, dann ist da niemand mehr unter sechzig. Wir sind alle im gleichen Alter eingezogen und mit der Siedlung alt geworden. Die Kinder sind fast alle aus dem Haus und junge Familien ziehen so schnell auch nicht nach, denn wer gibt schon gerne sein Eigenheim auf? Derzeit sind wir alle „Rentner im besten Alter“, reisen noch viel und sind aktiv, aber in 10 bis 20 Jahren sieht das auch anders aus.“ (Bewohner, 65 Jahre, TB 8).

Die Problematik, die sich mit der zunehmenden Überalterung in manchen Teilbereichen ergibt umfasst viele Aspekte: z.B. die Entwicklung der Infrastruktur und der Schule (vgl. Kap. 5).

Abbildung 18: Einseitige Altersentwicklung



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Typische Aussagen (Experten-/Bewohnergespräche) zu dieser Situation sind folgende:

„Bei immer älteren Bewohnern wird die Kaufkraft in der Parkstadt zurückgehen und vielleicht schließt der Edeka dann doch irgendwann, obwohl wir ihn dann alle noch mehr bräuchten als heute. Ich kaufe nur beim Edeka ein, genau um das zu verhindern, aber ich weiß, dass viele runter fahren, zum Kaufland oder so und da ihre Großeinkäufe machen.“ (Bewohnerin, Mitte 50, TB 9)

„Es ist wirklich schade, wenn man sieht, wie hier oben ein Geschäft nach dem anderen schließt. Oft auch aus Altersgründen und dann hat die „nachkommende Generation“ mit den Geschäften nichts mehr am Hut. Ich denke da zum Beispiel an die Drogerie, die einst dort war, wo jetzt der Schlecker ist, das war auch ein Familienunternehmen.“ (Bewohner, ca. 65 Jahre, TB 8)

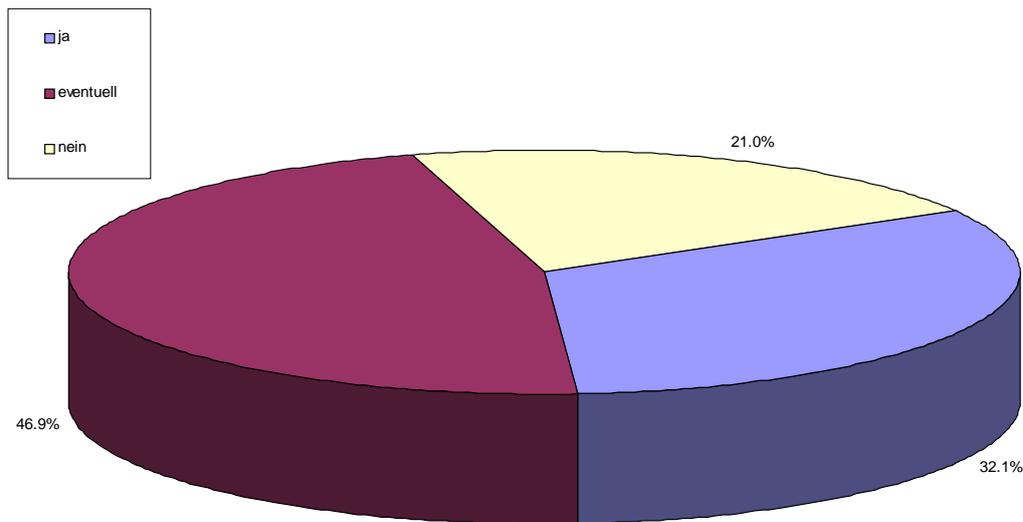
„Wenn man älter ist und kein Auto mehr hat, dann kann man nicht mehr jeden Tag in die Stadt fahren. Man ist plötzlich von Nachbarn und Verwandten abhängig. Mir ist das Leben hier im Alter zu kompliziert, so dass ich auf jeden Fall in die Stadt ziehen werde, um unabhängiger zu bleiben.“ (Bewohnerin, ca. 80 Jahre, TB 5)

Nach Aussagen von Experten leben viele der älteren Menschen in der Parkstadt relativ isoliert. Sie bewohnen als Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt oft Einfamilienhäuser mit relativ großen Grundstücken. Zu den Nachbarn besteht i.d.R. ein freundlicher aber „distanzierter“ Kontakt. Bis auf den Gartenbauverein, der einen hohen Anteil älterer Mitglieder hat, gibt es keine Vereine oder regelmäßigen Anlässe sich zu treffen (kein Café, keine kulturellen Veranstaltungen, etc.). Selbst das „Einkaufszentrum“, das in Stadtteilen oft die Funktion eines sozialen Kommunikationszentrums übernimmt, bietet aufgrund unterschiedlicher Gründe keinen Aufenthaltswert. Das Angebot (es existiert kein Café, o.Ä.), die bauliche Gestaltung des gesamten Bereiches (keine Sitzgelegenheiten, etc.) und die Gruppierung von jugendlichen Aussiedlern in den Abendstunden schaffen keinen „Verweilcharakter“.

Für Senioren, die in der Parkstadt wohnen und wohnen bleiben möchten, müssen in Zukunft neben kulturellen Angeboten wohnhausnahe Hilfs- und Pflegeleistungen angeboten werden. Es besteht sonst die Gefahr, dass die Älteren (in der Parkstadt die „aktive“ Bewohnergruppe, die zur Stabilisierung des Gebietes beiträgt) mit zunehmend eingeschränkter Mobilität den Schellenberg verlassen. Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Isolation durch eine extrem schlechte Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Bei der Befragung kam für knapp 80% der über 65 Jährigen ein Angebot von seniorengerechten Wohnungen in Kombination mit Dienstleistungen im Haus, die es ermöglichen, dass man auch bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit wohnen bleiben kann in Betracht. Ein Drittel der über 65 Jährigen kann sich konkret vorstellen mit zunehmendem Alter in eine Einrichtung des Betreuten Wohnens/Service Wohnens in der Parkstadt umzuziehen, rd. die Hälfte der über 65-Jährigen schließt den Gedanken nicht aus.

Abbildung 19: Akzeptanz altengerechter Wohnungen in Kombination mit Dienstleistungen in der Parkstadt (Alter über 65 Jahre)



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte (>65 Jahre, n= 170)

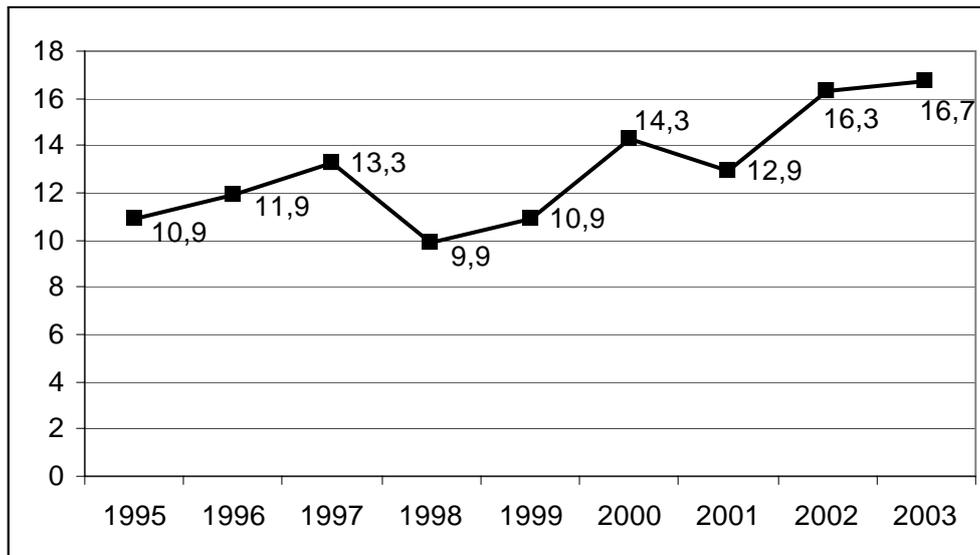
empirica

4.6 Hohe Fluktuation und unwesentliche Leerstände in den Mietwohnungen

Die Unzufriedenheit mit den Mitbewohnern in der Nachbarschaft ist in einigen Häusern gepaart mit der Kritik an den zum Teil stark modernisierungsbedürftigen Wohnungen (Heizung, Fenster, Bad etc.). Trotz den vergleichsweise günstigen Kaltmieten (zwischen rd. 2,10 €/m² und 3,80 €/m², zzgl. Betriebskosten von 1,00 €/m² bis 2,20 €/m²) und dem zum Teil attraktiven Bezug zur Natur entsteht zunehmend der Trend, wegzuziehen. Dementsprechend ist die Fluktuation in den Beständen der Wohnungsunternehmen in den Teilbereichen Genossenschaftssiedlung und Teilbereich Zentrum hoch.

„Sobald ich in einer finanziell besseren Lage bin, werde ich aus der Parkstadt wegziehen. Alkoholtrinkende Spätaussiedler ständig am Spielplatz sind nicht gerade ein Vorbild für meine Kinder.“ (Bewohnerin, TB 4)

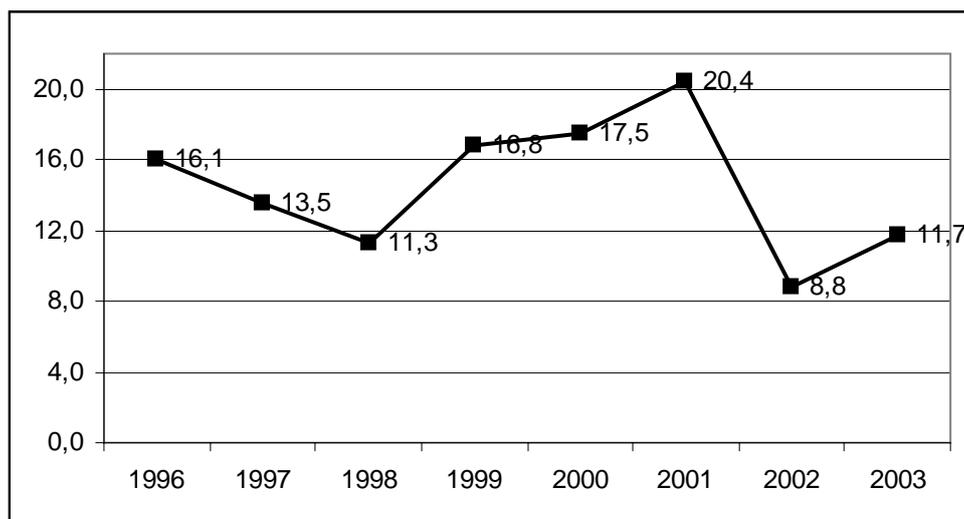
Abbildung 20: Fluktuation im Bestand des Wohnbau Selbsthilfewerks (pro Jahr)



Quelle: Wohnbauselbsthilfewerk, Donauwörth, 2004

empirica

Abbildung 21: Fluktuation im Bestand der Gemeinnützigen Baugenossenschaft (pro Jahr)



Quelle: Gemeinnützige Baugenossenschaft, Donauwörth, 2004

empirica

Die Wohnungsunternehmen haben in ihren Beständen in der Parkstadt bisher keine Leerstandsprobleme. Die Leerstandsquote liegt bei beiden Unternehmen deutlich unter 3,0% und entspricht damit der allgemeinen Fluktuationsreserve.

4.7 Einseitige Belegung der Mietwohnungen

Die relativ hohe Fluktuation in den Mehrfamilienhäusern und die Ressentiments vieler Wohnungssuchenden gegenüber den Mietshäusern in der Parkstadt bestätigen, dass durch die soziale Belegung der Häuser immer weniger stabile Haushalte wohnen bleiben und Haushalte nachrücken, die auf dem Wohnungsmarkt keine andere Möglichkeit haben.

„Die Aussiedler kommen automatisch in die Parkstadt, die bekommen ja auf dem freien Markt auch keine Wohnung, wenn hier unten in der Stadt mal was frei wird. Und im „Mühlenfeld“, wo wir noch Wohnungen belegen, haben wir die Bestände bewusst „frei“ gehalten.“ (Mitarbeiter Stadt Donauwörth)

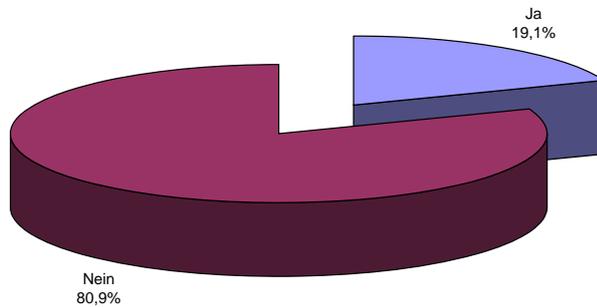
Aufgrund einer wesentlich stärkeren Vernetzung der Migranten untereinander (Familienzusammenführung) wird zumindest auch in naher Zukunft der Anteil an Aussiedlern und Ausländern in der Parkstadt steigen. Schon seit Jahren ziehen Aussiedler aus anderen Gemeinden nach Donauwörth, weil sie von Personen aus ihrem Netzwerk – die bereits in Donauwörth (i.d.R. in der Parkstadt) leben – ermutigt und unterstützt werden. Es ist relativ einfach, schnell einen Wohnberechtigungsschein zu bekommen. Nur durch eine veränderte Belegungspolitik seitens der Stadt in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen (z.T. auch gewollter Leerstand) kann sich die Zusammensetzung in den Häusern verändern. Ohne dies ist weiterhin mit einer einseitigen Belegung der Häuser zu rechnen, was zunehmend Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Einfamilienhausgebiete) haben wird.

4.8 Wegzugstrend

4.8.1 Umzugsplanung

Fast jeder Fünfte in der Parkstadt sieht seine momentane Wohnsituation als Zwischenlösung. Dies sind vor allem Haushalte unter 50 Jahren (60,8%). Auffallend ist es, dass es sich bei den Haushalten mit konkreten Umzugsabsichten nicht nur um Mieter (56%) sondern auch um Eigentümer (44%) handelt. Die üblichen Gründe der Eigentumbildung oder Familiengründung (die meistens mit dieser Phase einhergeht), spielen hier somit nicht die überwiegende Rolle.

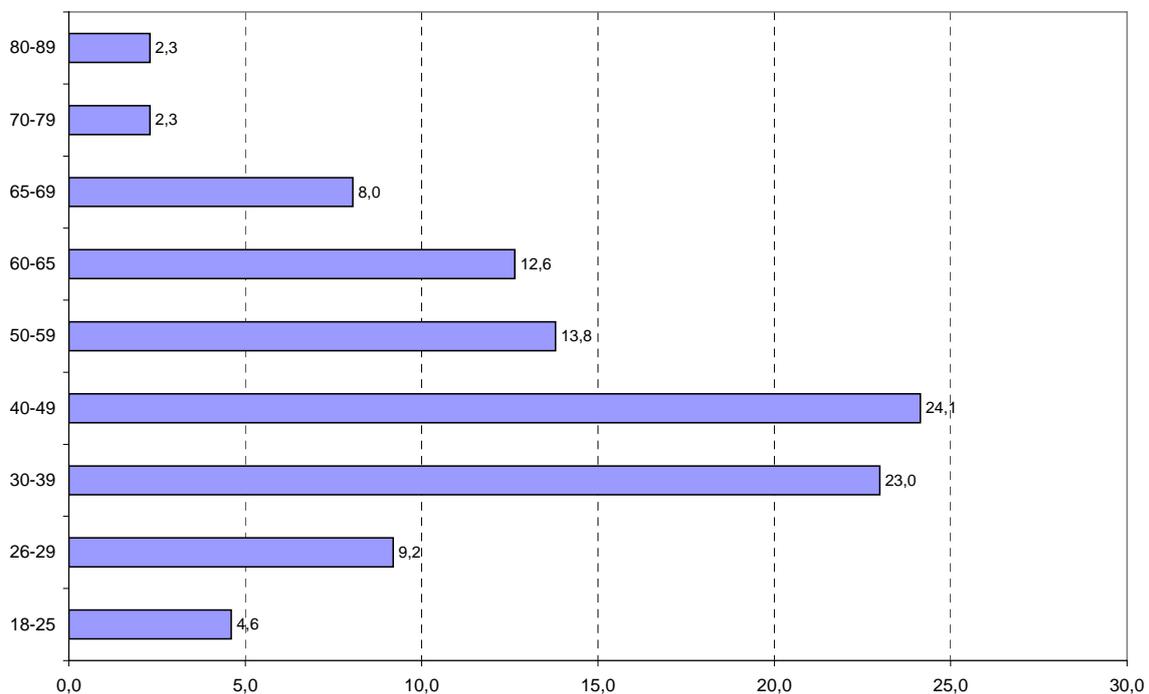
Abbildung 22: Würden Sie Ihre derzeitige Situation als Zwischenlösung bezeichnen



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 456 Haushalte

empirica

Abbildung 23: Altersstruktur der Personen, die angeben, dass ihre Wohnsituation eine Zwischenlösung ist



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Fast die Hälfte der Personen (Haushaltsvorstände), die ihre derzeitige Situation als Zwischenlösung sehen, ist zwischen 30 und 49 Jahre alt. Damit ist es gerade die besonders „aktive und produktive“ Altersgruppe der Gesellschaft, die ihre Zukunft nicht in der Parkstadt sieht.

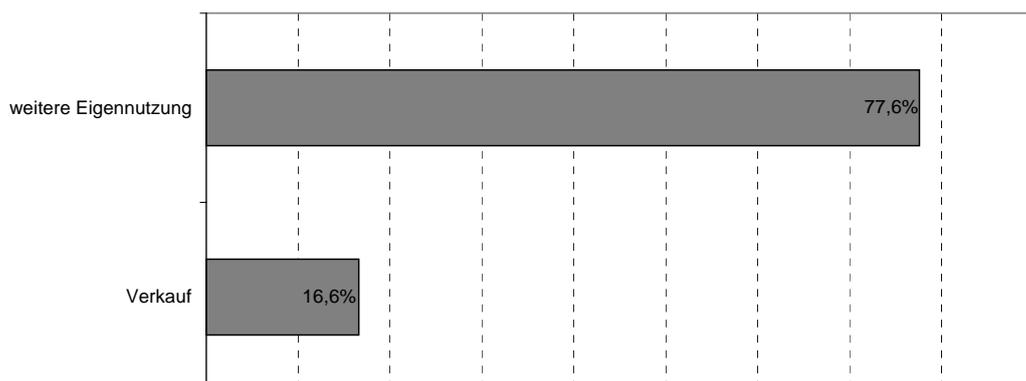
4.8.2 Gründe für den Wegzug

Als Gründe für den Wegzug werden vor allem genannt:

1. die „Ghettobildung“/schlechte Image und damit einhergehender schlechender Wertverlust
2. die schlechte Anbindung an die Stadt (Verzicht auf eigenes Auto und öffentliche Verkehrsmittel)
3. die zunehmende „Verwahrlosung“ der Siedlung auch in öffentlichen Teilbereichen

Bereits 16,6% der Eigentümer in der Parkstadt denken derzeit über einen Verkauf ihres Eigentums in den nächsten fünf bis zehn Jahren nach.

Abbildung 24: Mittelfristige Planungen mit der eigenen Immobilie (nächsten 5 bis 10 Jahre)
(n = 344)



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Insgesamt 18,0% aller Eigentümer planen – unabhängig von Verkaufsplanung oder weiterer Eigennutzung – in den kommenden fünf bis zehn Jahren Modernisierungsmaßnahmen.

4.9 Image der Parkstadt

4.9.1 Außen- und Innenimage der Parkstadt

Die Parkstadt leidet unter einem relativ schlechten Außenimage. Auch die Bewohner vor Ort sehen sehr negative Imageveränderungen in Teilbereichen der Siedlung. Die Ursachen für die negative Beurteilung sind nach Ansicht der Bewohner die schlechte Belegungspolitik der letzten Jahre (Aussiedleranteil/Ausländeranteil) und einzelne Ereignisse wie der Totschlag an einem jugendlichen

Aussiedler, der Brand in der Andreas-Mayr-Straße oder Autoaufbrüche und Ladenüberfälle, die in der Presse für sehr negative Stimmung gesorgt haben.

Das negative Image führt so weit, dass ein neues Wohngebiet, das im Teilbereich 1 (Dr.-Loeffellad-Siedlung) realisiert werden sollte, nicht am Markt platziert werden konnte (Expertengespräch). Hintergrund war das Image und insbesondere die Befürchtung, dass die Grundschule nicht die gewünschte Qualität aufweist. Die bauwilligen Familien mit Kindern wollen ihre Kinder nicht auf die Grundschule in der Parkstadt schicken, da diese als „Russenschule“ verschrien ist (Expertengespräch).

Auch die Wohnungsunternehmen hören zunehmend negative Aussagen über den Stadtteil, von Wohnungssuchenden, die explizit nicht in die Parkstadt möchten. An erster Stelle wird angeführt, dass man viel „Schlechtes“ über die Parkstadt hört (Schlägereien, Vergewaltigung, Mord, etc.), als zweites Argument wird die „Abgelegenheit“ angeführt.

Auf die Frage nach dem Image wurden von den Bewohnern selbst nur vereinzelt positive Aspekte (überwiegend landschaftliche Reize) genannt. Überwiegend wurden negative Eindrücke geschildert. Typische Aussagen sind:

„Die Parkstadt ist in Donauwörth und der Umgebung sehr verrufen, durch Kriminalität und Vandalismus...“ (Bewohnerin, 50 Jahre)

„Ausschlaggebend für das negative Image sind negative Schlagzeilen über Kriminalität, z.B. Mord eines russlanddeutschen Jugendlichen.“ (Bewohnerin, 35 Jahre)

„Das Image der Parkstadt hat sich durch die Russen enorm verschlechtert. 1970-1985 hatte die Parkstadt ein gutes Image.“ (Bewohner, 50 Jahre)

„Little Moscov wird die Parkstadt genannt. Aus unserer Sicht wird da übertrieben, wir leben gerne hier, auch wenn wir keine Russen sind.“ (Bewohner, 33 Jahre)

„Wir stören uns nicht am Zuzug der Aussiedler, sondern daran, dass einige Vorkommnisse aufgegriffen worden sind und die Parkstadt deshalb in ihrer Gesamtheit auch in der DZ als „Ghetto“ bezeichnet worden ist. Auch der Bericht, der diesem Fragebogen vorausging, ging in diese Richtung. Leider sind auch die Aussagen von einigen Kommunalpolitikern ebenso unreflektiert. Hier kommt in weiten Teilen der Bevölkerung eine allgemeine Fremdenfeindlichkeit zum Ausdruck. Vergehen einzelner Jugendlicher werden auf die Gruppe der Aussiedler insgesamt übertragen. Gleichzeitig wird dann die Parkstadt insgesamt als Wohngebiet schlecht geredet. Persönlich hatten wir noch nie Probleme.“ (Bewohner, 46 Jahre, TB 8)

Die Bewohner unterteilen die Parkstadt selber in verschiedene Teilbereiche. Als wirklich „problematisch“ werden aufgrund des Zustands der Häuser (z.T. stark modernisierungsbedürftig) und der Belegung der Bereich Andreas-Mayr-Straße/Edeka und Teile der „Genossenschaftssiedlung“ gesehen:

„Das Image des vorderen Teiles (Dr.-Loeffellad-Str., Sperberweg...) ist sehr gut, wobei der hintere Teil einen schlechten Ruf genießt (Vandalismus, Randalie).“ (Bewohnerin, 33 Jahre)

„Das Image ist überwiegend gut in den Gebieten, wo Einfamilienhäuser stehen. Die älteren Mietblöcke müssten renoviert werden, dann verändert sich auch wieder das Image.“ (Bewohner, 67 Jahre)

„Das Image ist geteilt, sozialer Brennpunkt um den EDEKA-Platz und bevorzugte Wohngegend in den Außenräumen.“ (Bewohner, 49 Jahre)

„Das Image ist z.T. gut, z.B. gelten die Außenbereiche als gepflegte Wohngegend, als verfallend und heruntergekommen wird das Zentrum gesehen.“ (Bewohnerin, 53 Jahre)

„Kriminalität und Vandalismus ist nicht verbreitet, sondern lokal stark begrenzt auf die Edeka-Gegend. Ansonsten kann man hier sicher und schön wohnen.“ (Bewohnerin, 29 Jahre)

4.9.2 Wertverlust der Immobilien aus Sicht der Bewohner

Die Bewohner beklagen einen Wertverlust der Häuser bzw. Eigentumswohnungen. Als Grund sehen sie vor allem das veränderte Image der Parkstadt.

„Früher hatten wir hier eine hervorragende Wohngegend, naturnah mit kurzen Wegen zur Kernstadt. Heute gibt es einen deutlichen Verlust durch ein Versäumnis bei der Wohnraumpolitik und Ansiedelung.“ (Bewohner, 57 Jahre)

„Hier gibt es extrem große soziale Differenzen. Wir haben einen erheblichen Imageverlust durch die Ghattobildung. Früher waren wir das beste Wohnviertel von Donauwörth. Jetzt haben wir einen Anwesen-Wertverlust durch zu viele Zuwanderer.“ (Bewohner, 49 Jahre)

„Hier gibt es ein Anwesen-Wertverlust durch zu viele Zuwanderer (Konzentration).“ (Bewohner, 58 Jahre)

*„Die Wohnattraktivität hat in letzter Zeit durch Imageschaden abgenommen.“
(Bewohner, 64 Jahre)*

„Die Häuser hier haben seit dem Zuzug der Ausländermassen so gut wie keinen Wert mehr!!!“ (Bewohnerin, 60 Jahre)

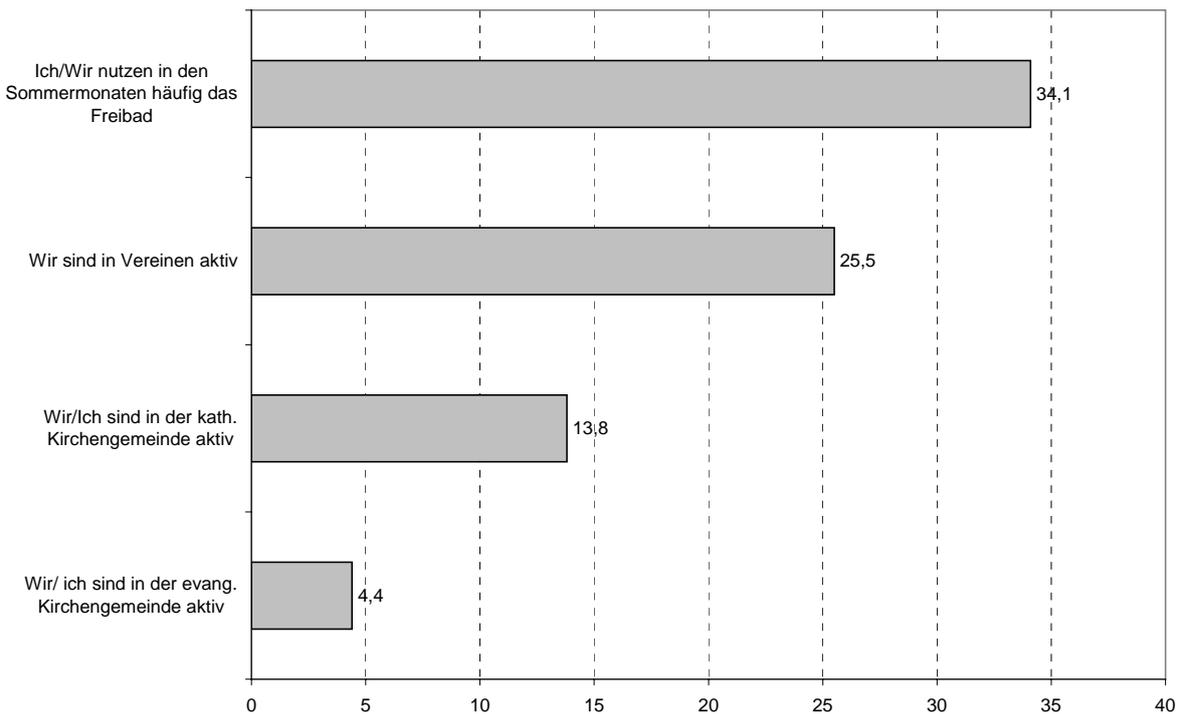
5. Darstellung und Analyse: Defizite aus Sicht der Bewohner

5.1 Unzufriedenheit mit den Freizeitangeboten

Bedingt durch die historische Entwicklung der Parkstadt – als Wohnstandort in relativ isolierter Lage auf dem Schellenberg – dominiert seit jeher die Wohnfunktion im Stadtteil. Freizeiteinrichtungen und kulturelle Angebote werden von den Bewohnern in der Stadt Donauwörth wahrgenommen. Neben dem Obst- und Gartenbauverein und den Tennisclub (Eurocopter) begrenzt sich das Freizeitangebot auf Eigeninitiativen in der naturnahen Umgebung (Joggen, Radfahren etc.). Jeder Vierte in der Parkstadt ist dennoch aktiv in einem Verein engagiert, rund 18% der Befragten sind in der Kirche engagiert.

Es gibt drei gastronomische Einrichtungen auf dem Schellenberg (Deutschmeister, Parkhotel, Wogis Bistro/Biergarten), ein weiteres Restaurant in der Andreas-Mayr-Straße hat schon länger geschlossen.

Abbildung 25: Wie verbringen Sie Ihre Freizeit? (Mehrfachantworten möglich)



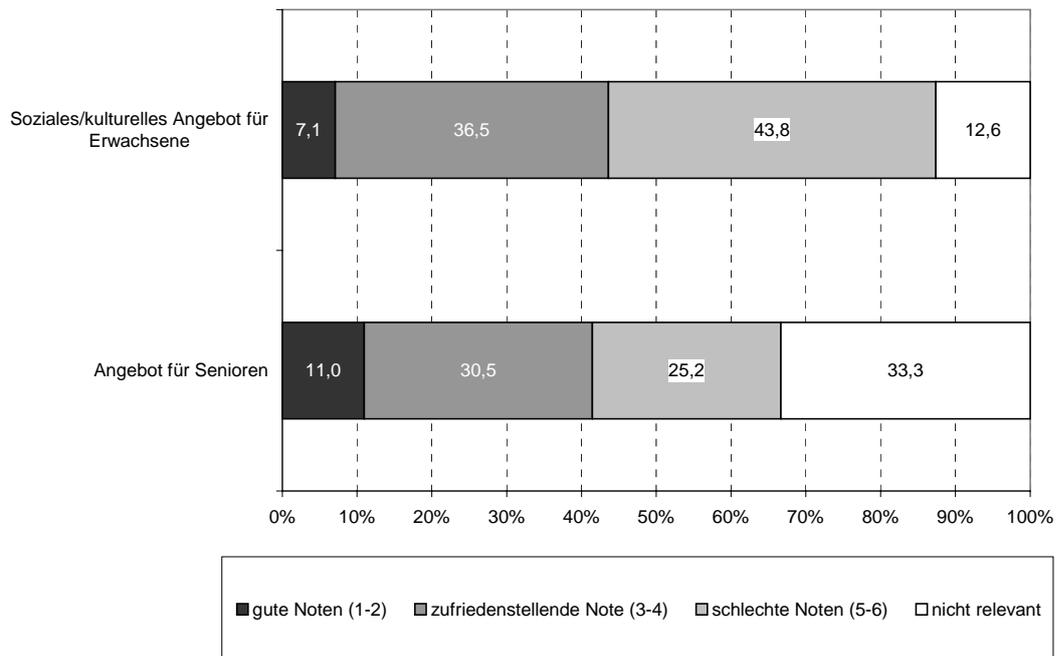
Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Insgesamt wird das Angebot an sozialen und kulturellen Aktivitäten und Einrichtungen in der Parkstadt von den Bewohnern schlecht bewertet. Besonders kritisiert wird das fehlende Angebot an sozialen und kulturellen Einrichtungen für Erwachsene. Über 40% der Befragten vergeben hier die Noten 5 und 6. Dass ein Bedarf besteht, zeigt sich auch darin, dass nur rd. 13% auf diese Frage mit „für mich nicht relevant“ antworten.

Ein großes Defizit besteht auch bezüglich der Angebote für Senioren: Rund 40% derer, die die Fragestellung für relevant empfinden, beurteilen sie mit den Noten 5 oder 6. Vermisst werden v.a. wohnhausnahe Dienstleistungen (Expertengespräche). Gerade die Älteren in ihren Einfamilienhäusern möchten gerne wohnen bleiben und befürchten, dass sie sich nicht mehr eigenständig im Stadtteil versorgen können und wegziehen müssen. An zweiter Stelle kritisiert werden die fehlenden Freizeitangebote für Senioren (Animation zur gemeinschaftlichen Aktion bzw. Trefforte, wie ein Café etc.).

Abbildung 26: Bewertung des sozialen und kulturellen Angebots für Erwachsene

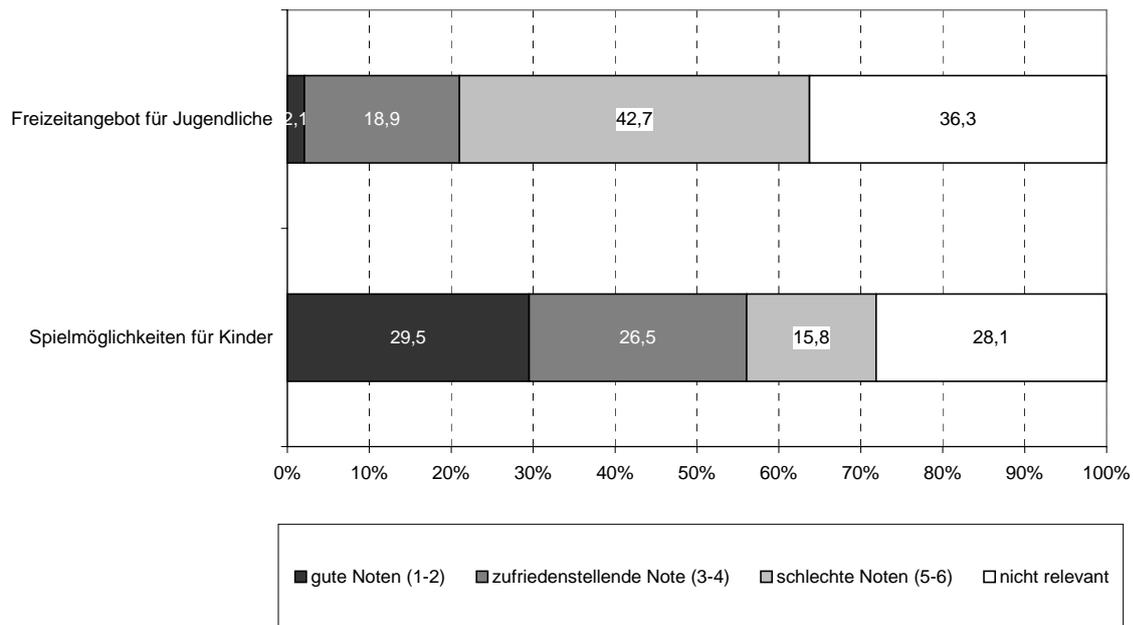


Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Die Angebote für Jugendliche werden relativ negativ beurteilt. Lediglich die Angebote für Kinder werden etwas positiver bewertet, die Bewohnergespräche haben jedoch ergeben, dass auch hier (insbesondere dort, wo Familien mit Kindern wohnen) Anregungen und Verbesserungswünsche bestehen (z.B. verwahrloste private Kinderspielplätze etc.).

Abbildung 27: Bewertung der Freizeitangebote für Jugendliche und Kinder



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

5.2 Unzufriedenheit mit der Versorgungssituation

Durch die Lage des Stadtteils sind die Bewohner – insbesondere mit zunehmendem Alter – auf die Versorgung mit Angeboten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in der Siedlung angewiesen. Mehr als drei Viertel der Bewohner nutzen die Hauptversorgungsangebote (Edeka, Bäcker, Postamt, Schlecker, Sparkasse und Apotheke). Dennoch wird das Angebot relativ schlecht bewertet. Lediglich ein Viertel der Befragten vergibt gute Noten (Note 1 und 2) bei der Frage nach dem Angebot und der Art der Geschäfte.

Auch in den Expertengesprächen und Bewohnergesprächen vor Ort wurde deutlich, dass die Versorgung in der Parkstadt von vielen kritisch gesehen wird. In den vergangenen Jahren wurden oft Insolvenzen und eine relativ hohe Fluktuation der Anbieter beobachtet.

„Die Einkaufsmöglichkeiten hier sind spärlich.“ (Bewohner, 44 Jahre)

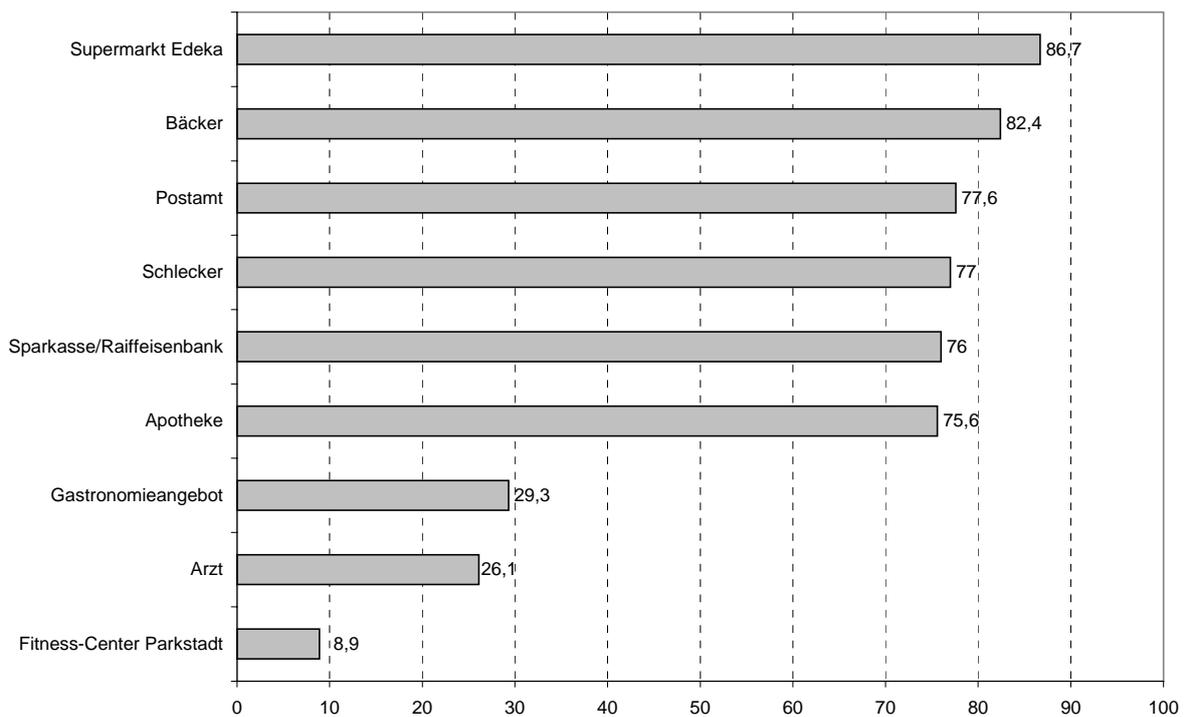
„Was würden wir ohne den Edeka machen? Auch wenn der mittlerweile etwas ramschig aussieht, man bekommt dort doch alles und insbesondere für die vielen älteren Menschen hier ist das ein Segen.“ (Bewohnerin, 45 Jahre)

„Die meisten Läden, die jetzt noch da sind, können sich nur halten, weil den Leuten das Haus auch gehört. Dem Apotheker gehört das Haus, dem Bäcker gehört das Haus,

im Schlecker war früher auch ein „einheimischer“ Drogerist. Der Gubi wurde durch den Edeka ersetzt und der Schreibwarenladen wird so nebenbei betrieben.“ (Bewohner, ca. 65 Jahre)

„Früher hatten wir hier Top-Ware, da sind die Leute aus der Stadt zum Einkaufen in die Parkstadt gekommen, immer frisches Obst und Gemüse. Und heute? Wenn das Obst- und Gemüsesortiment besser wäre, würde der Edeka auch wieder anständig laufen, aber ich habe das Gefühl, der bekommt immer nur das abgelaufene Zeug geliefert. Außerdem müsste man mal was an der Einrichtung tun. Vom Außenraum bis zu den Kassen ist der modernisierungsbedürftig und müsste aufgewertet werden.“ (Bewohner, ca. 55 Jahre)

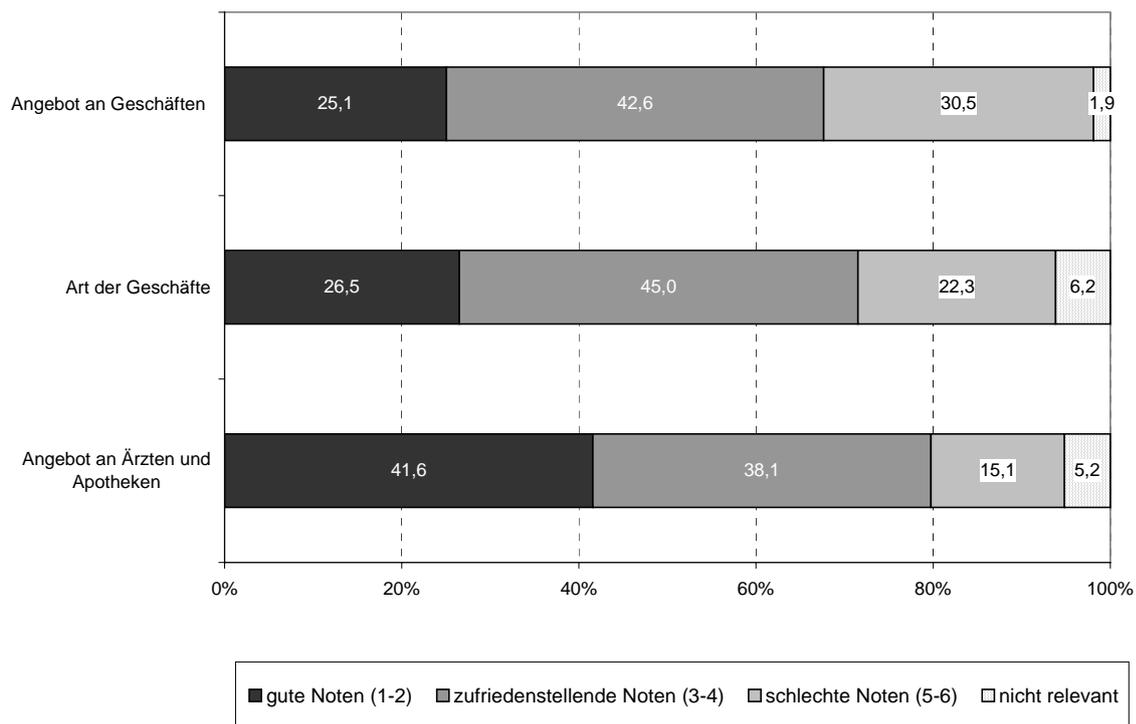
Abbildung 28: Nutzung von Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Abbildung 29: Unzufriedenheit mit den Angeboten der Alltagsversorgung in der Parkstadt



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

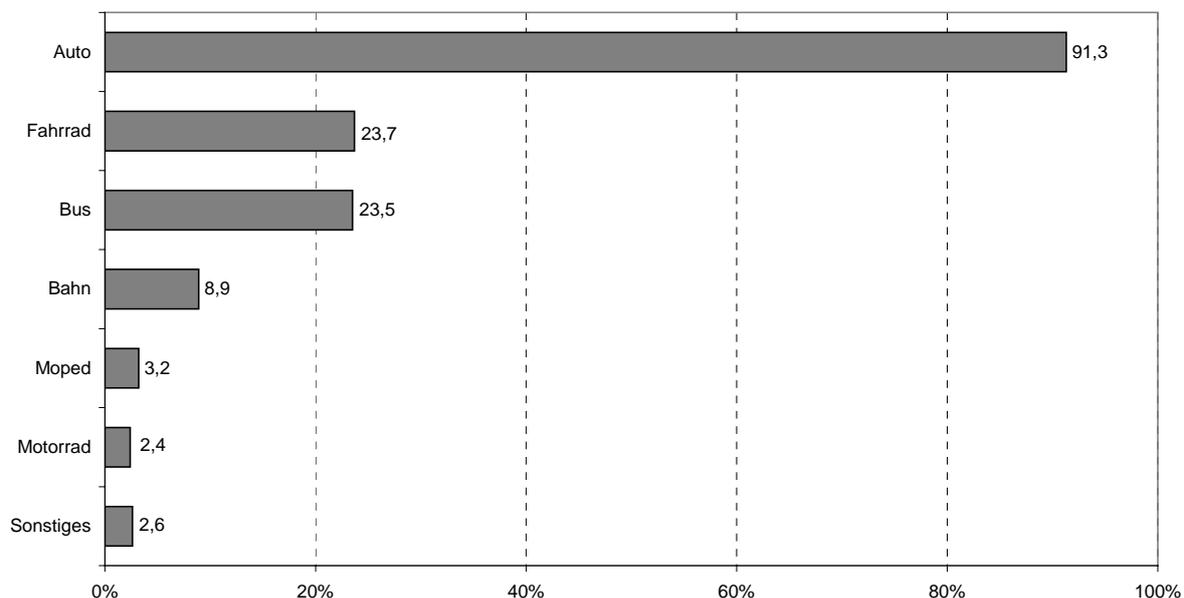
empirica

Neben der Qualität der Ware (v.a. Obst und Gemüse) kritisieren viele der Befragten ebenfalls die Gesamtsituation des Einkaufszentrums. Negativ wird bewertet, dass es keine Verweilmöglichkeiten gibt, wo man im Sommer einen Kaffee trinken kann oder sich zum Frühstück trifft. Insbesondere bei einem zunehmenden Anteil älterer Menschen, die durch Beobachten am Alltag teilnehmen, wünschen sich einige der Befragten wieder ein Café im Außenbereich (ehemals beim Pfister).

5.3 Unzufriedenheit mit der Verkehrssituation

Durch die räumliche Lage sind die Bewohner auf dem Schellenberg auf ein Auto angewiesen. Über 90% der Befragten nutzen das Auto täglich. Vor allem für ältere Menschen wird die eingeschränkte Mobilität im Alter die Wohnqualität mindern.

**Abbildung 30: Welches Verkehrsmittel nutzen Sie täglich?
(Mehrfachnennungen möglich)**



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

Mit der Buslinie 107 ist die Parkstadt an die Innenstadt angebunden. Der Bus fährt wochentags zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr mit einer stündlichen Taktfrequenz. Am Wochenende verkehrt der Bus lediglich drei Mal am Samstag (zwischen 8.00 Uhr und 13.00 Uhr) und zwei Mal am Sonntag (zwischen 9.00 und 11.00 Uhr). In die Gegenrichtung (Bahnhof Richtung Parkstadt) ist das Angebot ähnlich mager. Wochentags fährt der letzte Bus auf den Schellenberg um 19.00 Uhr, samstags um 18.00 Uhr und lediglich sonntags fährt einer der drei Busse noch um 22.00 Uhr (für Wochenendheimkehrer aus der Kaserne).

Im Vergleich zum Individualverkehr (Auto) wird das öffentliche Personennahverkehrsangebot wenig genutzt. Nur in knapp jedem vierten Haushalt wird täglich der Bus in Anspruch genommen. Die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs liegt damit an dritter Stelle hinter Auto und Fahrrad.

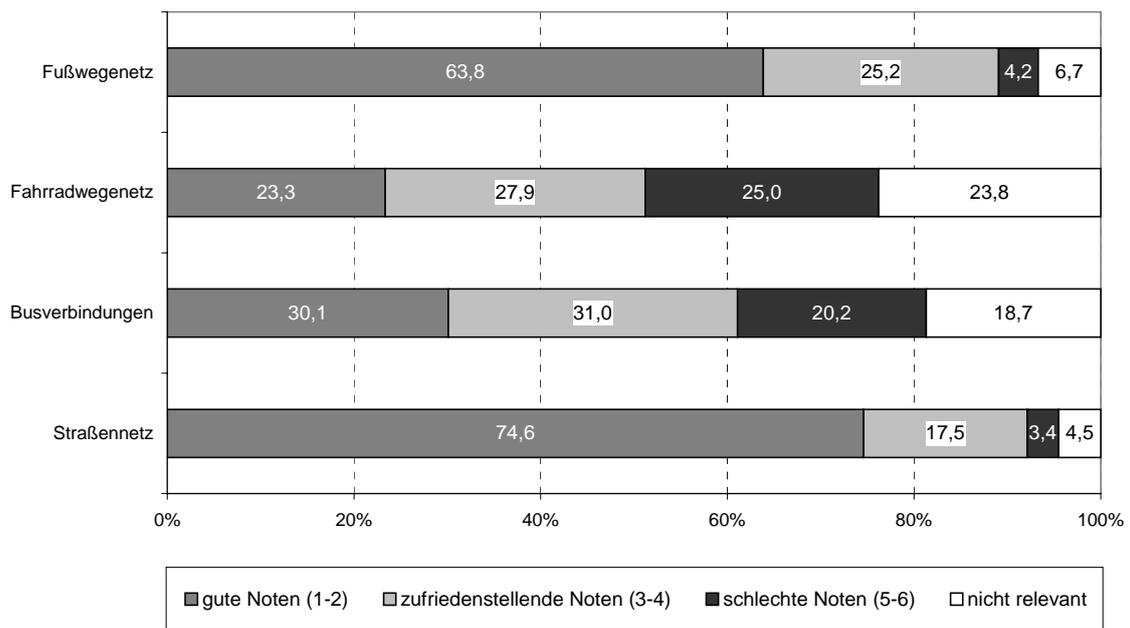
Im Vergleich zum Fuß- und Straßennetz werden die Fahrradwege und ÖPNV-Verbindungen sehr viel schlechter bewertet. 20 bis 25% vergeben hier schlechte Noten (Noten 5 und 6).

„Die Parkstadt ist wenig radlerfreundlich – hier fehlt ein machbarer Aufstieg von der Stadt zur Parkstadt“ (Bewohner, 60 Jahre)

„Ältere Leute brauchen ein Auto, sonst sind sie hier verloren.“ (Bewohner, 41 Jahre)

„Am Wochenende gibt es keine guten Möglichkeiten, in die Stadt, zum Bahnhof oder zum Friedhof zu kommen.“ (Bewohnerin, 76 Jahre)

Abbildung 31: Zufriedenheit mit der Verkehrssituation



Quelle: Repräsentativbefragung in der Parkstadt, Oktober 2004, n = 508 Haushalte

empirica

6. Ressourcen für eine Entwicklung der Parkstadt

Insgesamt wurde in der Befragung deutlich, dass die Mehrzahl der Bewohner gerne in der Parkstadt lebt. Die Vorzüge des Wohnens im Grünen gepaart mit dem langjährigen Besitz von Eigentum schafft eine hohe Identifikation der meisten Parkstädter mit „ihrem Stadtteil“.

„Ich bin Parkstädter, kein Donauwörther, das ist ein Unterschied!“ (Bewohner, ca. 55 Jahre)

Die Altersstruktur der Bewohner macht deutlich, dass es gerade bei den Eigentümern in den kommenden zwanzig Jahren einen überproportionalen Anstieg der über 75jährigen geben wird. Diese Altersgruppe stellt die „stabilen“ Haushalte der Siedlung dar und ist deshalb zu halten und stärker einzubinden. Viele der in der Parkstadt lebenden wären bereit sich stärker zu engagieren (jeder fünfte Befragte hat angegeben, sich in der Parkstadt stärker engagieren zu wollen). Derzeit werden dafür aber wenig Anlässe geboten. Allein aufgrund der Einfamilienhausstruktur in den meisten Teilbereichen leben bereits jetzt viele Ältere relativ isoliert in großen Häusern mit großen Grundstücken. Das fehlende „Zentrum“ in der Parkstadt, was mit einem entsprechenden Angebot (attraktive Verweilangebote) lockt sowie das fehlende kulturelle Angebot und Vereinsleben in der Parkstadt fördert die zunehmende „Anonymität“ in der Siedlung.



die Städtebau GmbH
Geschäftsstelle
Mittel- und Nordschwaben
Heinrich-Sinz-Straße 16
86381 Krumbach
Tel: 08282 -61856
Fax: 08282- 62540



architektur + stadtplanung
Pestalozzistraße 3a
80469 München
Tel. 089- 74790900
Fax 089- 74790901
buero@m2-plan.de

III. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT TEIL A ZIELE UND MASSNAHMEN AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

III. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

A. ZIELE UND MASSNAHMEN AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

1. Ergebnisse der Untersuchung - Relevante Handlungsfelder

1.1 Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse der Analyse

Die Parkstadt entspricht der seit Beginn des 20. Jahrhunderts propagierten und in der Nachkriegszeit vielfach reproduzierten städtebaulichen Grunddisposition. Den zahlreichen städtebaulichen und grünplanerischen Qualitäten des Quartiers stehen mehrere gravierende Nachteile gegenüber, die aus den lange Zeit als unumstößlich geltenden Postulaten moderner Stadtplanung herrühren: der „Trennung der Funktionen“ und der Vernachlässigung des öffentlichen (urbanen) Raumes zugunsten eines privaten Wohnraumes im Grünen.

Die Trennung der Funktionen, d.h. räumliche Trennung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen, sowie die ausgedehnte Nord-Süd-Entwicklung des Stadtteils, setzt eine hohe Mobilität der Bewohner voraus, welche jedoch in absehbarer Zeit aufgrund des hohen Anteils älterer Bewohner gerade in den peripher gelegenen Teilbereichen der Parkstadt (Deutschmeisterring, Schwedenring, etc.) weiter abnehmen wird. Um so mehr ist es erforderlich den vorhandenen Einzelhandelsschwerpunkt an der Andreas-Mayr-Straße zu stärken und zum Stadtteilzentrum aufzuwerten. Ein Verlust der Nahversorgungseinrichtungen hätte fatale Folgen für den Stadtteil und würde die bereits jetzt vorhandenen Wegzugstendenzen wesentlich verstärken.

Ein weiteres Manko des Quartiers ist der „Verlust“ des öffentlichen Raumes. Die vorhandenen öffentlichen Freibereiche und Quartiersstraße sind rein nach funktionalen Gesichtspunkten gestaltet und weisen kaum Aufenthaltsqualitäten auf. Dies verstärkt das Gefühl der Anonymität und wirkt der Bildung einer eigenen Stadtteilidentität entgegen. Eine Aufwertung der vorhandenen öffentlichen Freiflächen und Stärkung des Stadtteilzentrums kann hierfür einen Beitrag liefern.

Neben den genannten Problemstellungen die sich aus der demografischen und städtebaulichen Struktur der Parkstadt ableiten, stellt die Integration des zunehmenden Anteils an Spätaussiedlern und die Sicherung der Wohnqualität in der Genossenschaftssiedlung eine Herausforderung für die Zukunft dar. Wie die sozialräumliche Analyse zeigte, wurde gerade in der Genossenschaftssiedlung eine geringe Bindung der Bewohner an ihren Stadtteil und eine hohe Fluktuation festgestellt. Um die Genossenschaftssiedlung als attraktivem Wohnstandort langfristig zu sichern und eine schleichende Gettobildung zu vermeiden sind verschiedenste Maßnahmen in enger Kooperation mit den Baugenossenschaften und den Bewohnern der Siedlung zu entwickeln. Diese reichen z.B. von einer gezielten Belegungsstrategie bis hin zur Aufwertung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie zu einer differenzierten Gestaltung des Wohnumfeldes. Die Aufwertung des Gebäudebestandes würde sich dabei nicht nur positiv auf die Genossenschaftssiedlung selbst auswirken, sondern würde auch zu einem positiveren „Aussenimage“ der Parkstadt beitragen.

In der sozialräumlichen Analyse, die auf Ergebnissen einer Befragung aller Haushalte der Parkstadt basiert, wurde ferner ein Mangel an Infrastruktureinrichtungen insbesondere für die älteren Bewohner der Parkstadt und die Jugendlichen festgestellt. Ältere Bewohner äußerten vielfach den Wunsch nach einem verbesserten kulturellen Angebot, was zum einen durch kulturelle Veranstaltungen in der Parkstadt selbst, zum andern aber auch durch eine verbesserte Anbindung an die Innenstadt erreicht werden könnte.

Auch das Angebot von spezifischen Einrichtungen für Jugendliche ist begrenzt. Der Mangel an geeigneten Treffpunkten bzw. Einrichtungen zur Freizeitgestaltung führte wiederholt zu Konflikten im Umfeld des Einkaufszentrums, das sich zeitweilig als der Jugendtreff entwickelte. Entspannt hat sich die Situation durch die Einrichtung eines provisorischen Jugendtreffs. Hier sind Wege zu finden, um die Jugendlichen selbst an der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Schaffung eines festen Jugendtreffs zu beteiligen.

1.2 Überblick über relevante Handlungsfelder

Die im folgenden festgelegten Ziele zur städtebaulichen, grünplanerischen, verkehrstechnischen und ökologischen Entwicklung der Parkstadt leiten sich aus den Ergebnissen der städtebaulichen, als auch der sozialräumlichen Analyse ab und stellen ein „Grundgerüst“ für alle weiteren Handlungsschritte dar. Es ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- A. Öffentlicher Raum (Aufwertung des öffentlichen Raumes)
- B. Infrastruktur (Weiterentwicklung und Schaffung zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen)
- C. Wohnen und Wohnumfeld (Aufwertung des Gebäudebestandes und des Wohnumfeldes)
- D. Verkehr (Verbesserung der Verkehrssituation, fließender und ruhender Verkehr)
- E. Umwelt und Ökologie
- F. Grünordnung (Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Grünstrukturen)

Zur Umsetzung der Ziele und zur Schaffung einer eigenen „Stadtteilidentität“ ist die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an Planungs- und Umsetzungsprozessen von entscheidender Bedeutung. Es sollte eine kontinuierliche Bürgerinformation über geplante oder laufende Projekte erfolgen und zur aktiven Teilnahme an den Arbeitskreisen, Workshops, etc. animiert werden.

Intention aller Maßnahmen im Stadtteil sollte es sein, die vorhandenen Abwanderungstendenzen zu stoppen, das Quartier den geänderten demografischen Anforderungen anzupassen und eine eigene Identität des Stadtteils zu entwickeln.

2. Ziele und Maßnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

2.1 Ausgangssituation

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch den großen Anteil öffentlicher und privater Grünflächen. Zugleich besteht jedoch ein großes Defizit an gestalteten öffentlichen Freiflächen mit Aufenthaltsqualität. Dies betrifft in erster Linie die Freibereiche um das Geschäftszentrum an der Andreas-Mayr-Straße. Die Vorbereiche der Ladenzeile und des Supermarktes sind monofunktional als Parkplätze gestaltet und laden nicht zum Verweilen ein. Durch fehlende oder unklare räumliche Begrenzungen ist das Quartierszentrum stadträumlich nicht wirksam.

Neben dem Quartierszentrum sind die Gestaltung einiger Quartiersstraßen sowie die Gestaltung des Parkplatzes vor dem Freibad zu bemängeln.

2.2 Ziele

- Schaffung eines Quartierszentrums mit Aufenthaltsqualität;
- Umwidmung und Umgestaltung von Anliegerstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche;
- Geschwindigkeitsreduzierung an Haupterschließungsstraßen;
- Aufwertung von Straßenzügen durch straßenbegleitendes Grün;
- Aufwertung des Parkplatzes an der Sternschanze vor dem Freibad;
- Aufwertung des Images der Parkstadt.

2.3 Maßnahmen

2.3.1 Maßnahmen zur Aufwertung des Quartierszentrums (Andreas-Mayr-Straße)

- Verlagerung der Stellplätze vor Ladenzeile Andreas-Mayr-Straße und Neugestaltung der öffentlichen Freibereiche, ggf. als Platz und Quartierszentrum für multifunktionale Nutzungen (Wochenmarkt, Stadtteilstadt etc.);
- Entwicklung und Umsetzung eines Konzeptes für die bauliche Neugestaltung der Ladenzeile und des Supermarktes;
- räumliche Abgrenzung der Andreas-Mayr-Straße zur Hochhaussiedlung durch bauliche und grünplanerische Maßnahmen (z.B. Anordnung von Nebennutzungen für Müll, Fahrräder, Abstellräume und raumbildendes Grün und Zonierung der halbprivaten, halböffentlichen und öffentlichen Zonen);
- Gestaltung eines „Treffpunkts“ mit Aufenthaltsqualitäten, z.B. Kunst im öffentlichen Raum;
- Neuordnung der privaten Parkplätze entlang der Andreas-Mayr-Straße;
- Schaffung von Möglichkeiten zur Aussenbewirtschaftung.

2.3.2 Maßnahmen zur Umwidmung und Umgestaltung von öffentlichen Straßen

- Verkehrsberuhigung von Anliegerstraßen, teilweise als Spielstraßen unter Beteiligung der Anwohner (prädestiniert hierfür wären Stichstraßen wie die Sudetenstraße und die Schlesierstraße), durch Fahrbahnverengungen, teilweise Aufpflasterungen, Parkbuchten, etc.;
- geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen an besonders belasteten Haupterschließungsstraßen;

- Neupflanzung von Bäumen/ straßenbegleitendes Grün am Deutschmeisterring, sowie in der Buchen- und Birkenstraße zur räumlichen Fassung der Straßenzüge;
- Begrünung der Schallschutzwände entlang der Schellenbergstraße.

2.3.3 Maßnahmen zur Aufwertung des Freibad-Parkplatzes

- Neugestaltung des Parkplatzes an der Sternschanze und des Eingangsbereiches zum Freibad durch differenzierte Gestaltung der Parkplätze, der Zufahrten und des Eingangsbereichs unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte (versickerungsfähiger Belag);
- Gliederung der Fläche durch Neupflanzungen;
- Integration der historischen Schanzanlagen in das Gesamtgestaltungskonzept;
- Integration der Bushaltestelle in das Gesamtkonzept.

2.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen

2.4.1 Aufwertung des Quartierszentrums (Andreas-Mayr-Straße)

- Bildung einer Arbeitsgruppe zur Aufwertung des Quartierszentrums;
- Erstellung einer Mängel- und einer Wunschliste durch Arbeitsgruppe
- Erstellung konzeptionelle Gestaltungsvorschläge (Varianten) für die Andreas-Mayr-Straße (Sommer/Herbst 2005) und Diskussion in der Arbeitsgruppe;
- ggf. Einrichtung einer Aussenbewirtschaftung vor Bäckerei oder im Bereich der Ladenzeile.

2.4.2 Umgestaltung von Quartiersstraßen

- Information der Anwohnern über Möglichkeiten zur Neugestaltung ihrer Straßen;
- Durchführung einer Anwohnerbefragung und Verkehrszählungen als Entscheidungsgrundlage für weiteres Vorgehen;

2.4.3 Aufwertung des Parkplatzes an der Sternschanze

- Erstellung konzeptioneller Gestaltungsvorschläge und Diskussion in der Arbeitsgruppe;

3. Ziele und Maßnahmen zur Stärkung und zum Ausbau der Infrastruktureinrichtungen

3.1 Ausgangssituation

Sowohl im städtebaulichen, als auch im sozialräumlichen Teil der Analyse wurde ein Mangel an Einrichtungen für Jugendliche und ältere Bewohner des Stadtteils festgestellt. Gemäß den einschlägigen Richtlinien für die Bauleitplanung wären im Stadtteil die Einrichtung eines Jugendheimes und die Bereitstellung eines Angebotes an Wohnungen bzw. Wohnformen für ältere Bewohner empfehlenswert. In der Befragung der Stadtteilbewohner wurde von den Jugendlichen der Mangel an Freizeiteinrichtungen kritisiert, während die älteren Bewohner sich zumeist ein verbessertes Angebot an kulturellen Einrichtungen wünschten und die Entfernung zum Geschäftszentrum als Nachteil empfanden.

Gerade vor dem Hintergrund eines wachsenden Anteils älterer Bewohner an der Stadtteilbevölkerung und der ungünstigen Anbindung der Parkstadt an die Kernstadt stellt die Sicherung und Aufwertung des Geschäftszentrums an der Andreas-Mayr-Straße ein Hauptziel für die weitere Entwicklung des Stadtteils dar. Neben den Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs sind hier - bzw. im näheren Umfeld - auch die Einrichtungen zur medizinischen Versorgung (Apotheke, Prakt. Arzt, Zahnarzt) sowie diverse Dienstleistungsbetriebe (Banken, Poststelle, etc.) angesiedelt, die vom Kundenstrom des Supermarktes profitieren, wenn nicht gar von diesem abhängen. Ein Verlust der Nahversorgungseinrichtungen würde die Wegzugstendenzen vor allem älterer Bewohner wesentlich verstärken.

3.2 Ziele

- langfristige Sicherung des Einzelhandels an der Andreas-Mayr-Straße, insbesondere des Supermarktes als „Magnetbetrieb“;
- Vermeidung einer Abwanderung von älteren Bewohnern der Parkstadt durch Anpassung der vorhandenen Infrastruktur an die Bedürfnisse der älteren Bewohner des Stadtteils;
- Integration der Jugendlichen durch Schaffung eines zusätzlichen Freizeitangebotes und eines Angebotes für die berufliche Weiterbildung bzw. die Integration in den Arbeitsmarkt;
- Steigerung der Attraktivität des Stadtteils für junge Familien.

3.3 Maßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Sicherung des Einzelhandels

- Aufwertung der öffentlichen und privaten Freibereiche (siehe Punkt 2.3.1);
- Organisation von Aktivitäten im Stadtteilzentrum (z.B. Stadtteilfest, Wochenmarkt, etc.);
- attraktivere Gestaltung und ggf. Erweiterung oder Neubau des Supermarktes;
- verbessertes Parkplatzangebot bzw. Verlagerung der bestehenden Stellplätze;
- Abbruch und Neubau Garagenanlage am Dr.-Michael-Samer-Ring, Verlagerung der bestehenden Stellplätze vor der Ladenzeile statt dessen evtl. überdachter Zugang zur Garagenanlage;
- bessere Anbindung des Geschäftszentrums an den ÖPNV durch Einrichtung einer neuen Haltestelle im Bereich des Geschäftszentrums.

3.3.2 Maßnahmen zur Schaffung speziellen Infrastruktureinrichtungen für ältere Bewohner

- Umnutzung bestehender Gebäude in Zentrumsnähe für betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften o.ä. in Kooperation mit Wohnbaugenossenschaften inkl. Anbindung an ÖPNV;
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für kulturelle Aktivitäten;
- Organisation von Bus-Sonderfahrten zu besonderen kulturellen Veranstaltungen in der Altstadt.

3.3.3 Maßnahmen zur Schaffung spezieller Infrastruktureinrichtungen für Jugendliche:

- Umnutzung und Neugestaltung eines Jugendtreffs am Freibad in Eigenregie unter Anleitung (Ausbau z.B. durch arbeitslose Jugendliche);
- Anlage eines Bolzplatzes, einer Skaterbahn, o.ä. in Eigenleistung bzw. in Zusammenarbeit mit örtlichen Gartenbau- und Sportvereinen;

- Bereitstellung von Räumlichkeiten für Projekte zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt (z.B. Nutzung von in leerstehenden Wohnungen oder Gebäuden).

3.3.4 Maßnahmen zur Schaffung spezieller Infrastruktureinrichtungen für junge Familien:

- Bereitstellung von Räumlichkeiten und finanzielle Unterstützung von Eltern-Kind-Initiativen.

3.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen

3.4.1 Sicherung des Einzelhandel-Standortes

- Bildung einer Arbeitsgruppe zur Aufwertung des Quartierszentrums;
- Prüfung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Erweiterung des Supermarktes und ggf. Anpassung des B-Planes;
- Organisation von Aktivitäten im Quartierszentrum durch Quartiersmanagement (z.B. Stadtteilstadtteilfest, Wochenmarkt);
- Kontaktaufnahme mit Verkehrsbetrieben zur Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle in Nähe des Geschäftszentrums bzw. Verlegung einer bestehenden Haltestelle;
- weiteres Vorgehen gemäß der Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen.

3.4.2 Schaffung speziellen Infrastruktureinrichtungen für ältere Bewohner

- Bildung einer Arbeitsgruppe zur Aufwertung der Parkstadt für Senioren;
- Erstellung einer Mängel- und einer Wunschliste durch Arbeitsgruppe;
- Ermittlung des Bedarfs an speziellen Einrichtungen im Quartier wie betreutem Wohnen, generationenübergreifendem Wohnen, Wohngemeinschaften älterer Bewohner, usw.;
- Abstimmung mit Baugenossenschaften über Möglichkeiten zur Umnutzung vorhandener Gebäude für betreutes Wohnen oder ähnliche Einrichtungen.

3.4.3 Schaffung spezieller Infrastruktureinrichtungen für Jugendliche

- Gründung eines Vereins zum Betreiben des Jugendtreffs durch Jugendliche;
- Erstellung einer Mängel- und einer Wunschliste durch Arbeitsgruppe;
- Aktivierung von Jugendlichen zur Umnutzung des Wohngebäudes am Freibad zum Jugendtreff;
- temporäre Umnutzung leerstehender Gebäude für Jugendarbeit, oder Maßnahmen zur Integration in den Arbeitsmarkt (Einrichtung einer Werkstatt etc.);
- Bereitstellung eines Grundstücks durch die Stadt zur Nutzung als Bolzplatz oder für andere Freizeitaktivitäten (Skaterbahn, o.ä. je nach Ergebnis der Arbeitsgruppensitzungen), bauliche und grünplanerische Maßnahmen ggf. in Kooperation mit Gartenbau- und Sportvereinen;
- weiteres Vorgehen gemäß der Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen bzw. der Mitwirkungsbereitschaft der Jugendlichen.

4. Ziele und Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnumfeldes und des Gebäudebestandes in der Genossenschaftssiedlung

4.1 Ausgangssituation

Wie die sozialräumliche Analyse ergab, ist die Fluktuation in der sogenannten „Genossenschaftssiedlung“ (TB 4) und der „Hochhaussiedlung“ (TB 7) am höchsten. Gerade viele junge Familien wollen aus der Genossenschaftssiedlung wegziehen. Die sozialen und kulturellen Konflikte sind hier am höchsten. Die Aufwertung des Wohnumfeldes zielt auf eine längere Bindung der Mieter an die Siedlung und somit auf die Beibehaltung einer ausgewogen gemischten Mieterstruktur. Hinsichtlich dem Wunsch nach privaten Freibereichen oder Gemeinschaftseinrichtungen wäre eine kleinräumliche bzw. blockweise Befragung von Mietern und eine Entwicklung von Gestaltungsvarianten zusammen mit den beteiligten Wohnbaugenossenschaften sinnvoll.

4.2 Ziele

- Beibehaltung einer ausgewogenen Mieterstruktur;
- Verringerung der Fluktuation;
- Werterhaltung des Gebäudebestandes;
- Verbesserung des „Images“ der Parkstadt.

4.3 Maßnahmen

4.3.1 Modernisierung und Aufwertung der Gebäudesubstanz

- Beseitigung bautechnischer und bauphysikalischer Gebäudemängel;
- Herstellung eines zeitgemäßen Standards in der technischen Gebäudeausstattung;
- sozialverträgliche Objektsanierung im Bereich der Mietwohnungen;
- Schaffung bzw. Aufwertung privater Freibereiche (Balkone, Terrassen);
- gestaltverbessernde Maßnahmen an Wohngebäuden und Garagenhöfen;
- gestalterische Aufwertung der Hauseingänge und Hauszugänge;
- Flachdachbegrünung.

4.3.2 Verbesserung des Wohnumfeldes:

- Entwicklung eines Farbkonzepts für jeweils zusammenhängende Gebäudeeinheiten;
- Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen/ Treffpunkten (Grillplätze, Gemeinschaftseinrichtungen, etc.);
- differenzierte Freiflächengestaltung (Zonierung privat-halbprivat-halböffentlich-öffentlich);
- differenzierte Ortsrandgestaltung am Übergang in die freie Landschaft (Buchen- und Birkenstraße).
- Neupflanzung von raumbildendem Grün;
- Neuanlage oder Aufwertung der Spielplätze der Wohnbaugenossenschaften;
- Neugestaltung der Parkplätze Eichenstraße und Birkenstraße;
- Verlagerung der Stellplätze auf der Süd-West-Seite der Wohngebäude an der Perchtoldsdorfer Straße;

- ausreichende Ausleuchtung der Hauptzugänge zu den Gebäuden;
- Neuanlage von Schrebergärten oder Mietergärten, sofern hierfür ein Bedarf besteht.

4.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen

- Bildung einer Arbeitsgruppe zur Aufwertung der Genossenschaftssiedlung;
- Erstellung einer Mängel- und einer Wunschliste durch Arbeitsgruppe;
- Erhebung der bautechnischen und bauphysikalischen Mängel des Gebäudebestandes, Feststellung des Sanierungsbedarfs und der Sanierungskosten und Prioritätenbildung;
- Erstellung konzeptioneller Gestaltungsvorschläge (Varianten) für Teilbereiche und Diskussion in der Arbeitsgruppe;
- weiteres Vorgehen gemäß der Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen.

5. Ziele und Maßnahmen zur Ergänzung der funktionalen Verkehrssituation

5.1 Ausgangssituation

Der Stadtteil ist für den motorisierten Verkehr gut erschlossen. Das durchgängige Fußwegenetz, das oft unabhängig vom vorhandenen Straßennetz geführt ist, ist vorbildlich. Ein durchgehendes Radwegenetz fehlt allerdings vollkommen.

Vor allem im Bereich der ersten Bauabschnitte (südliche Parkstadt) konnte ein Mangel an Stellplätzen festgestellt werden, was insbesondere auf die zur Entstehungszeit der Siedlung geringeren Stellplatzrichtwerte zurückzuführen ist. Geparkt wird hier vornehmlich entlang der öffentlichen Straßen. Im Bereich der Schanzbogen-, Oldenau-, Mönchshau- und Ziegelhausstraße ist der vorhandene Stellplatzmangel durch das steil abfallende Gelände und die geringen Straßenbreiten bedingt.

Am südlichen und östlichen Rand des Untersuchungsgebietes wirken sich die Schallemissionen der Bundesstraße 2 negativ auf das Wohnquartier aus. Als weiterer Störfaktor wurden bei der Bürgerversammlung am 12.04.2005 die Schallemissionen durch parkende Lkw am Freibadparkplatz genannt:

5.2 Ziele

- Verbesserte Anbindung der Parkstadt an die Kernstadt;
- Schaffung eines Radwegenetzes mit Anbindung an die Kernstadt bzw. an das übergeordnete Radwegenetz;
- Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzangebotes im Bereich der Hochhaussiedlung und der ersten Bauabschnitte der Genossenschaftssiedlung;
- Schallschutzmaßnahmen in Teilbereichen;
- Neuordnung Kreuzungsbereich Parkstraße - Perchtoldsdorfer Straße.

5.3 Maßnahmen

5.3.1 Verbesserte Anbindung an die Kernstadt

- zusätzliche Abfahrtszeiten des ÖPNV (ggf. probeweise);
- Organisation von Bus-Sonderfahrten zu besonderen kulturellen Veranstaltungen in der Altstadt;
- Initiierung einer Mitfahrzentrale bzw. Fahrdienstes;
- Schaffung von separaten Fahrradwegen entlang der Haupterschließungsstraßen;
- Schaffung eines fahrradgerechten Übergangs über die B2 auf Höhe des Freibades bzw. in Altstadtnähe.

5.3.2 Verbessertes Stellplatzangebot

- Schaffung von Parkplätzen im Bereich der südlichen Genossenschaftssiedlung (TB 4) und der Hochhaussiedlung (TB 7);

5.3.3 Schallschutzmaßnahmen

- Beratung hinsichtlich Fördermöglichkeiten beim Einbau Schallschutzfenstern, etc.;
- Ausweitung der baulichen Schallschutzmaßnahmen entlang der B2;
- kontinuierliche Kontrolle der Schallemissionen durch die Stadt (Gutachten);
- Parkverbot für Lkw auf dem Parkplatz an der Sternschanze und in den Wohngebieten.

5.3.4 Neuordnung des Kreuzungsbereichs Parkstraße - Perchtoldsdorfer Straße

5.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen

- Bildung einer Arbeitsgruppe „Verkehr“;
- Probeweise Anpassung der Fahrzeiten des ÖPNV und Einrichtung von Sonderfahrten;
- Überprüfung möglicher Trassen für die Anlage von Radwegen;
- Hinzuziehung eines Verkehrsplaners bei Bedarf;
- Durchführung einer Verkehrszählung und Geschwindigkeitsmessungen an den Haupterschließungsstraßen;
- Aktualisierung des Schallschutzgutachtens zu den Schallemissionen der B2;
- weiteres Vorgehen gemäß der Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen.

6. Ziele und Maßnahmen zur energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes , ökologische Stadterneuerung

6.1 Ausgangssituation

Der überwiegende Teil der Bebauung der Parkstadt stammt aus den 60-er und 70-er Jahren des vorigen Jahrhunderts und entspricht hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes und der technischen Gebäudeausrüstung nicht mehr dem Stand der Technik. Handlungsbedarf besteht hauptsächlich bei den Wohnblöcken der Genossenschaftssiedlung - aber auch bei einem Großteil der Eigentumswohnungen und Eigenheime wird sich über die nächsten Jahre ein zunehmender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf entwickeln. Daneben stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen beim städtischen Freibad an. Der Einsatz neuer Technologie zur Wassererwärmung und Energiegewinnung bietet sich hier zur Senkung der Betriebskosten und zur Verbesserung der Ökologie besonders an.

6.2 Ziele

- Werterhaltung des Gebäudebestandes
- Reduktion der Nebenkosten bei Mietwohnungen;
- Reduktion der CO₂-Emissionen;

6.3 Maßnahmen

- Beseitigung bauphysikalisch bedingter Mängel (z.B. Mauerwerksrisse durch ungenügende Dämmung der Flachdächer);
- Herstellung eines zeitgemäßen Standards in der technischen Gebäudeausstattung;
- Verbesserung des baulichen Wärmeschutzes des Gebäudebestandes;
- Bau eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung der Genossenschaftssiedlung;
- Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energiegewinnung im Freibad;
- Aufklärung privater Haushalte über Fördermöglichkeiten bei Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung (Kfw- Darlehen, etc.).

6.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen

Die Umsetzung der Maßnahmen hängt in hohem Maße von der Eigeninitiative der Wohnungseigentümer ab. Für die Finanzierung der meisten Maßnahmen stehen Förderprogramme z.B. der Kfw zur Verfügung.

7. Ziele zur Sicherung und Weiterentwicklung der öffentlichen Grünflächen

7.1 Ausgangssituation

Der hohe Anteil an Grünflächen und der vorhandene Großbaumbestand wurde von einer Vielzahl der befragten Bewohner des Stadtteils als besonderes Qualitätsmerkmal der Parkstadt genannt. Diese vorhandenen Qualitäten gilt es zu sichern und ggf. auszubauen.

7.2 Ziele

- Erhalt des Baumbestandes als Teil des positiven Images der Parkstadt;
- Schaffung stadträumlicher Qualitäten durch raumbildendes Grün;
- Schaffung von attraktiven Angeboten zur Naherholung.

7.3 Maßnahmen

- Sicherung des vorhandenen Großbaumbestandes;
- Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Grünzüge;
- Neupflanzung von raumbildendem Grün;
- Anlage von weiteren Wanderwegen oder eines Trimmdich-Pfades;
- Erhalt des „Edelweißweges“ als Wanderweg in der Parkstadt.

7.4 Umsetzung, weiteres Vorgehen

- Anlage des Trimmdich-Pfades oder Wanderweges in Kooperation mit örtlichen Vereinen;
- weiteres Vorgehen gemäß der Ergebnisse der Arbeitsgruppensitzungen.

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

Tel. (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

**III. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT
TEIL B ZIELE UND MASSNAHMEN AUS
SOZIALRÄUMLICHER SICHT**

III. INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

B. ZIELE UND MAßNAHMEN AUS SOZIALRÄUMLICHER SICHT

1. Überblick über relevante Handlungsfelder

Vor dem Hintergrund der Analyse der Ausgangssituation ergeben sich die Ziele und das Maßnahmenkonzept, die aus sozialräumlicher Sicht für die Entwicklung der Parkstadt mittel- bis langfristig von Bedeutung sind.¹ Im Hinblick auf die Stabilisierung und Aufwertung der Parkstadt ergeben sich folgende Handlungsfelder:

- A. Einbindung sozial stabiler Bewohnergruppen
- B. Integration von Aussiedlern und Ausländern
- C. Aufwertung von Teilbereichen der Parkstadt
- D. Aufwertung der Angebote für Kultur/Freizeit
- E. Verbesserung der Verkehrssituation

Die sich aktuell in verschiedenen Aspekten andeutende „Umkipppgefahr“ der Parkstadt muss gebannt werden. Dies gelingt nur über die Einbindung der sozial stabilen Bewohnergruppen (s. Handlungskomplex A). Bei den Zielstellungen, die mit den Handlungskomplexen B bis E verfolgt werden, geht es um eine durchgreifende Verbesserung der Lebenssituation für alle Bewohner der Parkstadt.

2. Ziele und Maßnahmen für die Einbindung sozial stabiler Bewohnergruppen

2.1 Familien mit Kindern halten/gewinnen

Ausgangssituation

- Familien mit Kindern ziehen Neubaugebiete in Stadtteilen mit einem geringeren Anteil an Aussiedlern/Ausländern der Parkstadt vor.

¹ Die Analyse der Ausgangssituation erfolgte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (vgl. Kapitel I und II). Im Einzelnen wurden folgende Erhebungsschritte angewandt: Recherche statistischer Daten und Sonderauswertungen, repräsentative Haushaltsbefragung, Expertengespräche, persönliche Bewohnerinterviews, detaillierte Vor-Ort-Erfassung ausgewählter Gebiete/Bereiche in der Parkstadt. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wurden im Rahmen einer Bewohnerveranstaltung diskutiert. Die Diskussionsergebnisse wurden bei der hier vorliegenden Formulierung der Ziele und des Maßnahmenkonzeptes berücksichtigt.

- Obwohl die Schule ein breites Angebot an zusätzlichen Leistungen (v.a. im Bereich Musik) bietet, zieht dies alleine keine Familien mit Kindern an. Die Anzahl der Schüler in der Parkstadt ist in den vergangenen Jahren zurückgegangen.
- Freizeitangebote für Jugendliche fehlen.
- Das Angebot an Spielplätzen wird bemängelt.
- Das negative Außenimage und z.T. negative Presseberichte sind wesentliche Gründe für den Wegzugstrend bei Familien mit Kindern. Insbesondere sozial stabile Familien sind unzufrieden. Es entwickelt sich der Trend eines selektiven Fortzugs.
- Bei den Eigentümern breitet sich die Angst aus, dass ihre Eigenheime wegen des negativen Images an Wert verlieren.

Ziel: Verbesserung des Angebotes für Familien mit Kindern und Aufwertung des Außenimages

- Aufwertung der Parkstadt als attraktiver Wohnstandort für Familien mit Kindern
- Verbesserung der Attraktivität der lokalen Dienstleistungen (Einzelhandel, Gastronomie, informelle Dienstleistungen wie z.B. Mittagstisch)
- Qualitätsvolle Angebote für Kinder und Jugendliche im Freizeitbereich
- Verbesserung des Außenimages

Einzelne Maßnahmen

- Kooperation mit der Schule/Kindergarten für ergänzende Angebote
- Initiierung eines Mittagstisches in Kooperation mit Schule und Kirche
- Vermarktungsstrategien für Baulücken (z. B. Erfassung von Grundstücken und Bestandsobjekten sowie Beratung durch die Stadt über Förder- und Steuersparmaßnahmen), nicht realisierte Bauvorhaben und frei stehende Einfamilienhäuser (Preisvergleich zur Gesamtstadt, innovative Produkt- und Organisationsstrukturen)
- Initiierung positiver Öffentlichkeitsarbeit und Presseberichte

Nächste konkrete Vorgehensschritte (Frühjahr/Sommer 2005)

- Arbeitsgruppe I (AG I): „Aufwertung der Parkstadt für Familien mit Kindern“ (09. Juni 2005):
 - Moderierte Arbeitsgruppe mit Eltern, Schule, Jugendbeauftragten, Kirche und sonstigen Akteuren

- Siedlungsspaziergänge mit Teilnehmern der AG I: Mängel und Defizite bei Spielplätzen und Außenbereichen auflisten
- Erfahrungen mit Dienstleistungsprojekten, z.B. Mittagstisch (in Kooperation mit Schule und Kirche), im Hinblick auf Übertragbarkeit prüfen
- Entscheidung über konkrete Projekte und Erstellung einer Arbeitsliste (inkl. Verteilung von „Hausaufgaben“)
- Umsetzung der verabredeten Projekte der AG I (Sommer/Herbst 2005):
 - Austausch der Erfahrungen mit Mittagstisch in Lindau und Bodolz am 15.06.2005
 - Zuständige Akteure (Verwaltung, Institutionen, Private) informieren, Lösungen verabreden
 - Finanzierung für verabredete Maßnahmen (z.B. Aufwertung der Spielplätze) prüfen und sichern (Eigenleistungen der Bewohner, Sponsoring, Fördermöglichkeiten, etc.)
 - Weiteres in Abhängigkeit von der Entscheidung über konkrete Projekte

2.2 Senioren (überwiegend im Eigentum) halten und mobilisieren

Ausgangssituation

- Über ein Viertel der Parkstädter sind älter als 60 Jahre und leben bereits seit 20 bis 30 Jahren in der Parkstadt. Die älteren Bewohner sind eine sozial stabile Bewohnergruppe.
- Viele Ältere leben (alleine) sehr zurückgezogen in Einfamilienhäusern mit großem Garten (Teilbereich Benedicter-/Parkstraße, Deutschmeisterring).
- Aufgrund der negativen Veränderungen (Konflikte mit anderen Kulturen, Imageverlust) erwägen Ältere, wegzuziehen.
- Mit zunehmend eingeschränkter Mobilität werden die isolierte Lage der Parkstadt und die Höhenunterschiede im Stadtteil selber für ältere Menschen zum Problem.
- Ohne ein Angebot an wohnhausnahen Hilfs- und Pflegeleistungen werden viele (unfreiwillig) wegziehen müssen.
- Das Angebot an kulturellen Veranstaltungen, Vereinen in der Parkstadt ist minimal.
- Durch ein schlechteres Außenimage befürchten viele ältere Eigentümer einen Wertverlust ihrer Häuser.

Ziel: Aufwertung der Wohnqualität in der Parkstadt für ältere Menschen

- Verbesserung der Wohnsituation und der Dienstleistungs- und Versorgungsangebote für Ältere
- Verbesserung der Infrastruktur (siehe Handlungskomplexe 4.2 und 6)
- Mobilisierung von „jungen Alten“ für „alte Alte“ zum Aufbau eines Senioren-Netzwerkes (Initiativen, bezahlbare Dienstleistungen, Hausaufgabenhilfe, etc.)

Einzelne Maßnahmen

- Erstellung eines Nachrüstungskonzeptes für Wohnungen, so dass der weit überwiegende Teil der Älteren in ihren „normalen“ Wohnungen/Eigenheimen wohnen bleiben kann, z.B. Checkliste zur Prüfung, welche bezahlbaren Nachrüstungen möglich sind und Angebot zusätzlicher Beratung (z.B. Seniorenbeauftragter).
- Erstellung einer Liste von hausnahen Pflegedienst- und Dienstleistungsanbietern.
- Träger suchen, der (z.B. in Form in einer gemeinnützigen GmbH) Tätigkeiten im Dienstleistungsbereich anbietet, die für viele Unternehmen zu klein sind: Schneeräumdienst, Rasenmähen, Straßenkehren u.Ä. Aufbau des „Teams für alle Fälle“ in Kooperation mit der Agentur für Arbeit und Integration von 1-Euro-Jobs.
- Praktische Unterstützung beim Aufbau von Netzwerken in der Parkstadt.
- Weiterbildung/Seminar von erfahrenen Netzwerknern (Diakonie Düsseldorf) für potenzielle Netzwerker in der Parkstadt.
- Mobilität für ältere Bewohner verbessern (siehe Punkt 6).

Nächste konkrete Vorgehensschritte (Frühjahr/Sommer 2005)

- Arbeitsgruppe II (AG II): „Aufwertung der Parkstadt für Senioren“ (09. Juni 2005):
 - Moderierte Arbeitsgruppe mit Senioren, Seniorenbeauftragten, Kirchen und sonstigen Akteuren
 - Erfahrungen mit Netzwerkprojekten im Hinblick auf Übertragbarkeit prüfen
 - Entscheidung über konkrete Projekte und Erstellung einer Arbeitsliste (inkl. Verteilung von „Hausaufgaben“)
- Umsetzung der verabredeten Projekte der AG II (Sommer/Herbst 2005):
 - Erfahrungsaustausch mit Netzwerknern aus Düsseldorf

- Zuständige Akteure (Verwaltung, Institutionen, Private) informieren, Lösungen verabreden
- Finanzierung verabredeter Maßnahmen (z.B. Checkliste für altengerechte Nachrüstung der Wohnungen/Eigenheime erstellen) prüfen und sichern (Eigenleistungen, Sponsoring, Fördermöglichkeiten, Pflegekasse etc.)
- Weiteres in Abhängigkeit von der Entscheidung über konkrete Projekte

3. Ziele und Maßnahmen für die Integration von Aussiedlern und Ausländern

Ausgangssituation

- Hoher Anteil von Ausländern und Aussiedlern im Zentrum (Andreas-Mayr-Str.) und der Genossenschaftssiedlung: rd. 90 % aller Aussiedler und drei Viertel der Ausländer, die in der Parkstadt wohnen, konzentrieren sich auf diese Bereiche. Es herrschen andere Formen des Zusammenlebens, was z.T. zur Belastung für deutsche Bewohner führt („Überschwappeneffekte“ in angrenzende Bereiche wie Benedicter-/Parkstraße und Sudeten-/Schlesierstraße).
- Es bestehen erhebliche Integrationsprobleme bei Aussiedlern (Jugendliche bzw. junge Männer): Die Jugendclique mit 50 bis 60 Jugendlichen, die sich am Einkaufszentrum oder an anderen öffentlichen Bereichen aufhält, wird zum „Störfaktor“ für andere Bewohner. Die Clique löst bei anderen Bewohnern Unsicherheitsgefühle aus.
- Die Unzufriedenheit bei einigen (Alt-)Bewohnern nimmt zu, wobei Verschmutzung/Verwahrlosung der Siedlung, „Herumlungen“ von Jugendlichen am Einkaufszentrum, Lärmbelästigung, Totschlag eines Jugendlichen und dementsprechende Angstgefühle als Gründe angegeben werden. Die Unzufriedenheit bewirkt Wegzugstendenzen bei sozial stabilen Haushalten.
- Fast jeder dritte Schüler hat einen Migrationshintergrund (hoher Anteil von Eltern mit Sprachproblemen). Die Übergangsquoten in weiterführende Schulen sind stark zurückgegangen.
- Die Anzahl der Kinder in Haushalten mit nur einer Erziehungsperson hat deutlich zugenommen. Entsprechend erschweren sich schulische Integrationsleistungen.

Ziel: Integration von Aussiedlern und Ausländern und Minimierung der Belastungen für andere Bewohner

- Funktionierende Nachbarschaft (Vermeidung von Störungen durch andere Bewohner)
- Verbesserung der Integration in den ersten Arbeitsmarkt

- Verbesserung der Integration in das gesellschaftliche Zusammenleben

Einzelne Maßnahmen

Entwicklung eines Patenschaftsmodells (ehemalige Lehrer, Lions-Club, Senioren-Netzwerk, etc.):

- Sprachförderung von Kindern im Kindergarten- und Schulalter
- Sprachangebote für Erwachsene
- Patenschaften für Familien
- Mutter-Kind-Angebote

Erarbeitung eines Konzeptes zur Familienhilfe

Nächste konkrete Vorgehensschritte (Frühjahr/Sommer 2005)

- Mit „herumlungernden“ Jugendlichen den Jugendtreff Parkstadt einrichten
- Initiierung eines allgemeinen Treffs für alle Altersgruppen
- Qualifizierung der Jugendlichen im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Begegnungszentrums
- Mittelfristig (nachdem andere Projekte laufen) Expertenrunde für die Initiierung des Patenschaftsmodells
- Recherche von zusätzlichen Förderprogrammen (z.B. LOS) für Sprachschulungen, Mutter-Kind-Gruppen, Existenzgründungen, etc.

4. Ziele und Maßnahmen für die Aufwertung von Teilbereichen

4.1 Aufwertung der Genossenschaftssiedlung und Andreas-Mayr-Straße (Wohnumfeld)

Im Folgenden werden auch Maßnahmen, die die Wohnungsunternehmen betreffen genannt, d.h. diese Arbeiten die für das Gesamtkonzept von Relevanz sind (siehe auch städtebauliche Analyse).

Ausgangssituation

- Einfache, relativ stark verdichtete Bauweise und ein noch zum Teil „desolates Wohnumfeld“ (z.B. keine Verantwortung, Vermüllung) führen zu hoher Fluktuation und Rückgang der Wohnungsnachfrage.
- Durch den optischen Eindruck der Häuser hat sich das Image verschlechtert.

- Die Stigmatisierung einzelner Teilbereiche führt zu "Überschwappereffekten" auf angrenzende Einfamilienhausbereiche.
- Zunehmend problematische Belegungsstruktur führt zu Generationenkonflikten und kulturellen Konflikten.

Ziel: Präventive Aufwertung der Siedlung und Verbesserung des Außenimages

- Verhinderung einer weiteren Stigmatisierung mit negativen Auswirkungen auf die benachbarten Einfamilienhaus-Teilbereiche
- Verbesserung der Wohnsituation (Wohnangebot, Wohnumfeld, Angebote für Kinder und Jugendliche im hausnahen Bereich)
- Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders

Einzelne Maßnahmen

- Sensiblere Belegung
- Umzugsmanagement (Generationenkonflikte)
- Gestaltung des Wohnumfeldes unter Einbezug der Bewohner
- Evtl. Einrichtung von Mietergärten (bei den Wohnungen bzw. als Schrebergärten) unter Einbezug der Bewohner
- Gestaltung von Spielflächen/Aufenthaltsräumen für Kinder und Mütter im hausnahen Bereich unter Einbezug der Bewohner
- Bewohneraktivierung (z.B. Sommer-Siedlungsfest, Mutter-Kind-Gruppe, flexible Kinderbetreuung für Berufseinsteiger)
- Initiierung von Angeboten für allein erziehende Frauen, u.a. Information über bestehende Initiativen und Angebote
- Beratung sozial schwacher Haushalte (z.B. Alleinerziehende, Migranten)
- Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Außenimages

Nächste konkrete Vorgehensschritte (Frühjahr/Sommer 2005)

- Arbeitsgruppe III (AG III): „Aufwertung der Genossenschaftssiedlung und Andreas-Mayr-Straße“ (09. Juni 2005):
 - Moderierte Arbeitsgruppe und Siedlungsrundgang mit verschiedenen Akteuren (z.B. Wohnungsunternehmen, Bewohner, Vertreter von Ämtern, etc.) und Erstellung einer Mängelliste
 - Erfahrungen mit Mietergärten und sonstigen Bewohneraktionen in Wohngebäuden und im hausnahen Bereich (Verantwortung durch die Bewohner, Möglichkeiten der Nachbarschaftsschlichtung, etc.)
 - Entscheidung über konkrete Projekte und Erstellung einer Arbeitsliste (inkl. Verteilung von „Hausaufgaben“)
- Umsetzung der verabredeten Projekte der AG III (Sommer/Herbst 2005):
 - Austausch der Erfahrungen mit Mietergärten und Bewohneraktionen im Hinblick auf Übertragbarkeit
 - Zuständige Akteure (Verwaltung, Institutionen, Private) informieren, Lösungen verabreden
 - Weiteres in Abhängigkeit von der Entscheidung über konkrete Projekte

4.2 Aufwertung des Einkaufszentrums und der angrenzenden öffentlichen Flächen

Ausgangssituation

- Das Einkaufszentrum mit seiner wichtigen Versorgungsfunktion für die Parkstadt hat stark an Attraktivität verloren.
- Z.T. unattraktives Angebot im Edeka (v.a. Obst und Gemüse) und mangelnde ansprechende Aufmachung führen dazu, dass zunehmend mehr Bewohner in der Innenstadt einkaufen und somit Kaufkraft für die Parkstadt verloren geht. Es besteht die Gefahr, dass weitere Geschäfte schließen.
- Ein steigender Anteil älterer Menschen, die auf die hausnahe, tägliche Versorgung angewiesen sind, ist gezwungen, in die Innenstadt zu ziehen.

Ziel: Aufwertung des Einkaufszentrums und Verbesserung des Außenimages

- Versorgungsfunktion erhalten/verbessern

- Aufwertung des Zentrums

Einzelne Maßnahmen

Z.T. liegen die im Folgenden aufgeführten Aufgaben im Bereich der Eigentümer, sind aber vor dem Hintergrund der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für die Parkstadt in die strategischen Planungen mit einzubeziehen (siehe auch städtebauliche Analyse).

- Eventuell Einrichtung eines Cafés für die Sommermonate („informelles“ Betreiben, z.B. in Kombination mit dem Mittagstisch)
- Evtl. vorübergehende Nutzung der leer stehenden Räumlichkeiten für Veranstaltungen/ Gruppenarbeit: Kinder, Jugendliche, Feste, etc.

Nächste konkrete Vorgehensschritte (Frühjahr/Sommer 2005)

- Arbeitsgruppe IV (AG IV): „Aufwertung des Einkaufszentrums“ (09. Juni 2005):
- Moderierte Arbeitsgruppe und Siedlungsrundgang mit verschiedenen Akteuren (z.B. Eigentümer des Einkaufszentrums und angrenzender Geschäfte, Wohnungsunternehmen, Vertreter von Ämtern, Bürger, etc.) und Erstellung einer Mängelliste sowie Ideenpool für Zentrumsaktivitäten.
- Entscheidung über konkrete Einzelmaßnahmen und Erstellung einer Arbeitsliste (inkl. Verteilung von „Hausaufgaben“)

Umsetzung der verabredeten Projekte der AG IV (Sommer/Herbst 2005)

- Zuständige Akteure (Verwaltung, Institutionen, Private) informieren, Lösungen verabreden
- Planungsworkshops mit Bewohnern und Eigentümern initiieren.

5. Ziele und Maßnahmen für die Aufwertung der Angebote für Kultur und Freizeit

Ausgangssituation

- Es gibt kein Zusammengehörigkeitsgefühl in der Parkstadt (nur in Teilbereichen).
- Es besteht ein Trend zur Vereinzelung/Vereinsamung.
- Es fehlen Freizeitangebote für alle Altersgruppen.

Ziel: Aufwertung des Angebots für alle Altersgruppen

- Aufwertung des Kulturangebotes
- Aufwertung des Sportangebotes

Einzelne Maßnahmen

- Aufbau eines Kulturkreises (vgl. Diakonie Düsseldorf/Senioren)
- Begegnungszentrum initiieren
- Initiierung von kulturellen Veranstaltungen in der Parkstadt (Musik, Ausstellungen, Vorträge, etc.)

Nächste konkrete Vorgehensschritte (Frühjahr/Sommer 2005)

- Arbeitsgruppe V (AG V): „Aufwertung des Kultur- und Freizeitangebotes“ (09. Juni 2005):
 - Moderierte Arbeitsgruppe mit Kulturinteressierten, Vereinen und sonstigen Akteuren
 - Erfahrungen mit Kulturinitiativen/Kulturvereinen im Hinblick auf Übertragbarkeit prüfen
 - Entscheidung über konkrete Einzelmaßnahmen und Erstellung einer Arbeitsliste (inkl. Verteilung von „Hausaufgaben“)
 - Räumlichkeiten prüfen, Verantwortliche bestimmen
 - Erstellung einer Kostenliste und Prüfen der Verantwortlichen für die Maßnahme/Kosten
- Umsetzung der verabredeten Projekte der AG V (Sommer/Herbst 2005):
 - Zuständige Akteure (Initiativen, Vereine, Verwaltung, Institutionen, Private) informieren, Lösungen verabreden
 - Finanzierung für verabredete Maßnahmen (z.B. Förderung von „Kulturkoffern“) prüfen und sichern (Eigenleistungen, Sponsoring, Fördermöglichkeiten, etc.)
 - Weiteres in Abhängigkeit von der Entscheidung über konkrete Projekte.

6. Ziele und Maßnahmen für die Verbesserung der Verkehrssituation

Ausgangssituation

- Unbefriedigende (ÖPNV-)Anbindung erschwert das eigenständige Leben für ältere Menschen und Kinder.

- Abhängigkeit im Alltag vom Auto benachteiligt sozial schwache Haushalte (wenig Möglichkeiten, Freizeitaktivitäten und Kulturangebote im Zentrum und darüber hinaus wahrnehmen zu können).
- Unzureichende Verkehrssicherheit und Geschwindigkeitsüberschreitungen in bestimmten Bereichen der Parkstadt erschweren das Wohnen mit kleinen Kindern und die Mobilität ältere Bewohner in der Nachbarschaft (Sicherheitsgefühl).
- Durch verkehrsbedingte Lärmbelästigung verliert die Parkstadt (v.a. Dr. Loeffellad-Siedlung) an Attraktivität.
- Längeres Parken von mehreren LKWs in der Parkstadt führt zur Abwertung des Wohngebietes.

Ziel: Verbesserung der verkehrlichen Situation

- Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt
- Erhöhung des Sicherheitsgefühls in der Parkstadt
- Optische Aufwertung der Parkstadt

Einzelne Maßnahmen (siehe auch städtebauliche Analyse)

- Erhöhung der Mobilität im Stadtteil
- Ggf. Initiierung eines eigenen „Fahrdienstes/Mitfahrzentrale“ (insbesondere für Senioren)

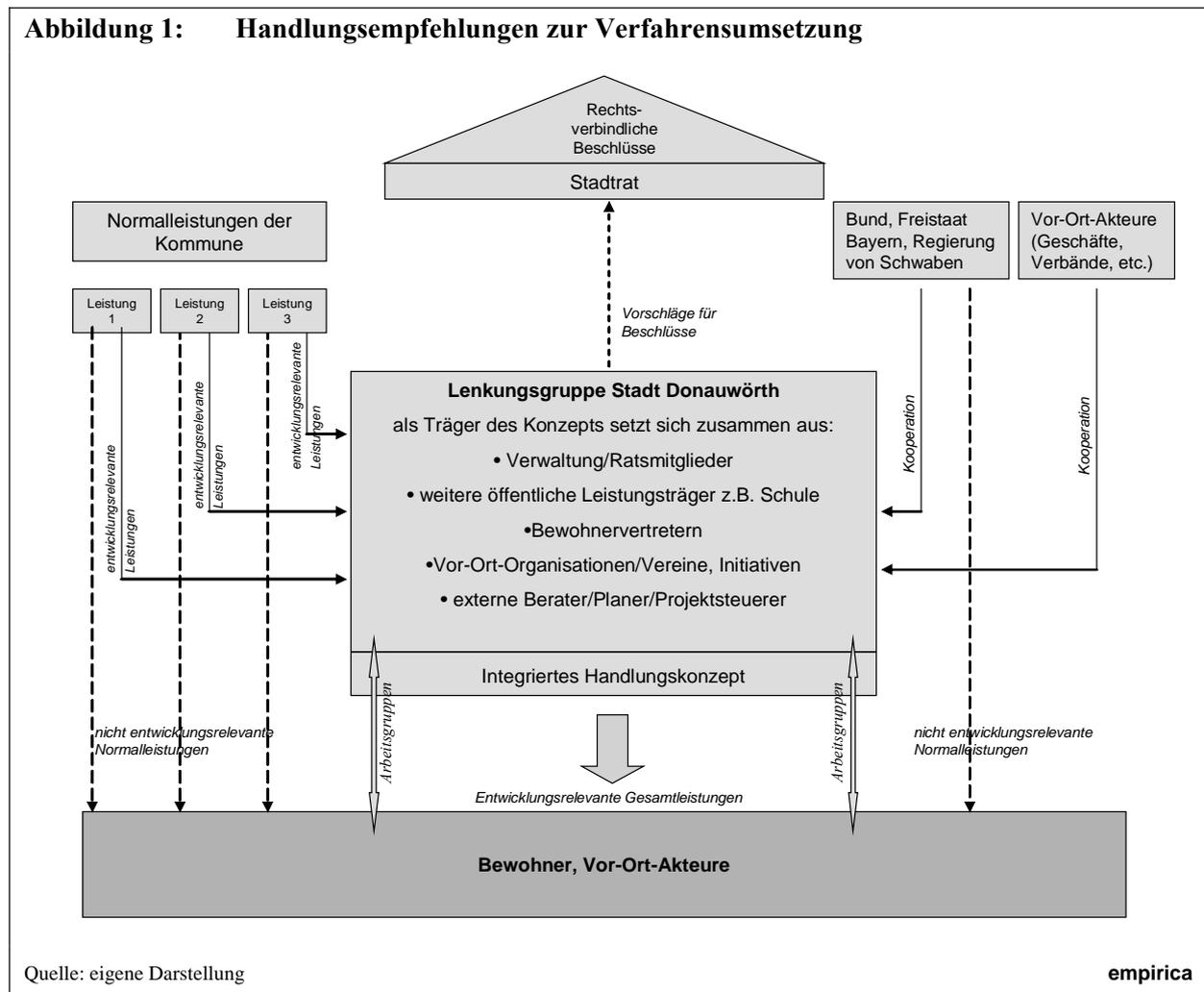
Nächste konkrete Vorgehensschritte (Frühjahr/Sommer 2005)

- Arbeitsgruppe VI (AG VI): „Verbesserung der Verkehrssituation“ (09. Juni 2005):
 - Moderierte Arbeitsgruppe
 - Ortsbegehungen: Bürgerspaziergang mit zuständigen Mitarbeitern der Stadt
 - Entscheidung über konkrete Einzelmaßnahmen und Erstellung einer Arbeitsliste (inkl. Verteilung von „Hausaufgaben“)
 - Prüfen der Verantwortlichen (Verkehrsbetrieb, Stadt, Wohnungsunternehmen, Private) für die Maßnahmen/Kosten
- Umsetzung der verabredeten Projekte der AG VI (Sommer/Herbst 2005):
 - Zuständige Akteure (Initiativen, Vereine, Verwaltung, Institutionen, Private) informieren, Lösungen verabreden

- Finanzierung für verabredete Maßnahmen (z.B. Förderung von Fahrdienst, Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum) prüfen und sichern (Eigenleistungen, Sponsoring, Fördermöglichkeiten, etc.)
- Weiteres in Abhängigkeit von der Entscheidung über konkrete Projekte.

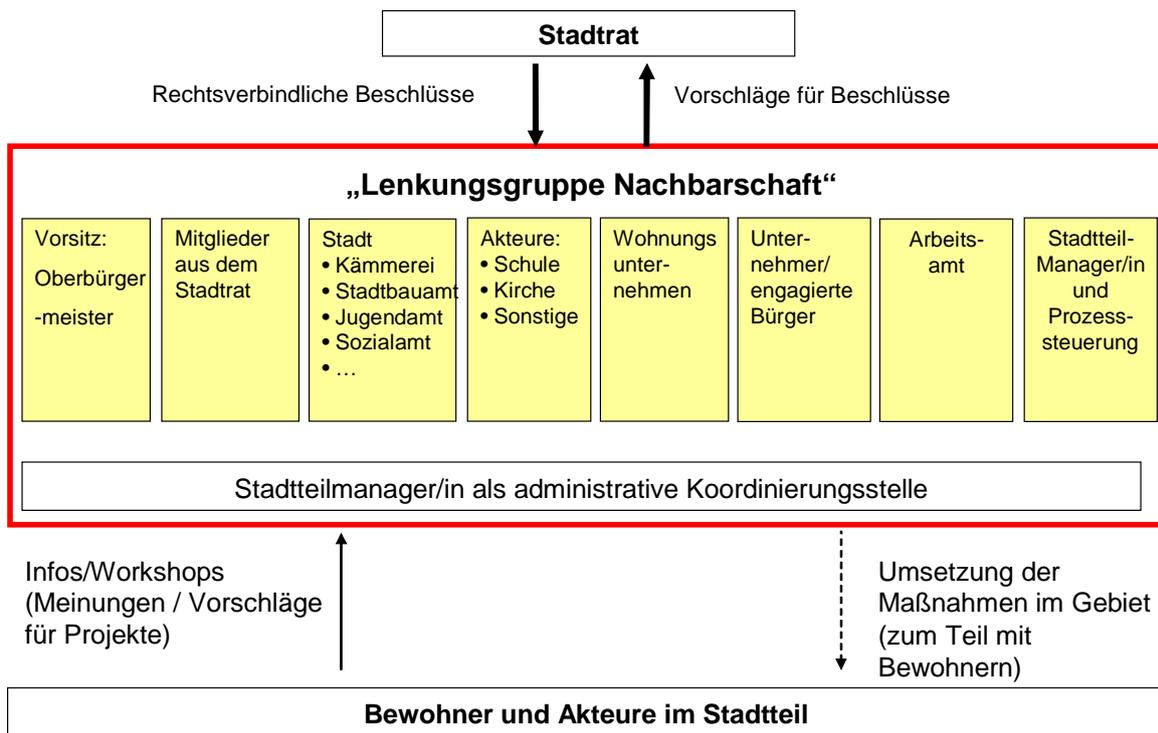
7. Organisationsstruktur für die Umsetzungsphase

Abbildung 1: Handlungsempfehlungen zur Verfahrensumsetzung



- Lenkungsgruppe = Arbeitsgruppe, die dem Stadtrat Vorschläge (fachlich geprüft) unterbreitet
- Integriertes Handlungskonzept (erstellt von Arbeitsgruppe m2 - Architektur + Stadtplanung, die Städtebau GmbH und empirica) wird vom Gemeinderat beschlossen
- Integriertes Handlungskonzept wird in der Lenkungsgruppe fortgeschrieben
- Lenkungsgruppe hat feste Mitglieder

Abbildung 2: Lenkungsgruppe Nachbarschaft



Quelle: eigene Darstellung

empirica

- Je nach Thematik werden Externe zur Lenkungsgruppe/Umsetzung zugezogen
- Moderierte Workshops = erweiterte Lenkungsgruppen-Sitzungen
- Von Zeit zu Zeit/Thematik AGs (= inhaltliche Vorbereitung für Lenkungsgruppe) initiieren
- Von Zeit zu Zeit/Thematik Bürgerveranstaltungen durchführen

IV. ANHANG

Literaturverzeichnis

- Lit 1: aus „Geschichte der Stadt Donauwörth -1618 bis heute“, Bd. 2, Hrsg. Lore Grohmann, Donauwörth 2.Aufl. 2001
- Lit 2: aus „Das greulichste Spectaculum - Die Schlacht von Höchstädt 1704“, Hrsg. Haus der Bayerischen Geschichte, Augsburg 2004
- Lit 3: aus „Donauwörth baut“, Hrsg. Historischer Verein, Donauwörth April 1970
- Lit 4: aus „Blick auf Donauwörth“, Hrsg. Alfred Böswald, Wolfram Proeller, Verlag der Stadt Donauwörth, 2.Aufl. 1997
- Lit 5: aus „Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert“, Hrsg. Georg Schöning, Klaus Borchard, Krämer Verlag Stuttgart, 1992
- Lit 6: aus „Städtebau“, Bd. 1, Hrsg. Dieter Prinz, Verlag Kohlhammer Stuttgart, 7. Aufl. 1999

Expertenliste

Herr Erdt	Immobilienmakler, Bewohner
Herr Dr. Fischer	Zahnarzt in der Parkstadt
Herr Fischer	Quartiersbeauftragter, 2. Bürgermeister
Herr Göllner	Landratsamt Donau-Ries, Kreisjugendpfleger u. Aussiedlerbeauftragter
Frau Häussler	Kindergarten Parkstadt, Leiterin
Herr Klenberger	(Rektor Hauptschule bis 09/04)
Herr Kmoch	Wohnbau-Selbsthilfe-Werk (und Vorstandsmitglieder)
Frau Dr. Musaeus	Stadträtin, Jugendbeauftragte
Frau Obel	Vorstand Gartenbauverein
Herr Proeller (und Bruder)	Edeka, Eigentümer des Gebäudekomplexes
Herr Ritter (und Kollege)	Stadt Donauwörth, Wohnbauförderung
Herr Rosskopf	Gasthaus „Deutschmeister“
Herr Schmidt	Gemeinnützige Baugenossenschaft Donauwörth
Frau Seidemann	Gemeinnützige Baugenossenschaft Donauwörth
Herr Stephan	Bereich Seniorenarbeit, 2. Bürgermeister
Frau Wagner	Bereich Sozialarbeit, Ev. Diakonie
Herr Wider	Grundschule Parkstadt, Direktor
Bewohner, Teilbereich 7:	Hochbruckerstr.
Bewohner, Teilbereich 8:	Deutschmeisterring
Bewohner, Teilbereich 7:	Andreas-Mayr-Str. (Aussiedler)
Bewohner, Teilbereich 9:	Schmuzerring
Bewohner, Teilbereich 1:	Dr.-Loeffelladstr.
Bewohner, Teilbereich 3:	Schwedenring
Bewohner, Teilbereich 7:	Andreas-Mayr-Str. (Aussiedler)
Bewohner, Teilbereich 7:	Andreas-Mayr-Str. (Pole)
Bewohner, Teilbereich 7:	Andreas-Mayr-Str. (Aussiedler)
Bewohner, Teilbereich 7:	Andreas-Mayr-Str.
Bewohner, Teilbereich 4:	Parkstraße
Bewohner, Teilbereich 4:	Birkenstraße
Bewohner, Teilbereich 4:	Perchtolsdorfer Straße



V. SATZUNG

FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES SANIERUNGSGEBIETS „PARKSTADT“

V. SATZUNG

Die Stadt Donauwörth erlässt gemäß § 142 Abs. 3 BauGB* folgende Satzung:

*Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

In der gesamten Parkstadt (Gemarkung Donauwörth) liegen gemäß den durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche, bautechnische, verkehrstechnische, funktionale und gestalterische Mängel vor.

Das untersuchte Gebiet hat eine Größe von ca. 118 ha; es wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet mit der Kennzeichnung „*Parkstadt*“ festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die sich innerhalb des - im Lageplan (Maßstab 1/7500) dargestellten - Umgriffs befinden.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2 Verfahren

Als Verfahrensart wird das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ nach § 142 Abs. 4 gewählt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

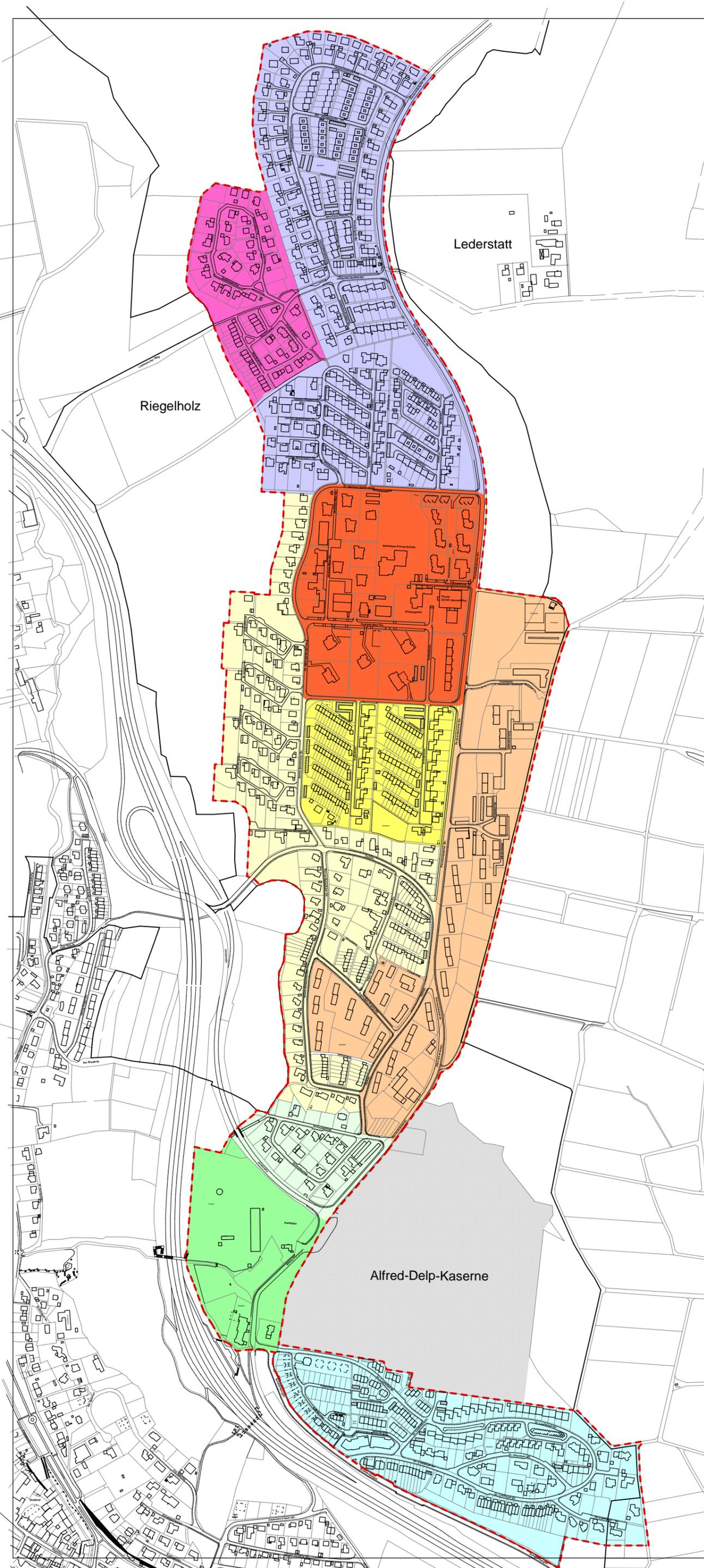
§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Donauwörth rechtsverbindlich.

Donauwörth, 17. Februar 2006

Armin Neudert
Oberbürgermeister





Legende

Grenze VU Gebiet

Bereichseinteilung

- Bereich 1:
"Dr.-Loeffellad-Siedlung"
- Bereich 2- Parkstadt Süd:
Freianlagen Schwedenschanze
- Bereich 3- Parkstadt Süd:
"Siedlung Am Schwedenring"
- Bereich 4 - Parkstadt Mitte:
Genossenschaftssiedlung
- Bereich 5 - Parkstadt Mitte:
B.-Benedicter- und Parkstraße
- Bereich 6 - Parkstadt Mitte:
Sudeten- und Schlesierstraße
- Bereich 7 - Parkstadt Mitte:
Zentraler Bereich
- Bereich 8 - Parkstadt Nord:
Deutschmeisterring/ Vetterstr.
- Bereich 9 - Parkstadt Nord:
Schmuzerring

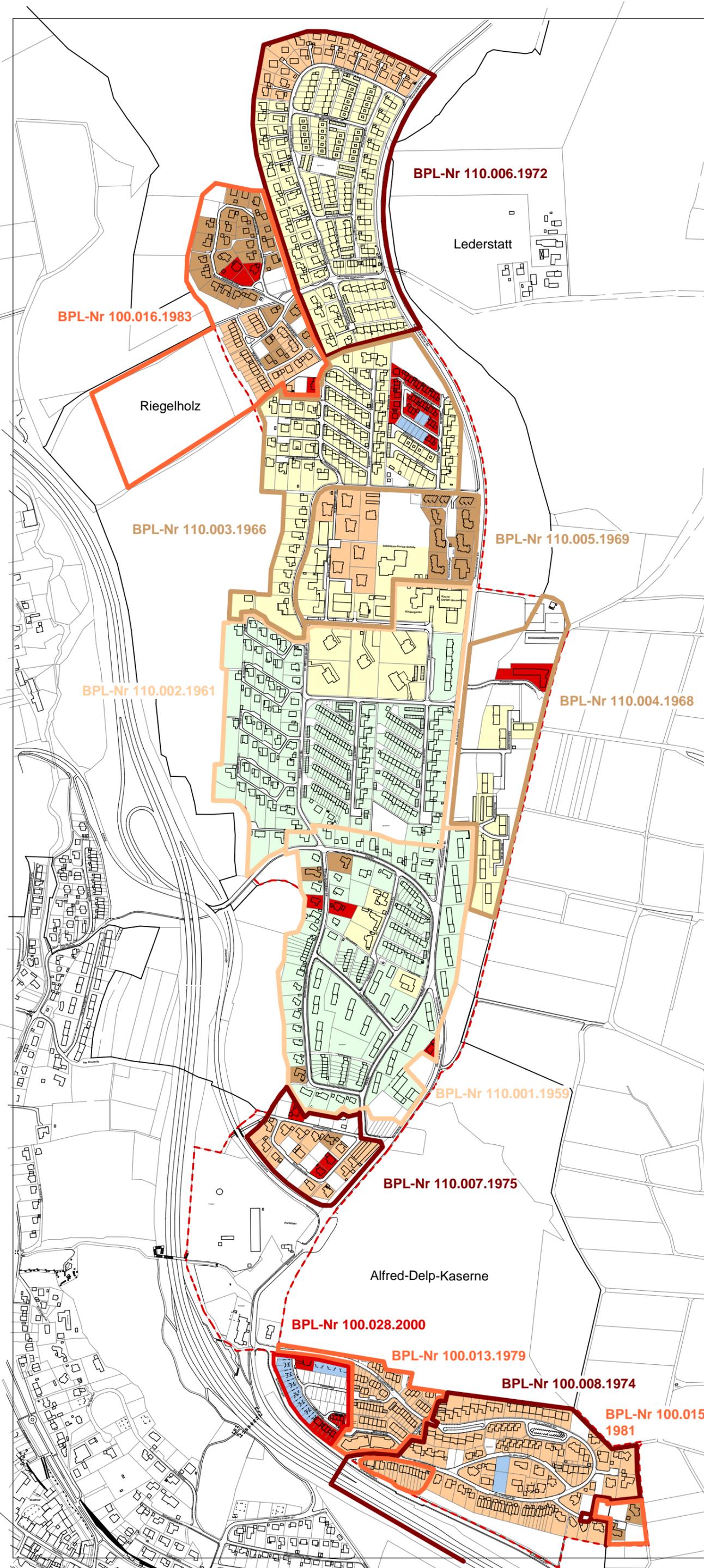
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

**Karte 1:
Abgrenzung und
Gliederung des Gebietes
M 1: 7500**

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

Grenze VU Gebiet

Bebauungsplan aus dem Jahr:

1959-1961

1966-1969

1972-1975

1979-1983

2000

Bauzeit Gebäude (geschätzt):

1959-1965

1965-1975

1975-1985

1986-1995

ab 1995 und Neubau

Baugenehmigung erteilt

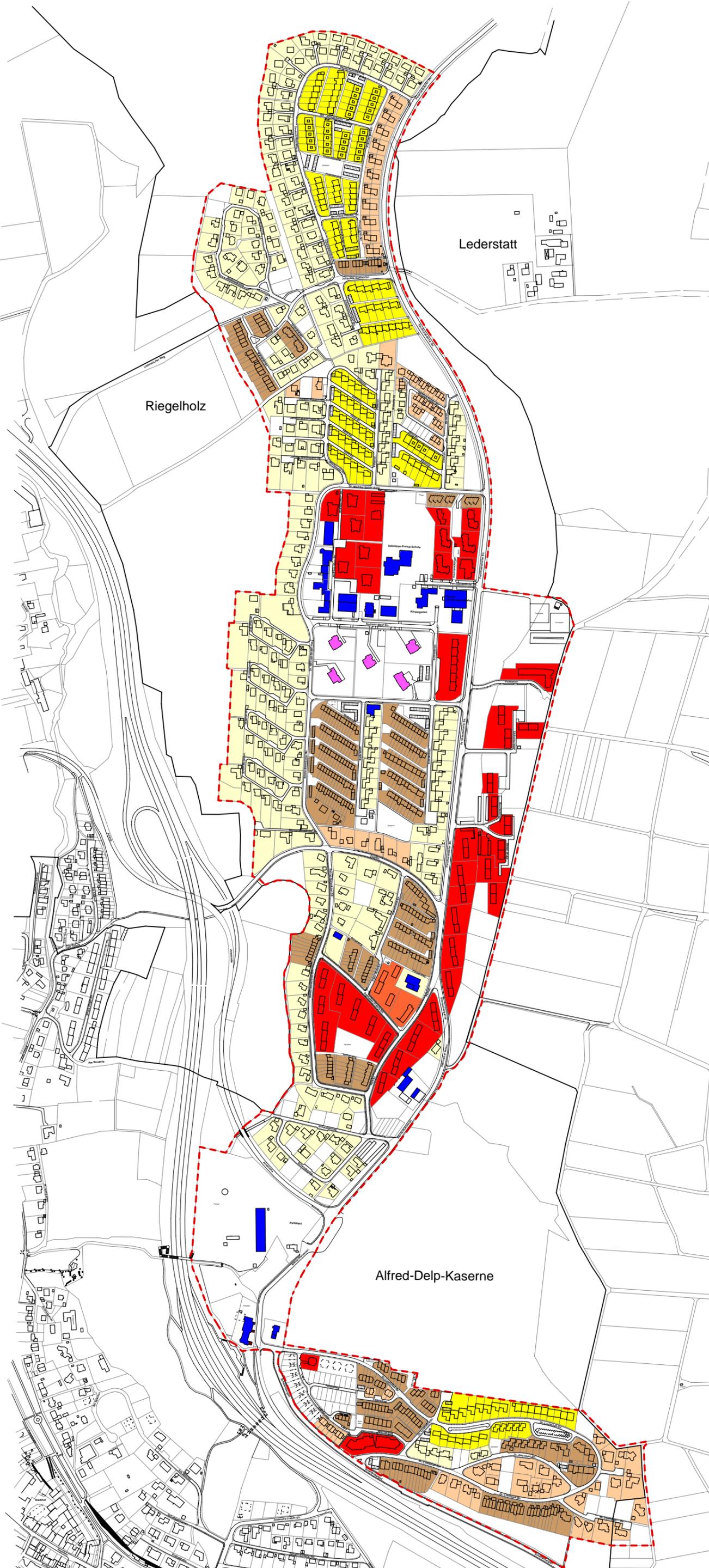
100m



Stadt Donauwörth
 Vorbereitende Untersuchung
 Parkstadt

**Karte 2:
 Entwicklung des Stadtteils
 Bauabschnitte
 M 1: 7500**

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
 Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
 (c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
 m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

 Grenze VU Gebiet

Bautypen/ Zahl der Vollgeschosse (VG):

-  Einfamilienhaus, freistehend oder als Doppel- bzw. Kettenhaus I VG (+D)
-  Einfamilienreihenhaus I VG (+D)
-  Einfamilienhaus, freistehend oder als Doppel- bzw. Kettenhaus II VG (+D)
-  Einfamilienreihenhaus II VG (+D)
-  Mehrfamilienhaus/ Geschosswohnungsbau II VG
-  Mehrfamilienhaus/ Geschosswohnungsbau III bis IV VG

Bauliche Sonderstrukturen:

-  Hochhaus IX VG
-  Gebäude mit überwiegend gewerblicher, kirchlicher, sozialer oder besonderer Nutzung

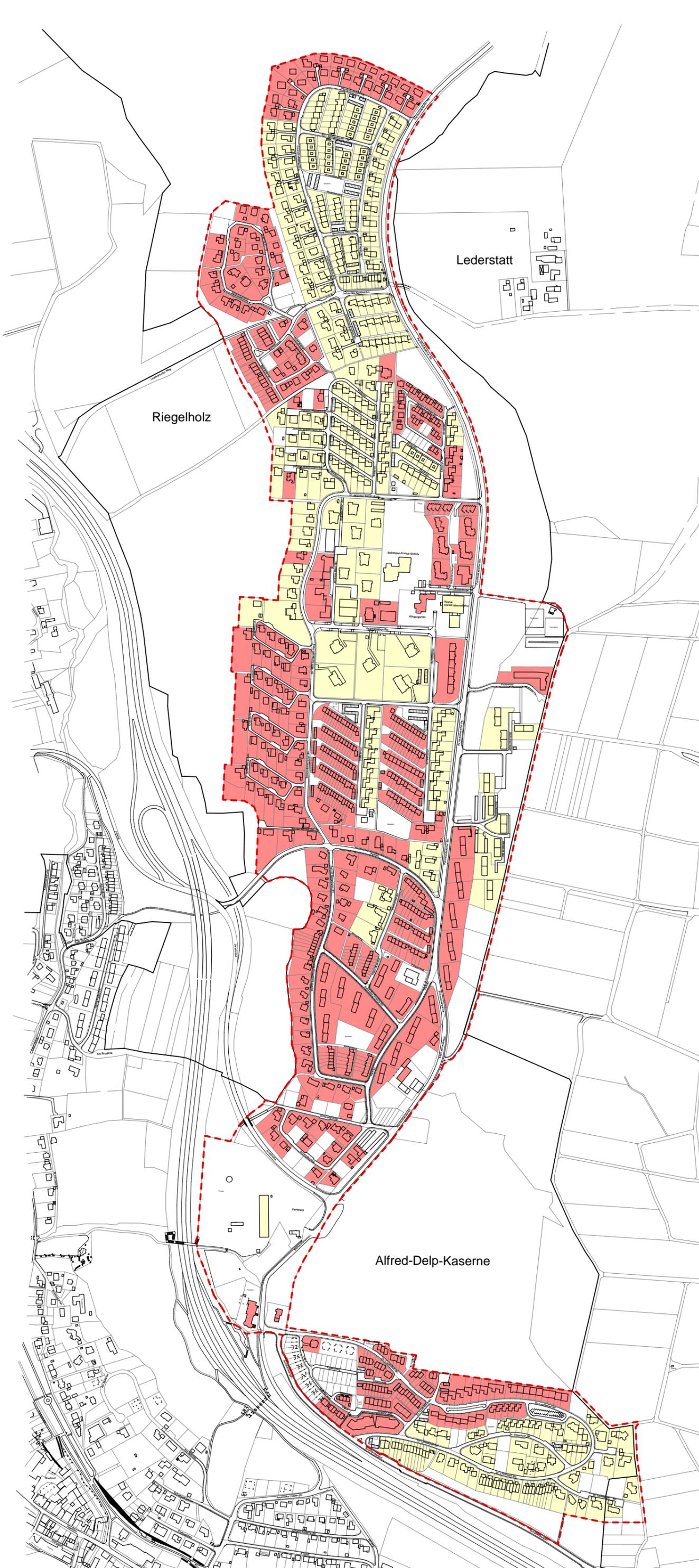
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

Karte 3a:
Baustruktur: Bautypen und
Gebäudehöhen
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

 Grenze VU Gebiet

Dachformen:

 Gebäude mit Flachdach

 Gebäude mit geneigtem Dach
(Sattel-, Walm- oder Zeldach)

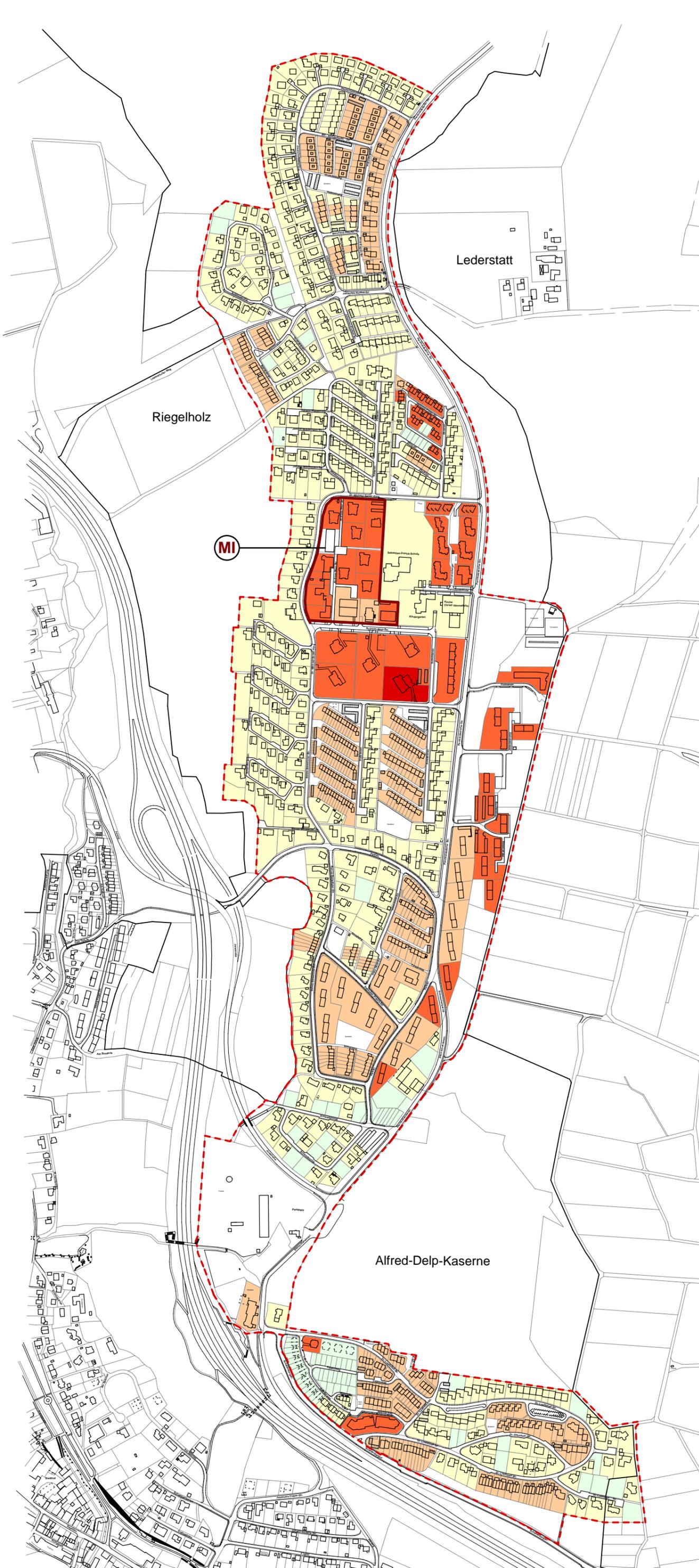
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

Karte 3b:
Baustruktur: Dachformen
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

 Grenze VU Gebiet

GFZ gemäß BauNVO:

 unbaut

 <math>< 0,4</math>

 $0,4 - 0,6$

 $0,6 - 0,8$

 $> 0,8$

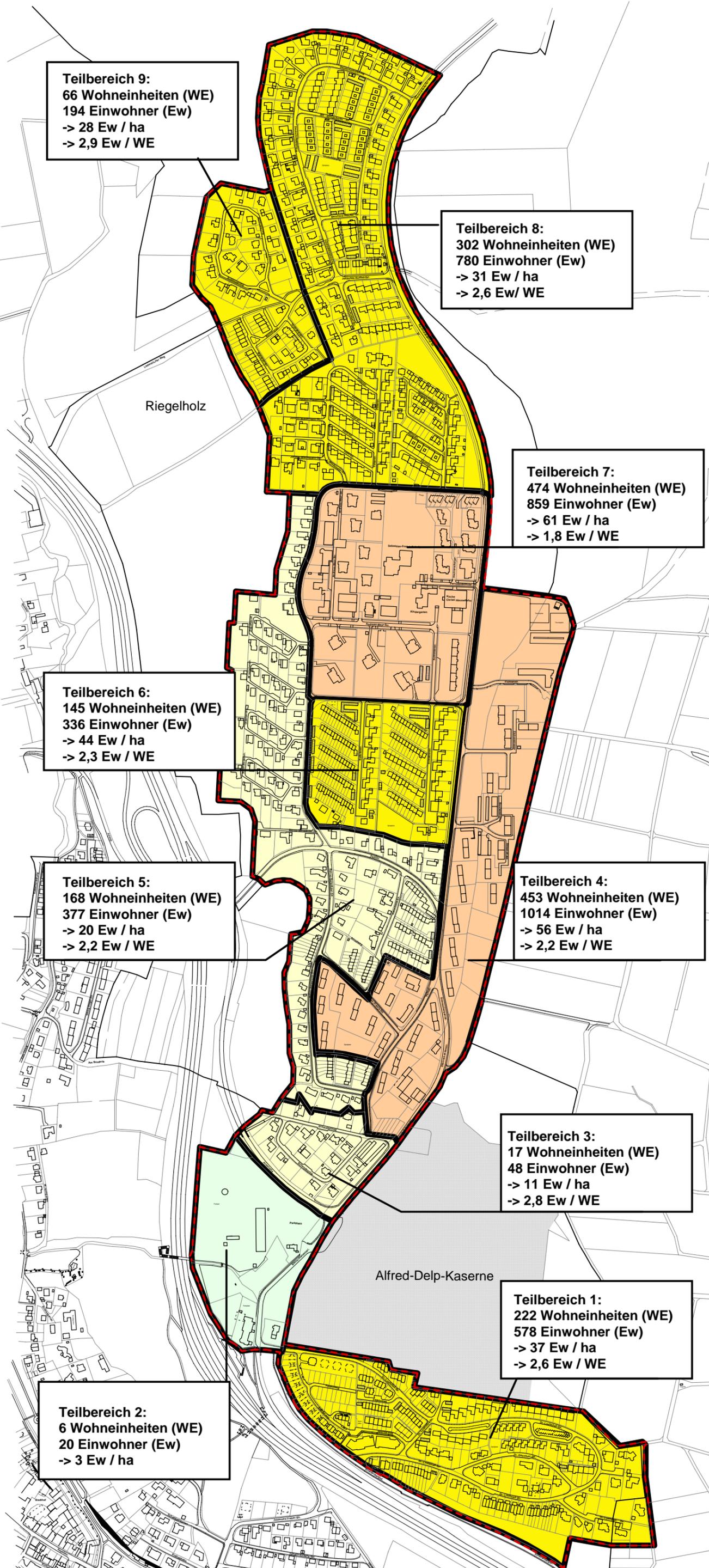
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

Karte 4a:
Dichte der Bebauung (GFZ)
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Teilbereich 9:
 66 Wohneinheiten (WE)
 194 Einwohner (Ew)
 -> 28 Ew / ha
 -> 2,9 Ew / WE

Teilbereich 8:
 302 Wohneinheiten (WE)
 780 Einwohner (Ew)
 -> 31 Ew / ha
 -> 2,6 Ew / WE

Teilbereich 7:
 474 Wohneinheiten (WE)
 859 Einwohner (Ew)
 -> 61 Ew / ha
 -> 1,8 Ew / WE

Teilbereich 6:
 145 Wohneinheiten (WE)
 336 Einwohner (Ew)
 -> 44 Ew / ha
 -> 2,3 Ew / WE

Teilbereich 5:
 168 Wohneinheiten (WE)
 377 Einwohner (Ew)
 -> 20 Ew / ha
 -> 2,2 Ew / WE

Teilbereich 4:
 453 Wohneinheiten (WE)
 1014 Einwohner (Ew)
 -> 56 Ew / ha
 -> 2,2 Ew / WE

Teilbereich 3:
 17 Wohneinheiten (WE)
 48 Einwohner (Ew)
 -> 11 Ew / ha
 -> 2,8 Ew / WE

Teilbereich 1:
 222 Wohneinheiten (WE)
 578 Einwohner (Ew)
 -> 37 Ew / ha
 -> 2,6 Ew / WE

Teilbereich 2:
 6 Wohneinheiten (WE)
 20 Einwohner (Ew)
 -> 3 Ew / ha

Riegelholz

Alfred-Delp-Kaserne

Legende

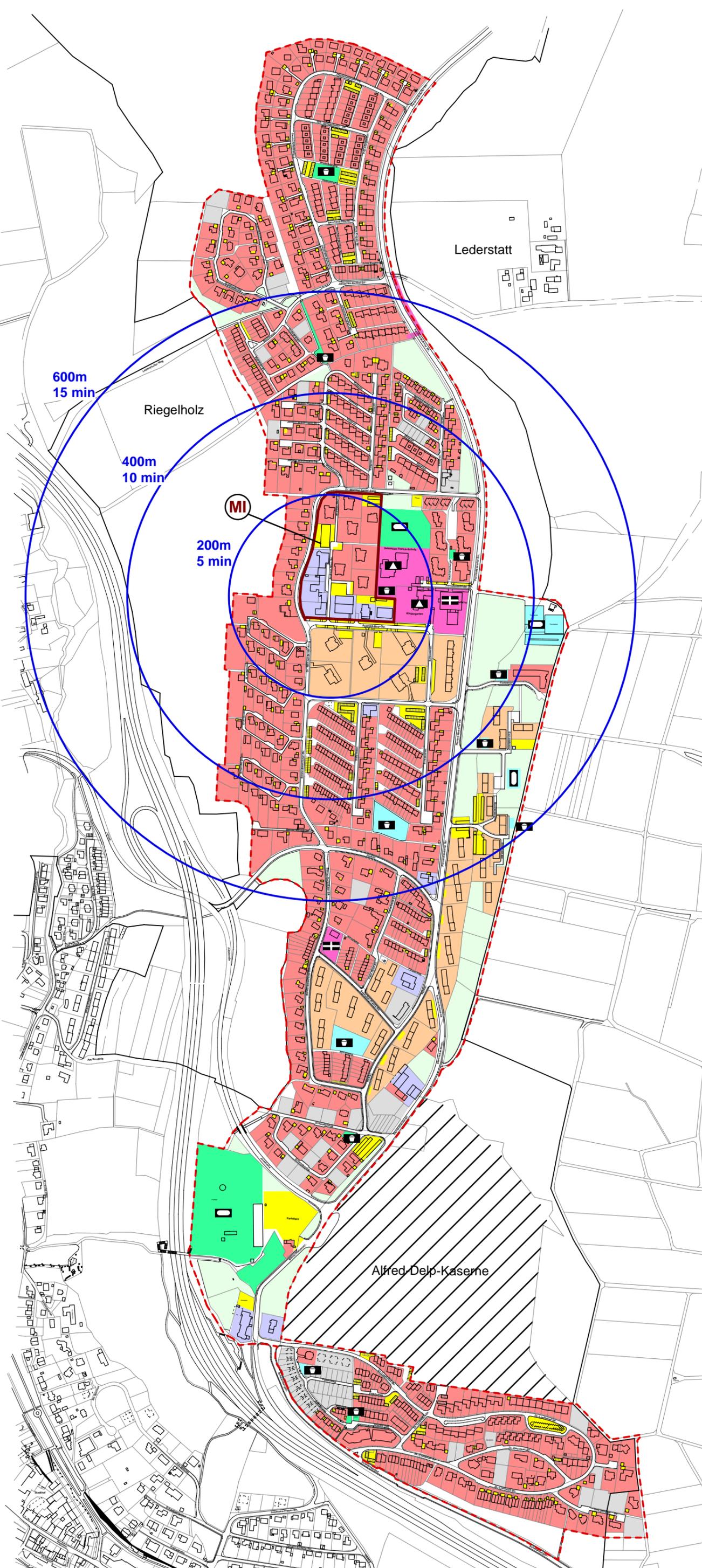
-  Grenze VU Gebiet
- Zahl der Einwohner pro Flächeneinheit:**
-  < 10 Ew/ha: sehr geringe Dichte
-  10-25 Ew/ha: geringe Dichte (freistehenden Flachbauten)
-  25-50 Ew/ha: mittlere Dichte (freistehende und verdichtete Flachbauten)
-  50-75 Ew/ha: höhere Dichte (Geschosswohnungsbau mit hohem Freiflächenanteil)
-  75-100 Ew/ha: hohe Dichte (verdichtete Geschosswohnungsbauten)
-  > 100 Ew/ha: Kernstadtbereich



 **Stadt Donauwörth**
 Vorbereitende Untersuchung
 Parkstadt

Karte 4b:
Einwohnerdichte nach Teilbereichen
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
 Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
 (c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
 m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

Grenze VU Gebiet

Hauptnutzungen:

Wohnen (überwiegend Eigentumswohnungen)

Wohnen (überwiegend Mietwohnungen)

Gewerbliche Nutzung, Handel, Dienstleistung

Nebennutzungen, Garagen, Parken

Leerstand, unbebautes Bauland

Flächen für Gemeinbedarf:

Schule, Kindergarten

Kirche, Gemeindesaal

Flächen für Sport- und Spielanlagen, öffentliche Grünflächen:

Spielplatz

Öffentliche Sportanlage, Bolzplatz, städtisches Freibad

Öffentliche Grünanlage

Private Grünanlage (öffentl. zugänglich)

extensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, Gehölz

Fußläufige Erreichbarkeit:

Entfernung vom Stadtteilzentrum mit geschätzter Gehzeit

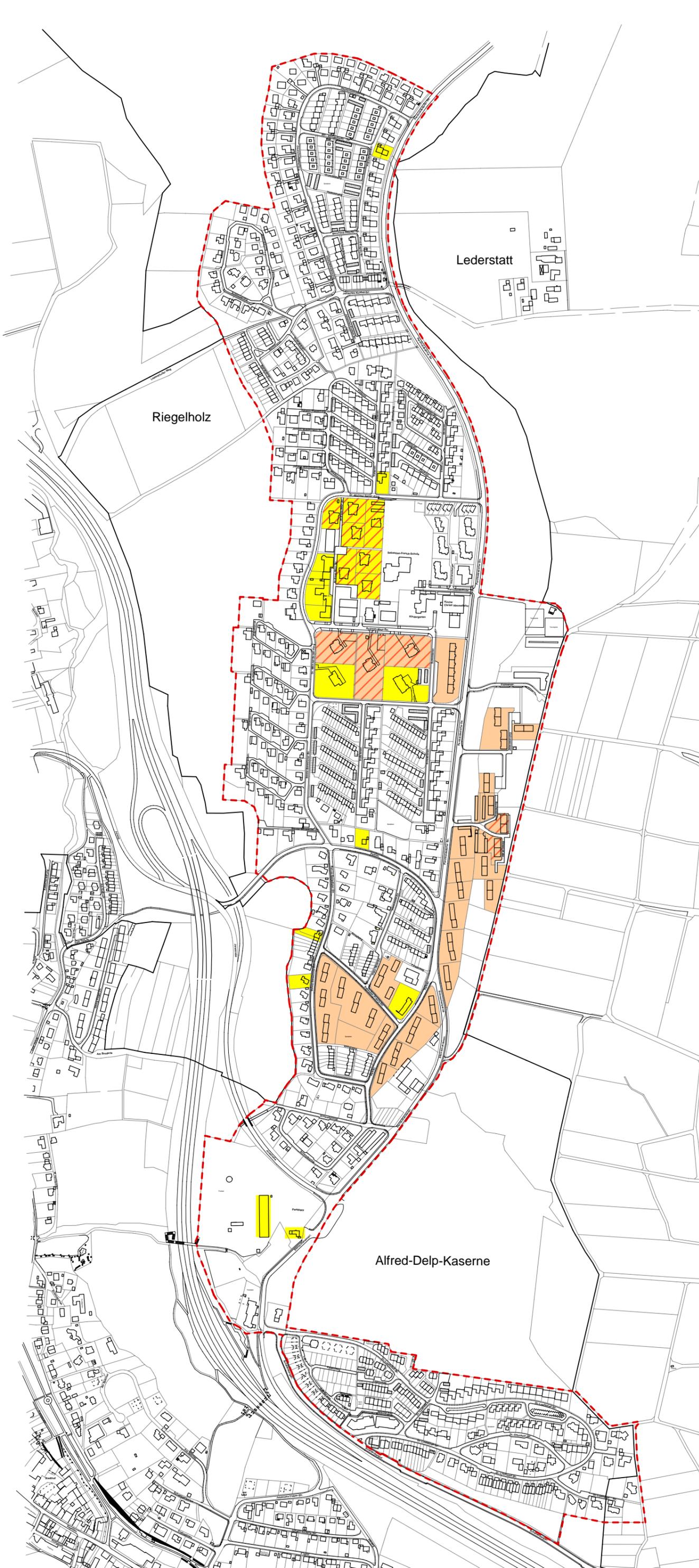
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

Karte 5:
Nutzungen / Gebietsversorgung
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Lederstatt

Riegelholz

Alfred-Delp-Kaserne

Legende

 Grenze VU Gebiet

Gebäudezustand:

 geringe bautechnische Mängel,
Mängel an einzelnen Bauteilen

 mehrere bautechnische Mängel,
Mängel an verschiedenen Bauteilen

 Fassaden mit Asbestzementbekleidung

 Schäden an Gebäudesubstanz - umfangreiche
Sanierungsmaßnahmen erforderlich
(im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden)

Hinweis: Beurteilung des Gebäudezustandes
erfolgte durch äußere Inaugenscheinnahme-
eine gebäudespezifische Bauzustandsanalyse
wurde nicht durchgeführt

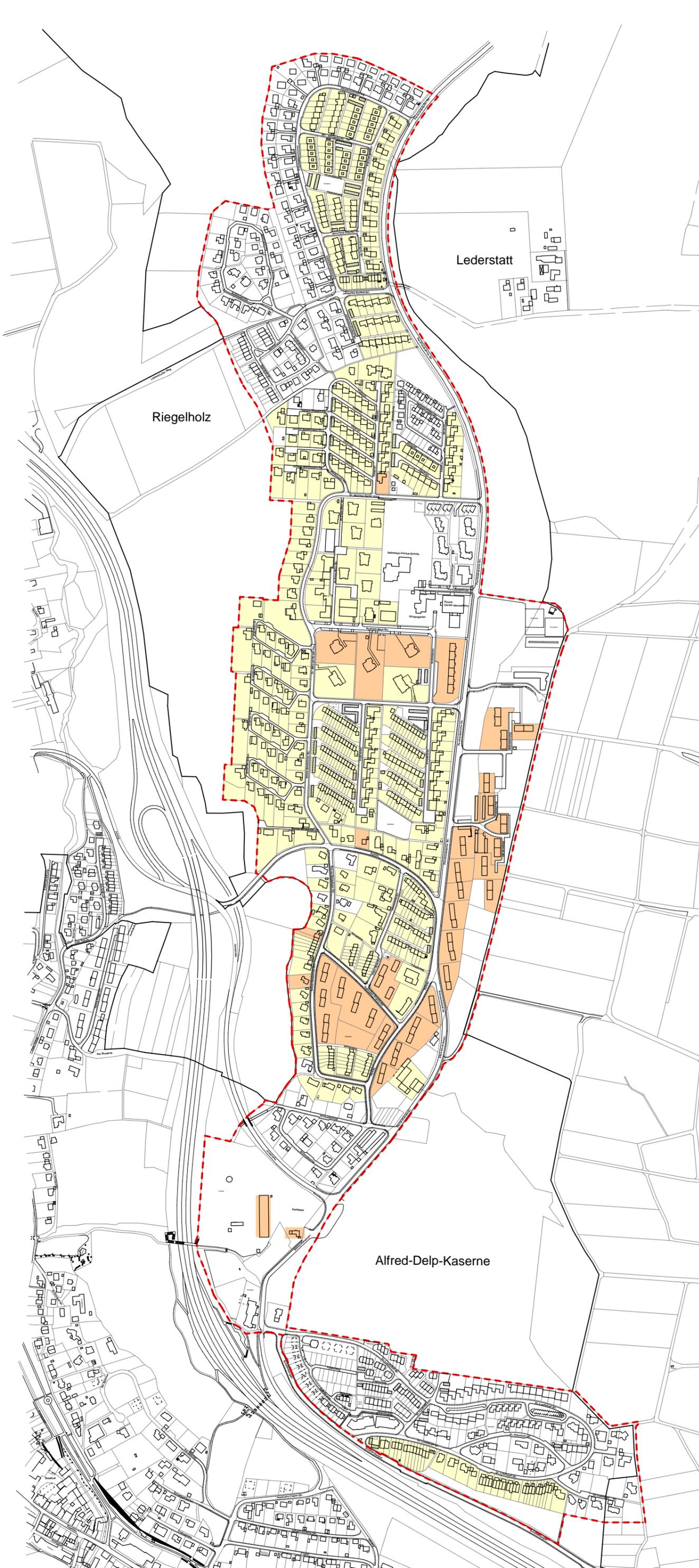
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

Karte 6a:
Bauzustand: bautechnische Mängel
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

 Grenze VU Gebiet

Prognostizierter Modernisierungsbedarf:

 Gebäudebestand mit festgestellten bautechnischen Mängeln - Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb der nächsten 5 Jahre empfohlen

 Gebäudebestand vorwiegend aus den 60iger und 70iger Jahren: Modernisierungsbedarf innerhalb der nächsten 10-20 Jahren zu erwarten, Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes sinnvoll.

Hinweis: Die Prognose des Modernisierungsbedarfs erfolgte auf Grundlage der Bauzeit der Gebäude (siehe Karte 2). Eine Bewertung einzelner Gebäude und ggf. bereits durchgeführter Instandhaltungsarbeiten blieb ausser Betracht!

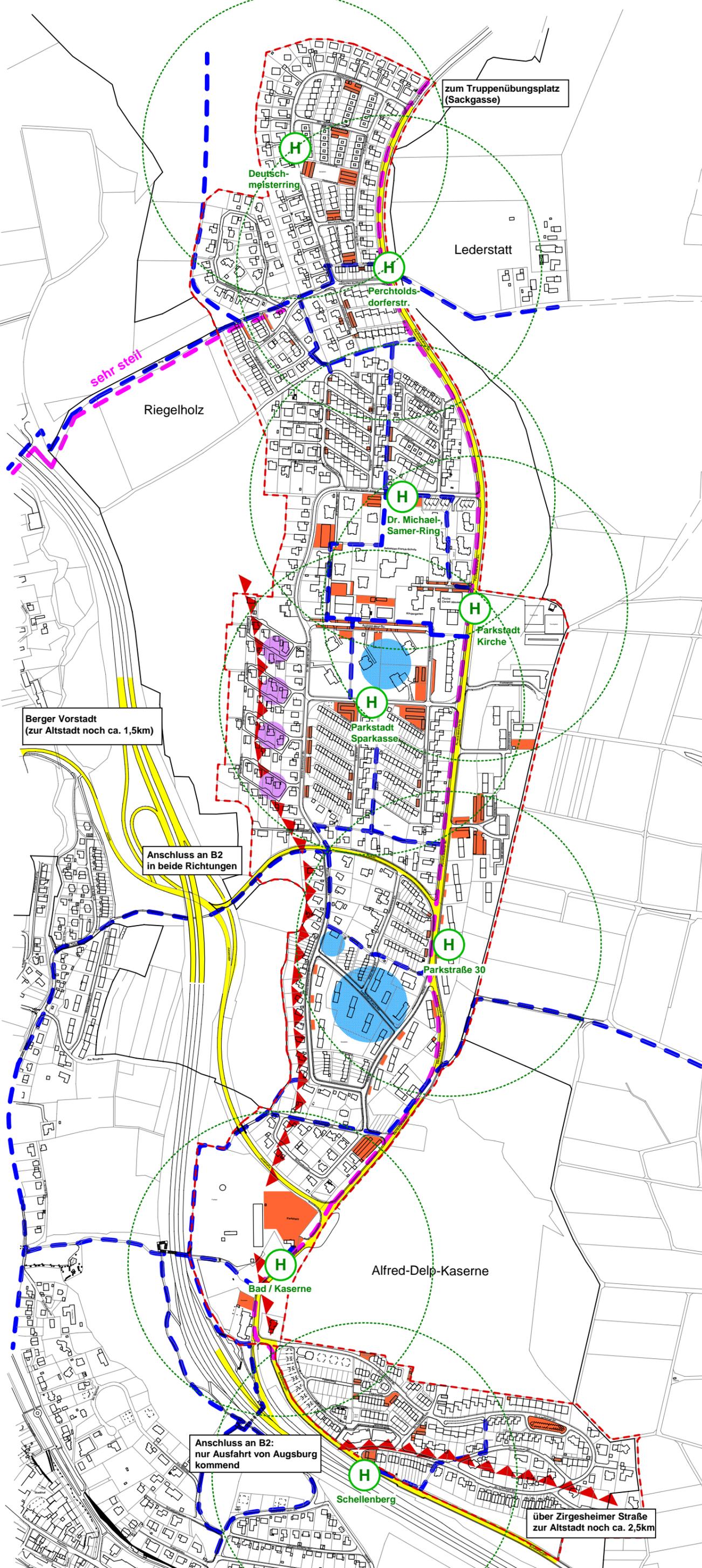
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

**Karte 6b:
Prognostizierter Modernisierungsbedarf
M 1: 7500**

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

-  Grenze VU Gebiet

- Verkehrerschließung:
-  Haupterschließung des Quartiers (Hauptsammelstraße)
-  wichtige Radwegeverbindung (i.d.R. kein ausgewiesener Radweg!)
-  wichtige Fußwegeverbindung

- Parken:
-  Sammelgaragen und Parkplätze
-  Stellplatzmangel
-  enger Straßenraum (Einbahnregelung) Parken nicht möglich

- ÖPNV:
-  Bushaltsstelle mit Einzugsbereich (300m)

- Beeinträchtigung durch Schallimmissionen der Bundesstraße 2:
-  Immissionsschutzgrenzwert 59dB(A) tagsüber bzw. 49dB(A) nachts überschritten *)

- *) aus Schallimmissionskarten insumma, Nürnberg, Stand: April 2003

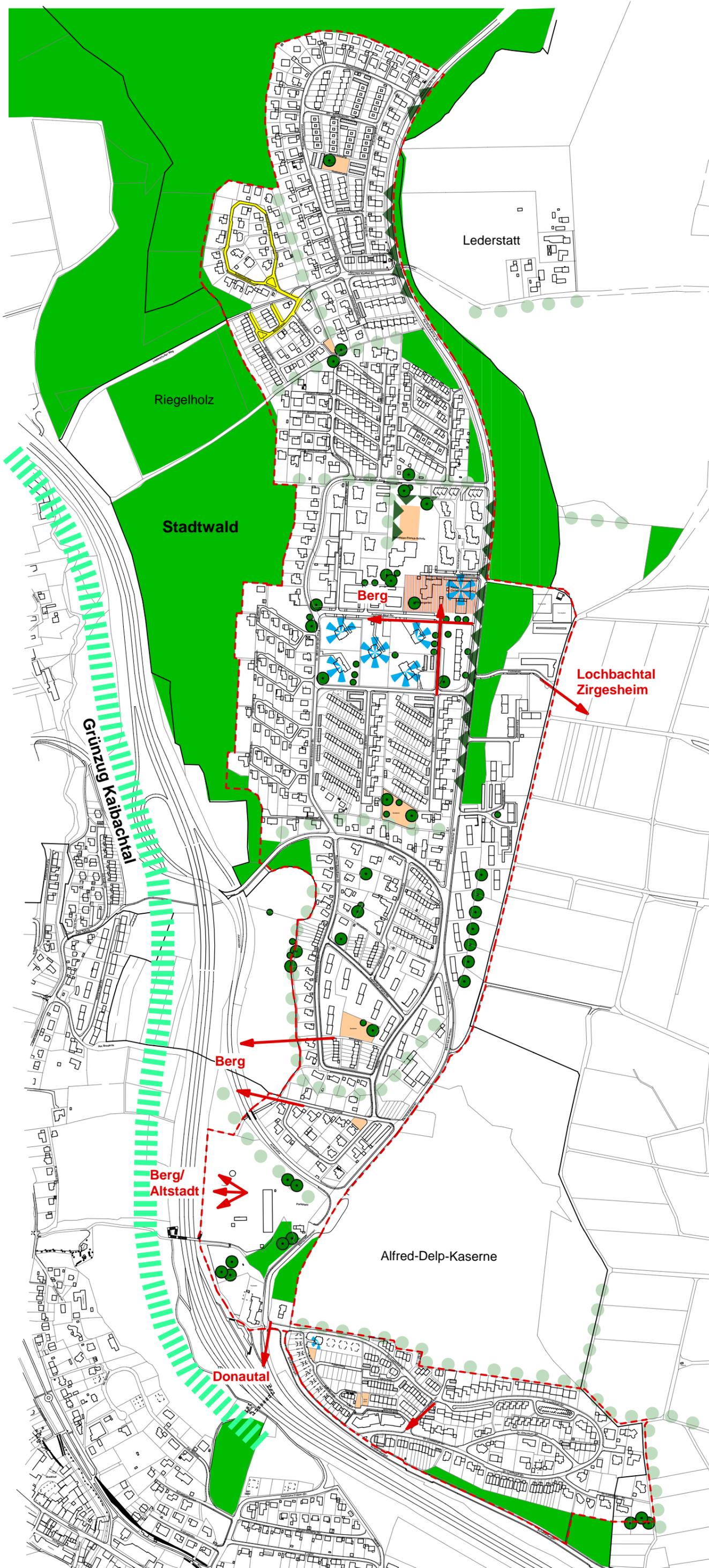
100m



Stadt Donauwörth
 Vorbereitende Untersuchung
 Parkstadt

**Karte 7:
 Verkehr und Verkehrsbelastungen
 M 1: 7500**

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
 Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
 (c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
 m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

-  Grenze VU Gebiet

- Städtebauliche Qualitäten:
-  Gestaltete Straßen oder Platzfläche
-  Ensemble mit hoher Gestaltungsqualität
-  Städtebauliche Dominante (Fernwirkung)
-  Wichtige Blickbeziehung / Sichtachse
Altstadt

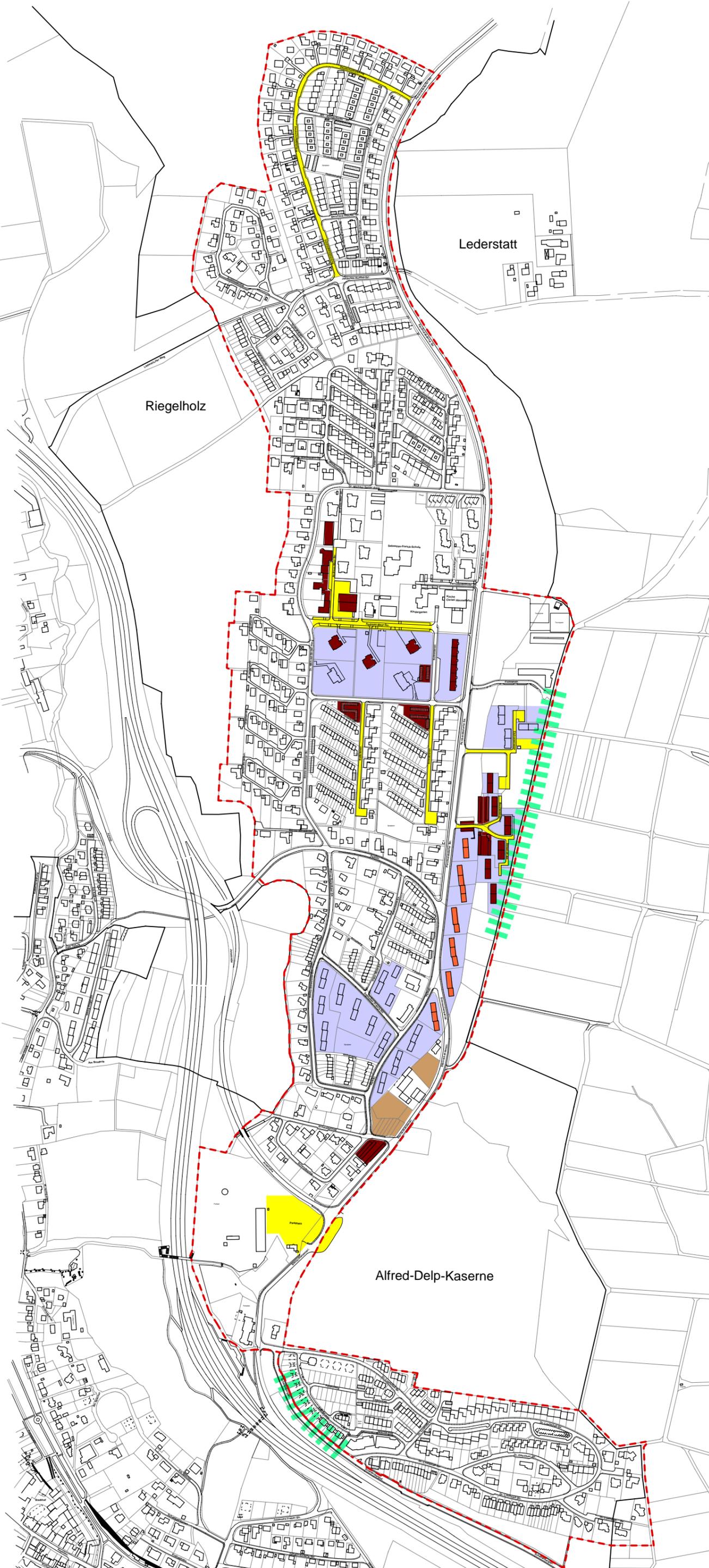
- Grünplanerische Qualitäten:
-  Übergeordneter Grünzug
-  Stadtraumprägender Grünzug (zusammenhängendes Waldgebiet)
-  Wichtige untergeordnete Grünverbindung (Grünvernetzung)
-  Schützenswerter Großbaumbestand
-  Raumbildendes Grün
-  Gestaltete öffentliche oder private Grünfläche



Stadt Donauwörth
 Vorbereitende Untersuchung
 Parkstadt

**Karte 8a:
 Stadtbild und Grünordnung:
 Qualitäten
 M 1: 7500**

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
 Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
 (c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
 m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

-  Grenze VU Gebiet

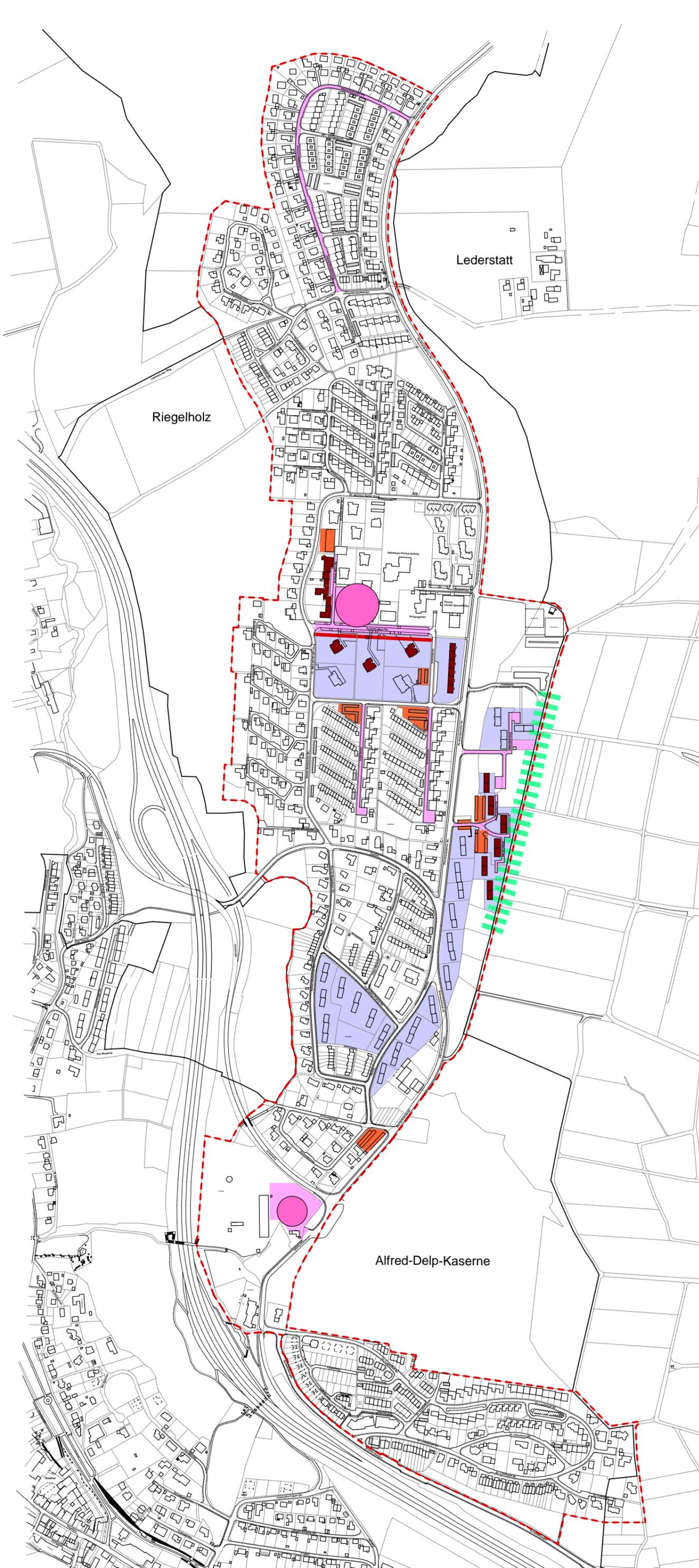
- Städtebauliche Mängel/ Konflikte:**
-  Gestalterisch unbefriedigende Straßen oder Plätze
-  Gestalterisch unbefriedigende private Freiflächen, Mängel in der Wohnumfeldgestaltung
-  Gestalterisch unbefriedigende Gebäude
-  Ungünstige Gebäudestellung
-  Flächen zur Entwicklung, Brachflächen
-  Mangelhafte Ortsrandgestaltung



Stadt Donauwörth
 Vorbereitende Untersuchung
 Parkstadt

Karte 8b:
Stadtbild und Grünordnung:
Mängel
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
 Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
 (c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
 m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

 Grenze VU Gebiet

Handlungsfeld öffentlicher Raum:

 Aufwertung und Neugestaltung von öffentlichen Plätzen und Freiflächen

 Aufwertung und Sanierung öffentlicher Gebäude

 Neugestaltung von Straßen und Verkehrsflächen

 Abgrenzung öffentlicher - privater Raum

Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld:

 Aufwertung des Wohnumfeldes (Eingangsbereiche, private und halbprivate Freiflächen)

 Gestalterische Aufwertung und Sanierung von Wohngebäuden

 Gestalterische Aufwertung von Garagenanlagen und Nebennutzungen

Handlungsfeld / Umwelt:

 Ortsrandgestaltung / Begrünung

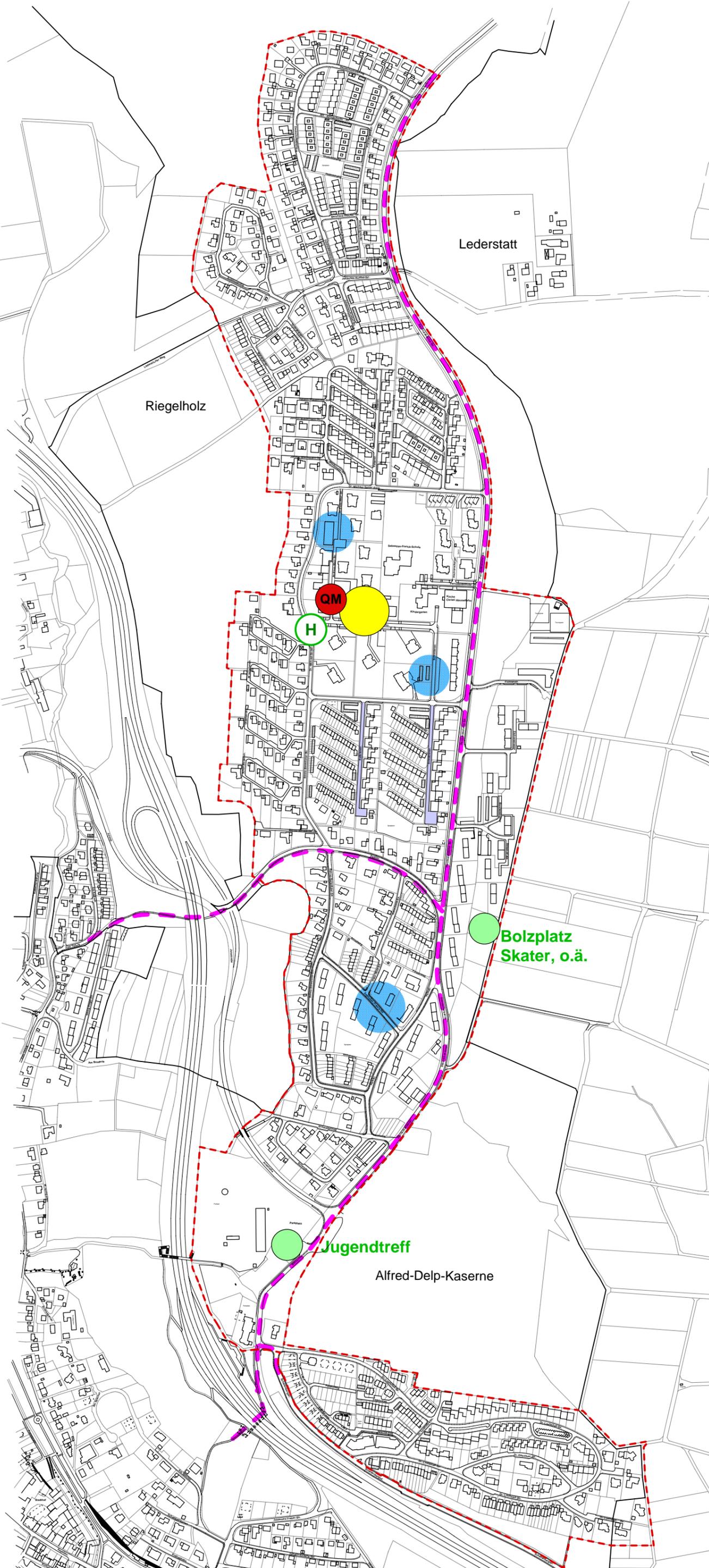
100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

Karte 9a:
Handlungsfelder
Öffentlicher Raum, Wohnen, Umwelt
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

 Grenze VU Gebiet

Handlungsfeld Infrastruktur:

 Stärkung Einzelhandel

 Verbessertes Angebot zur Freizeitgestaltung

 Stadtteilbüro, Quartiersmanagement

Handlungsfeld Verkehr-Mobilität:

 Verbesserte Anbindung an ÖPNV

 Neuanlage von Radwegen

 Verkehrsberuhigung (Spielstraße)

 Verbessertes Parkplatzangebot

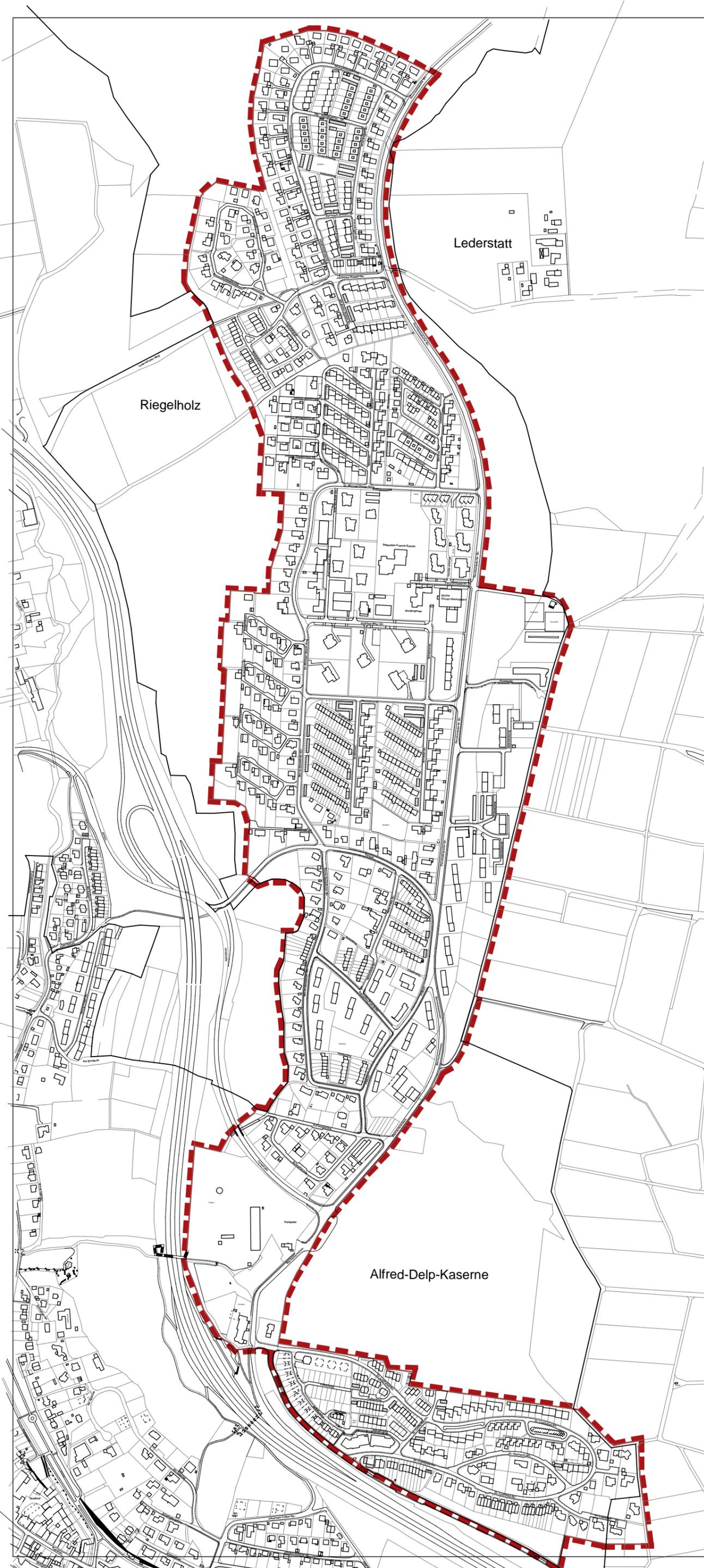
 100m



Stadt Donauwörth
Vorbereitende Untersuchung
Parkstadt

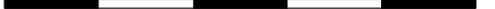
Karte 9b:
Handlungsfelder
Infrastruktur, Verkehr
M 1: 7500

Vorbereitende Untersuchung nach BauGB § 141 und § 171e
Bund- Länderprogramm "Soziale Stadt", April 2005
(c) Städtebau GmbH Geschäftsstelle Krumbach
m2 architektur+stadtplanung, München



Legende

 Grenze Sanierungsgebiet

 100m



Stadt Donauwörth

**Umgriff des
förmlich festgelegten
Sanierungsgebietes
Parkstadt**

M 1: 7500