



# Salzgitter-Bad | Ost- und Westsiedlung



Fortschreibung

Integriertes Handlungskonzept 2021-2025

# Impressum

## Herausgeber

Stadt Salzgitter  
Referat Stadtumbau und Soziale Stadt  
Joachim-Campe-Str. 6-8  
38226 Salzgitter  
[www.salzgitter.de](http://www.salzgitter.de)

## Autoren

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO  
Huckarder Straße 8-12  
44147 Dortmund  
Tel. 0231 9732073  
Fax 0231 9732074

[info@stadtbuero.com](mailto:info@stadtbuero.com)  
[www.stadtbuero.com](http://www.stadtbuero.com)

Diana Graf, Carsten Schäfer, Karsten Schröder, Tobias Zahn

## Stand

Dortmund/Salzgitter, September 2020

## Eine Vorbemerkung zum Sprachgebrauch

Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. Entweder wird der Text langatmig oder die Lesbarkeit leidet darunter. Um die ohnehin vielschichtige Materie nicht noch unnötig zu belasten, passt sich dieses Konzept dem gängigen Sprachgebrauch an. Wenn vom Bürger oder Verwaltungsmitarbeiter die Rede ist, so schließt dies die Bürgerin oder die Mitarbeiterin ebenso ein. Die weiblichen Beteiligten und Betroffenen werden um Verständnis gebeten.

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
1.1	Hintergrund	5
1.2	Methode	6
<b>2</b>	<b>Programmgebiet Salzgitter-Bad Ost- und Westsiedlung</b>	<b>8</b>
2.1	Nutzungsstruktur und Infrastruktur	8
2.2	Öffentliche Flächen sowie Erschließung	10
2.3	Städtebau und Wohnen	10
2.4	Klima	13
2.5	Akteursstrukturen	15
2.6	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur	19
2.6.1	Einwohnerentwicklung	19
2.6.2	Altersstruktur	21
2.6.3	Ausländische Einwohner	22
2.6.4	Wanderungsbewegungen	23
2.6.5	Transferleistung	24
2.6.6	Zusammenfassung Statistik	25
<b>3</b>	<b>Bisheriger Umsetzungsprozess</b>	<b>27</b>
3.1	Stand der Umsetzung	27
3.1.1	Handlungsfeld Freiraum	28
3.1.2	Handlungsfeld Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung	29
3.1.3	Handlungsfeld Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen	30
3.1.4	Handlungsfeld Wohnungswirtschaft	31
3.1.5	Handlungsfeld Zusammenleben	32
3.1.6	Handlungsfeld Stadtleben / Kommunikation / Image	32
3.1.7	Handlungsfeld Organisation	33
3.1.8	Sonstiges	35
3.1.9	Zeitleiste inkl. Meilensteine	35
3.2	Mittelverwendung	36
<b>4</b>	<b>SWOT-Analyse</b>	<b>38</b>
<b>5</b>	<b>Aktuelle Handlungserfordernisse</b>	<b>40</b>
<b>6</b>	<b>Zielsystem</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen</b>	<b>45</b>
7.1	Aufwertung der Ostsiedlung	45
7.2	Weitere Maßnahmen	48
<b>8</b>	<b>Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan</b>	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>Ausblick und Umsetzungsempfehlungen</b>	<b>58</b>
	<b>Anhang</b>	<b>61</b>

# 1 Einleitung

# 1 Einleitung

## 1.1 Hintergrund

Die polyzentrisch strukturierte kreisfreie Stadt Salzgitter, bestehend aus vier großen sowie 27 kleineren Stadtteilen, ist gekennzeichnet durch eine industrielle Vergangenheit insbesondere im Bereich der Eisenerzgewinnung. Bedingt durch diese Historie und aktuelle industrielle Entwicklungen ist auch die Bevölkerungsentwicklung von Schwankungen gekennzeichnet: während zu industriellen Hochzeiten der 1970er Jahre über 120.000 Menschen in Salzgitter wohnten, verzeichnet die Stadt derzeit knapp 107.000 Einwohner (Stand 31.12.2019).

Die Ost- und Westsiedlung ist in den 1930/40er Jahren zur Versorgung der Arbeiter des örtlichen Hüttenwerkes mit Wohnraum entstanden. Die Arbeiterwohnsiedlung befindet sich im südlich gelegenen Stadtteil Salzgitter-Bad, dem mit rd. 25.000 Einwohnern (Stand 31.12.2019) zweitgrößten Stadtteil Salzgitters. In Anlehnung an das Leitbild der „Gartenstadt“ entstand durch den Bau der Siedlung ein Wohnungsangebot von ca. 3.000 Wohneinheiten. Ergänzend zum Wohnungsbau wurden in den „Gründerjahren“ sowie in der Nachkriegszeit die beiden Siedlungen mit entsprechenden Infrastrukturangeboten, wie beispielsweise drei Schulkomplexen (heute als Grund-, Hauptschule sowie Gymnasium genutzt) und zwei Kindergärten sowie einem Kinder- und Jugendtreff, ausgestattet. Zusätzlich bestehen ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für Bedarfe der Grundversorgung.

Durch die Konzeption als Gartenstadt bestehen besondere Qualitäten wie die aufgelockerte Blockrandbebauung mit attraktiver variierender Gebäudestellung, die günstige innere Erschließung weitgehend ohne Durchgangsverkehr, die hohen gestalterischen Qualitäten im öffentlichen Straßenraum und auf den öffentlichen Plätzen sowie der hohe Anteil an privat nutzbaren Grünflächen und Gärten. Dennoch weist die Ost- und Westsiedlung mittlerweile - gemessen an den heutigen Anforderungen an ein lebenswertes, attraktives und lebendiges Wohnquartier - eine Reihe von städtebaulichen, baulich-technischen, infrastrukturellen und sozialen sowie kulturellen Defiziten und Mängeln auf. Zu nennen sind bspw. vielfach kleine, ungünstig geschnittene oder auch nicht modernisierte und schlecht ausgestattete Wohnungen. Diese strukturellen Probleme führen letztendlich zu hohen Leerstandsquoten sowie einseitigen Belegungen bzw. zur Konzentration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Salzgitter dazu entschlossen, einen umfassenden, integrierten und langfristig angelegten Stadterneuerungsprozess für die Ost- und Westsiedlung im Rahmen des Bundesländer-Förderprogramms „Soziale Stadt“ anzustoßen und umzusetzen. Auf Grundlage der im Jahr 2004 erarbeiteten „Vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Stadtteil Salzgitter-Bad Ost- und Westsiedlung“ wurde die Siedlung in die Städtebauförderung aufgenommen und somit eine Förderkulisse zur Finanzierung von integrierten Stadtentwicklungsmaßnahmen eröffnet. Im Mai 2005 erfolgte mit der Einrichtung eines Quartiersmanagements der offizielle Start des mehrjährigen Stadterneuerungsprozesses in der Ost- und Westsiedlung, der bislang am 31.12.2020 beendet werden sollte. Die umgesetzten und durchgeführten Maßnahmen der Erneuerung führten zu einer Vielzahl von Erfolgen. Als Beispiel wurde im öffentlichen Raum u.a. der zentrale Martin-Luther-Platz neu gestaltet und öffentliche Spielplätze aufgewertet. Zudem wurden mit dem Stadttreff NOW und der Arche 4 zwei bedeutende Gemeinbedarfseinrichtungen entwickelt, die einen hohen Stellenwert für die weitere Stadtteilentwicklung haben und zentrale Treffpunkte im Gemeinwesen sind. Aufgrund des Umsetzungsgrades des Erneuerungsprozesses wurde ein Teilbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 vom 08. Juli 2020 bereits aus der Sanierung entlassen.

Weitgehend offen hingegen blieb - neben kleinteiligen Einzelmaßnahmen - die grundlegende Modernisierung und Instandsetzung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Wie beschrieben war dies ein wesentlicher Aufhänger des Gesamtprozesses, konnte aber - auch begründet in einer Vielzahl von Eigentümerwechseln - bisher nicht umfassend und wie gewünscht in die Tat umgesetzt werden.

Aktuell haben sich u.a. durch einen Eigentümerwechsel neue Perspektiven für eben diese Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes in der Ostsiedlung eröffnet. Ein neuer Eigentümer hat ein umfassendes Sanierungskonzept entwickelt. Dies bietet die Chance der Aufwertung eines größeren Teils des Wohnungsbestandes und kann zum weiteren Erfolg der Gesamtmaßnahme beitragen. Hierzu ist eine Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Ost- und Westsiedlung“ in Salzgitter-Bad erforderlich.

Die Fortschreibung begründet die Notwendigkeit einer weiteren Förderung und leitet den Bedarf weiterer zusätzlicher Maßnahmen ab.

Anzumerken ist, dass der Begriff „Soziale Stadt Ost- und Westsiedlung“ nach einer Dekade der Erneuerungstätigkeit ein etablierter Begriff bei Akteuren vor Ort ist. Selbstverständlich bezieht sich die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes fördertechnisch auf die Programmkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ gemäß der neuen Fördersystematik.

## 1.2 Methode

Die Erarbeitung der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Ost- und Westsiedlung in Salzgitter Bad erfolgte in der Zeit zwischen Juni und September 2020. Die Arbeitsmethodik basierte in Absprache mit der Stadt Salzgitter auf folgenden Arbeitsschritten:

Aufbereitung und Analyse öffentlich zugänglicher Statistiken	Die Stadt Salzgitter hat Daten für die Parameter Einwohner, Bevölkerungsbewegung, Alter, Ausländer sowie SGB II-Empfänger für das Erneuerungsgebiet und den Stadtteil sowie die Gesamtstadt zusammengestellt.
Sichtung bestehender planerischer Aussagen, Gutachten und Konzepte	Gesichtet wurden insbesondere der Abschlussbericht der „Vorbereitenden Untersuchung Ost- und Westsiedlung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Stadtteil Salzgitter-Bad“ (2004), das „Denkmalpflegerische Sanierungskonzept 2007/08 Ost- und Westsiedlung Salzgitter-Bad“, Ergebnisse der „Städtebaulichen Projektwerkstatt „Leben um den Torbogen““, das „Integrierte Handlungskonzept Quartiersmanagement Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad“ (2005) und dessen Fortschreibungen/Aktualisierungen (aus 2006, 2008, 2010, 2012, 2014 und 2016) sowie der tabellarische Sachstandsbericht mit einer Übersicht aller Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Integrierten Stadterneuerung Ost- und Westsiedlung bis zum Jahr 2019. Zur Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen und Erfordernisse wurde insb. auch das Klimaschutzkonzept der Stadt Salzgitter (2014) gesichtet. Des Weiteren erarbeitete der Eigentümer großer Wohnungsbestände ein Sanierungskonzept/Entwicklungskonzept und stellte dies zur Verfügung. Eine Internetrecherche komplettierte die Aussagen und Hinweise zur Bestandsaufnahme.
Zielgerichtete Ortsbegehung im Quartier inkl. dokumentierender Fotos	Im Rahmen der bisherigen Programmumsetzung wurden mehrere zielgerichtete Ortsbegehungen in der Ost- und Westsiedlung vorgenommen. Die Bestandssituation wurde für die Berichterstellung mit Fotos dokumentiert.
Abstimmung mit der örtlichen Wohnungswirtschaft	Am 09. September 2020 wurde ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern des Eigentümers der relevanten Bestände in der Ostsiedlung geführt (REA Wohnen GmbH), nachdem die Fachverwaltung im Vorfeld in mehreren Abstimmungsterminen die Eckdaten der vorgesehenen Modernisierung und Instandsetzung rückgekoppelt hatte.
Einbindung der Politik	Die Arbeitsergebnisse wurden Vertretern politischer Fraktionen im Rahmen des AK Soziale Stadt am 18. September 2020 im Entwurf vorgestellt.
Einbindung der Verwaltung	Zur Abstimmung der Arbeitsergebnisse mit den Fachbereichen der Stadt Salzgitter fand im Rahmen der turnusmäßig stattfindenden AG San Soziale Stadt/ Stadttumbau am 09. September 2020 eine Vorstellung und Diskussion statt.

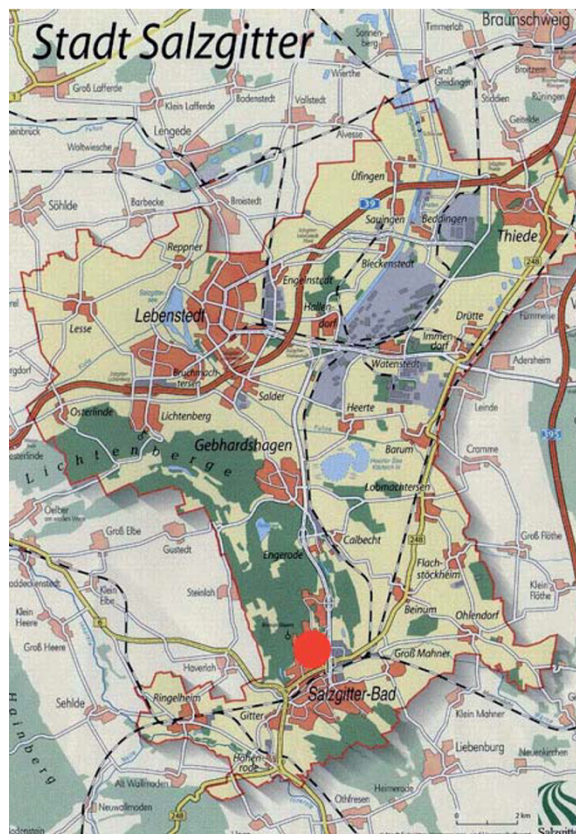
# 2

Das Programmgebiet  
Salzgitter-Bad  
Ost- und Westsiedlung

## 2 Programmgebiet Salzgitter-Bad Ost- und Westsiedlung

Das Programmgebiet Ost- und Westsiedlung befindet sich im südlichen Stadtteil Salzgitter Bad (vgl. Karte 1), dem zweitgrößten Stadtteil der Stadt Salzgitter. Der heutige Stadtteil war bis zur Eingemeindung in die neu gegründete Stadt Salzgitter 1942 eine eigenständige Kleinstadt. Initiiert durch den industriellen Aufschwung - insbesondere durch die Eisenerzgewinnung und -verarbeitung im heutigen Stadtteil Watenstedt der Reichswerke Aktiengesellschaft und dem damit verbundenen Bevölkerungswachstum - wurde im heutigen Salzgitter-Bad Anfang 1938 mit dem Bau von Wohnsiedlungen durch die Übernahme von Ländereien durch die Reichswerke begonnen. Geplant waren rd. 8.000 Wohneinheiten, von welchen bis Kriegsbeginn rd. 3.000 fertiggestellt werden konnten. Unter anderem entstanden die Ostsiedlung (bis 1945 bezeichnet als „SA-Siedlung“) sowie die Westsiedlung (bis 1945 bezeichnet als „Fliegersiedlung“), welche ein zusammenhängendes Wohnsiedlungsgebiet im Norden des Stadtteils Salzgitter-Bad bilden. Die Lage ist geprägt durch die Topografie des Harzvorlandes. Im Westen des Siedlungsbereiches grenzen Ausläufer des Salzgitter-Höhenzuges an.

Karte 1: Stadtstruktur Salzgitter und Lage des Programmgebiets in der Stadt Salzgitter (Quelle: Denkmalpflegerisches Sanierungskonzept „008/2009 S.11)



### Abgrenzung des Gebietes

Die beiden Siedlungsbereiche Ost- und Westsiedlung werden im weitesten Sinne im Norden durch die Elbstraße, im Osten durch die Nord-Süd-Straße, im Süden durch die Braunschweiger Straße und im Westen durch die Erikastraße markiert. Durch den Verlauf der Braunschweiger Straße und der Gleise der Bahnstrecke nach Braunschweig ist die Ost- und Westsiedlung von der Altstadt des Stadtteils Salzgitter-Bad abgetrennt. Die Ost- und Westsiedlung sind als zwei eigenständige Siedlungskörper zu betrachten, die beide typische Formen des nationalsozialistischen Siedlungsbaus aufweisen (vgl. Karte 2).

### 2.1 Nutzungsstruktur und Infrastruktur

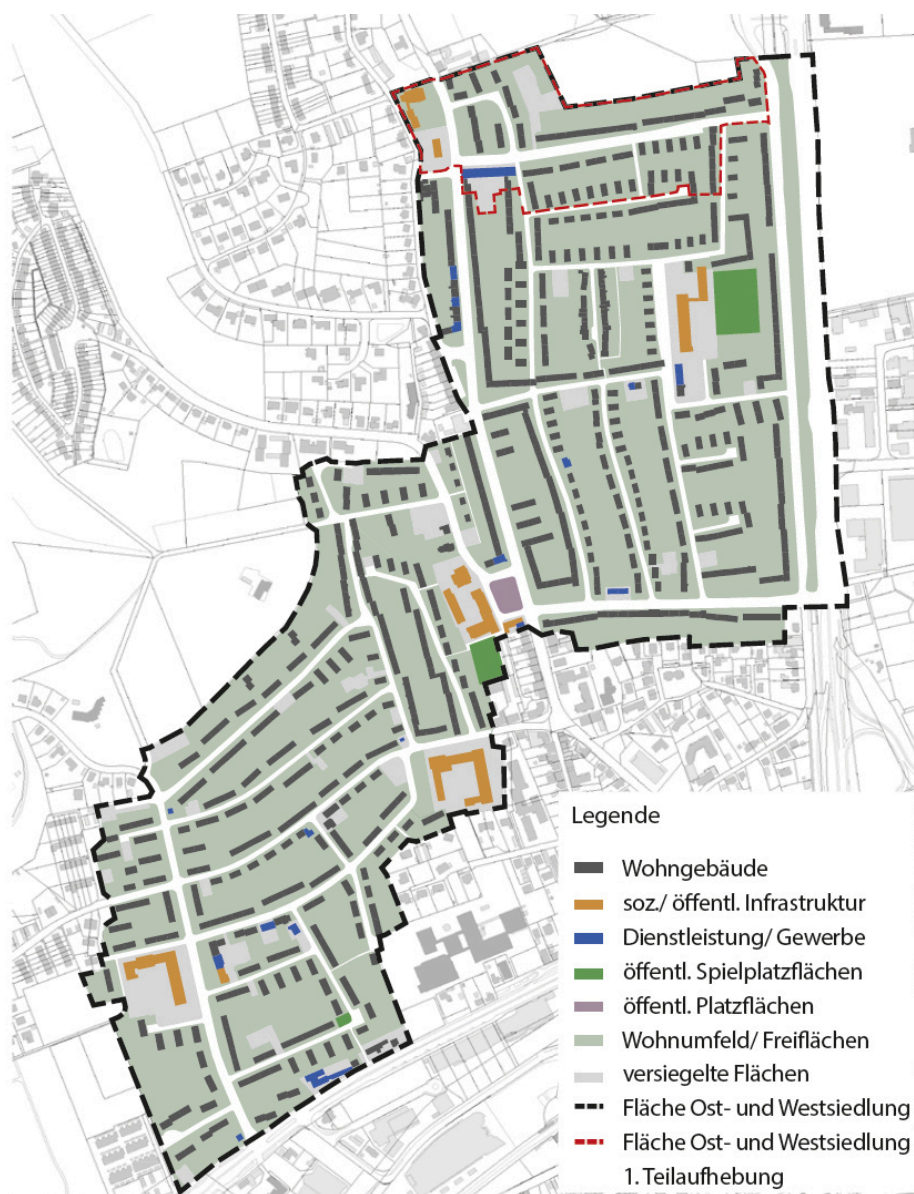
Die Nutzungsstruktur der Ost- und Westsiedlung ist gekennzeichnet durch eine überwiegend monofunktionale Wohnbebauung. Gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen finden sich fast ausschließlich entlang einer in Nord-Süd-Richtung die beiden Siedlungsbereiche fast mittig durchlaufenden Achse mit der Burgundenstraße im Süden, dem Martin-Luther-Platz und der Breiten Straße im Norden. Vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen darüber hinaus noch an der Hagenstraße sowie am Kattowitzer Platz in der Ostsiedlung sowie an der Helenen- und Hedwigstraße in der Westsiedlung platziert. An diesen Standorten werden hauptsächlich und in einem ausreichenden Maß Einkaufsmöglichkeiten für Bedarfe der Grundversorgung bereitgestellt.

Ergänzend zum Wohnungsbau wurden in den „Gründerjahren“ sowie in der Nachkriegszeit die beiden Siedlungen mit entsprechenden Infrastrukturausstattungen, wie beispielsweise drei Schulkomplexen



(heute als Grund-, Hauptschule sowie Gymnasium genutzt), zwei Kindergärten und drei Kirchengemeinden, ausgestattet. Im Bereich der Gemeinwesenarbeit besteht außerdem mit dem „Netz-Ost-West“ (NOW) - ein Zusammenschluss der im Stadtteil ansässigen bzw. tätigen Gemeinwesenträger und Kirchengemeinden und dem gemeinsam getragenen Stadtteiltreff mit eigenen Räumlichkeiten - ein starker Akteur in der Ost- und Westsiedlung. Zur Begleitung der gesamten Erneuerung der Ost- und Westsiedlung ist am zentral gelegenen Martin-Luther-Platz das „Stadtbüro Ost- und Westsiedlung“ als „Vor-Ort-Büro“ eingerichtet worden. Die Räume des Quartiersmanagements dienen als Büro-, Arbeits- und Besprechungsraum sowie als Anlauf- und Kontaktstelle für die Bewohnerschaft. Von hier werden Informations- und Kooperationsnetzwerke zwischen den einzelnen Akteuren geknüpft und in möglichst enger Zusammenarbeit einzelne Projekte der Stadterneuerung entwickelt, beraten und begleitet. Das Stadtbüro ist Ausgangspunkt unterschiedlichster Aktivitäten: hier werden Projektbesprechungen durchgeführt, Planungswerkstätten für modellhafte Umgestaltungen von Teilräumen abgehalten, die Beteiligung von Bewohnern organisiert und weitere Aktivitäten und Aktionen gestartet.

Karte 2: Abgrenzung des Programmgebietes und Nutzungsstruktur in der Ost- und Westsiedlung



## 2.2 Öffentliche Flächen sowie Erschließung

Öffentliche Flächen existieren fast nur als Verkehrsinfrastrukturflächen, meist mit der Funktion als Erschließungsstraße oder für den ruhenden Verkehr als Parkmöglichkeiten. In den Siedlungen besteht eine gute Anbindung an das überörtliche und örtliche Straßennetz. Die innere Erschließung ist durch enge Querschnitte gekennzeichnet. Alle Siedlungsbereiche werden zudem flächig durch den ÖPNV erschlossen. Des Weiteren besteht ein eng verzweigtes Fußwegennetz entlang der Straßen und durch die Blockinnenbereiche.

Nur der Martin-Luther-Platz ist eine öffentliche Fläche mit platzartigem Charakter, wohingegen der „Kattowitzter Platz“ an der Kreuzung Breite Straße/ Elbestraße in der Ostsiedlung seiner Bezeichnung als „Platz“ in der heutigen Gestaltung als Grünfläche nicht gerecht wird. Darüber hinaus bestehen noch Aufweitungen des öffentlichen (Straßen-)Raums an der Einmündung der Wilhelm-Raabe-Straße in die Breite Straße sowie an der Hagenstraße im Kreuzungsbereich mit der Weserstraße und der Straße Am Ziesberg in der Ostsiedlung und im Übergang der Elisabethstraße in die Leonorenstraße in der Westsiedlung.

Zudem werden zwei öffentliche Spielplätze von der Stadt Salzgitter vorgehalten. Einer dieser Spielplätze ist „Leo-Elli“ an der Leonoren-/Elisabethstraße in der Westsiedlung sowie der „Roxy-Helco-Spielplatz“ südöstlich des Martin-Luther-Platzes.

Die Siedlung prägende Grünflächen in offenen Innenbereichen oder in Vorgartenbereichen zum Straßenraum sind in Gänze in privater Hand. Diese machen grundsätzlich eine wichtige Qualität der Siedlung aus und werden z.T. intensiv genutzt. Die Grünbereiche der Wohnblöcke dienen seit der Entstehungszeit als Wäschetrockenplätze, als Spielflächen für Kinder und als Mietergärten zur Eigenversorgung. Sie bieten als Aufenthaltsräume Möglichkeiten zur sozialen, nachbarschaftlichen Kontaktpflege und in gewisser Weise zur sozialen Kontrolle. Zudem werden die Grünbereiche sowie der Straßenraum mit z.T. schützenswerten Bäumen ergänzt.

## 2.3 Städtebau und Wohnen

### Leitidee der Gartenstadt

Die nach dem Leitbild der „Gartenstadt“ konzipierte Ostsiedlung und Westsiedlung bilden mit rd. 3.000 Wohneinheiten aus einer städtebaulichen Perspektive grundsätzlich attraktive Wohnsiedlungsbereiche. Aspekte wie eine aufgelockerte Blockrandbebauung mit attraktiver variierender Gebäudestellung, eine günstige innere Erschließung weitestgehend ohne Durchgangsverkehr, eine städtebauliche, gestalterische Qualität des öffentlichen Straßenraumes im Zusammenhang mit der Abfolge diverse öffentlicher Plätze sowie der hohe Anteil an (privaten) Grünflächen und Gärten im Wohnumfeld sind auch heute noch besonders herausragende städtebauliche Qualitäten.

### Denkmalschutz

Die Ostsiedlung und Westsiedlung wurden als Ensemble zur „Erhaltung der Baukörper in ihrer ursprünglichen Eigenart und der Schutz der Freiräume und Grünflächen zwischen den Gebäuden“ vom Landesamt für Denkmalpflege als Baudenkmal 1993 inventarisiert und unter Denkmalschutz gestellt (vgl. Karte 3), um ihrer geschichtlichen Bedeutung sowie ihres Seltenheitswertes gerecht zu werden.

Die Stadt Salzgitter hat aus diesem Grund seinerzeit das Architekturbüro Kleineberg und Partner aus Braunschweig beauftragt, den Denkmalwert der Siedlung genauer zu begutachten. Die Aussagen dieser Expertise sind im Denkmalpflegerischen Sanierungskonzept 2007/08 für die Ost- und Westsiedlung Salzgitter-Bad enthalten, das als informelles Planungsinstrument konzipiert ist.

Karte 3: Denkmalschutz in der Ost- und Westsiedlung



Neben der Herausarbeitung von besonderen Charakteristika und Qualitäten der Siedlung (z.B. rechtwinkliges Straßensystem mit Reaktion auf Hanglagen, Bebauungsstrukturen, Blickbeziehungen, raumbildende Gestaltungselemente wie Balkone, Torbögen etc.) werden die Ziele der Sanierung dargestellt, einzelne Sanierungsmaßnahmen beschrieben sowie der Finanzaufwand erläutert. Das Konzept übernimmt sozusagen die Funktion eines Leitfadens, an dem sich die konkreten Einzelmaßnahmen zur Modernisierung des Gebäudebestandes und der angrenzenden Freiflächen orientieren sollen. Konkretisierte Einzelplanungen sollen diesen Zielvorstellungen entsprechen, können jedoch in der Ausführung vor dem Hintergrund neuer Aspekte, sich ändernden Anforderungen und Ansprüchen weiterentwickelt werden.

Als übergeordnetes Ziel wird die Wiederherstellung verloren gegangener Qualitäten sowie die Entwicklung der Siedlung zu einer attraktiven Wohnadresse definiert. Eines von drei Handlungsfeldern bezieht sich explizit auf den Gebäude- und Wohnungsbestand, der durch die denkmalgerechte Reparatur, Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und des Umfeldes aufgewertet werden soll. Zusätzlich sind die beiden Handlungsfelder „Festsetzung konzeptioneller Impulsplanungen“ (z.B. Aufwertung Breite Straße, Umgestaltung öffentlicher Plätze, Neugestaltung durch Stadtelemente, Herausarbeitung eines Entdeckerpfades) sowie „Definition von Ankerpunkten in der Siedlung“ (z.B. Schulen) dargestellt. Bei allen wohnungswirtschaftlich relevanten Maßnahmen ist dabei das charakteristische Siedlungsbild zu

erhalten. Ein denkmalpflegerischer Erhaltungs- und Gestaltungskatalog für Modernisierung und Instandsetzung enthält Empfehlungen für entsprechende Maßnahmen. Dieser betrachtet neben den gesamten Siedlungskörpern und Freiräumen insb. die Baukörper in Bauform und Materialität sowie einzelne Bauelemente der Gebäude (Fassaden, Fenster, Haustüren, Balkone, Dächer, Gauben, Vorbereiche, Hauszüge, Einfriedungen, Mauern, Wege, Stellplätze und Garagen).

Durch die Berücksichtigung der Empfehlungen soll ein zukünftig verantwortungsvoller Umgang mit dem Bestand bei Reparaturen und weiteren baulichen Veränderungen (wie Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung) gewährleistet werden, der sich an den ursprünglichen städtebaulichen und bauhistorischen Qualitäten orientiert. Hierfür werden künftige Umgangsformen z.B. hinsichtlich der Erhaltungsanforderungen an Baukörper und bauliche Einzelemente sowie der künftigen Einzelmaßnahmen bei Erneuerung, Ergänzung, Modernisierung, Instandsetzung oder auch bei der Wiederherstellung prägender Elemente (wie Sprossenfenster) exemplarisch dargestellt und räumlich abgegrenzt.

### Defizite

Das größte Hindernis für eine nachhaltige Entwicklung der Ost- und Westsiedlung als Wohnstandort ist der nach heutigen Maßstäben nicht mehr adäquate Wohnungsbestand. Deshalb gilt es, in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern/Wohnungsunternehmen Maßnahmen zur Aufwertung zu treffen (z.B. Modernisierung des Wohnungsbestandes, Verbesserung der Wohnungsausstattung). Auch die Anpassung des Wohnungsangebotes an die Nachfragequantitäten z.B. durch die Rücknahme von Wohneinheiten im Zuge einer Zusammenlegung von Wohnungen oder auch (Teil-)Abriss wären zu prüfen. Im Einzelnen wurden folgende Defizite bzgl. der Baustruktur schon in der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2004 festgestellt:

- Unzeitgemäßes Wohnungsangebot und geringer Wohnkomfort (Wohnungsgrößen und -grundrisse)
- Offensichtlicher Bedarf an Modernisierung/Instandsetzung der Bausubstanz
- Geringwertige städtebauliche Gestaltung
- Geringe Gebäudequalität aufgrund einfacher Bauweise und baulicher Mängel
- Mangelnde Wohnumfeldqualität

Trotz durchgeführter Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung, weist der Wohnungs- und Gebäudebestand bezogen auf heutige Wohnansprüche in großen Teilen strukturelle Mängel auf. Es besteht insofern immer noch ein erheblicher Modernisierungsbedarf. Auch das Wohnungsgemeinde ist verbesserungswürdig. Es bestehen vielfach kleine, ungünstig geschnittene, oft nicht modernisierte und schlecht ausgestattete Wohnungen.

Diese strukturellen Probleme im Wohnungs- und Gebäudebestand führen letztendlich auch zu hohen Leerstandsquoten oder kritischen Belegungspolitiken, weshalb einseitige Belegungen bzw. die Konzentration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen zu beobachten sind. In den Wohnungsbeständen zeichnet sich die Bevölkerung z.B. durch einen hohen Anteil an Migranten und einen insgesamt hohen Anteil an jungen Bevölkerungsgruppen, d.h. Kindern und Jugendlichen sowie in Teilbereichen einen höheren Anteil alter, vorwiegend deutscher Bevölkerungsgruppen aus. Viele Haushalte sind für ihren Lebensunterhalt auf staatliche Transferleistungen angewiesen (vgl. Kapitel 2.6.5). Aufgrund eines starken Zuzugs in den letzten Jahren konnte zwar der jahrelang existierende Wohnungsleerstand (von teilweise über 40 %) reduziert werden. Dafür herrschen neben baulichen auch verstärkt soziale (Integrations-)Problematiken in der Siedlung vor.

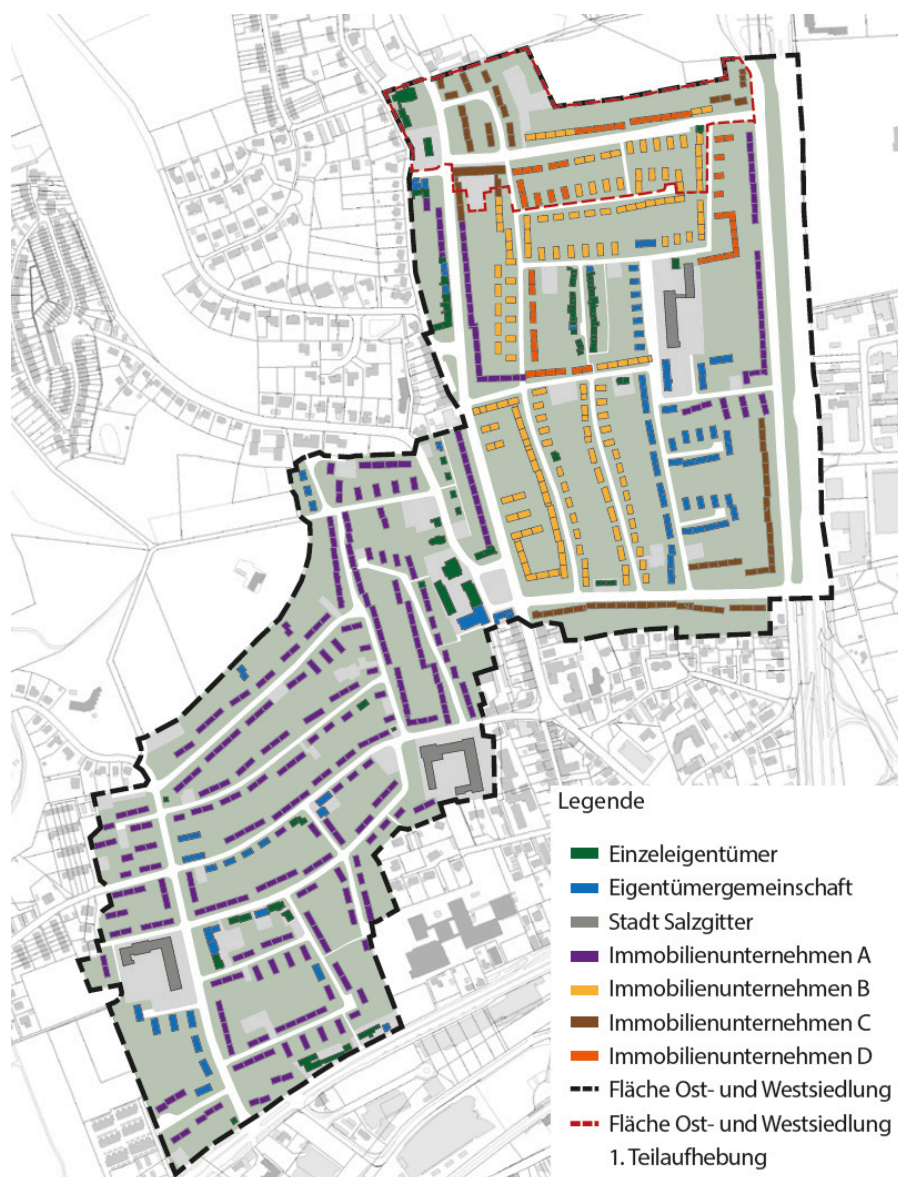
### Eigentümerstruktur

Die „Historie“ der Eigentumsverhältnisse ist gekennzeichnet durch zahlreiche (Zwischen-)Verkäufe und damit verbundenen Eigentümerwechsel. Regional, national sowie auch international aktive Unternehmen haben die Bestände teilweise nur für wenige Monate übernommen, was auf eine nur geringe Ernsthaftigkeit der jeweiligen Investitionsabsichten und Bestrebungen einer langfristigen Bewirtschaftung der Bestände seit Ende der 1990er Jahre hindeutet. Allein zwischen 2004 und 2007 gab es mehrfache Eigentümerwechsel. Seit 2012 allerdings besteht nach Kauf des Großteils der Bestände durch die „Van der Horst Wohnen GmbH“ eine größere Beständigkeit im Programmgebiet.

Aktuell haben sich u.a. durch einen Eigentümerwechsel umfangreicher Bestände in der Ostsiedlung neue Perspektiven für eine Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes und somit auch die Verfolgung einer langfristigen Bewirtschaftung eröffnet. Die neue Eigentümerin „REA Wohnen GmbH“ hat ein umfassendes Sanierungskonzept entwickelt, weshalb von ernststen Investitionsabsichten ausgegangen werden kann.

In Summe werden somit aktuell die Wohnungsbestände vor allem von zwei größeren Wohnungsunternehmen verwaltet. Hinzu kommen zwei kleinere Immobilienunternehmen sowie Eigentümergemeinschaften und auch Einzeleigentümer. Zuletzt tritt auch die Stadt Salzgitter als Eigentümerin von sozialer und öffentlicher Infrastruktur auf (vgl. Karte 4).

Karte 4: Eigentümerstruktur der Ost- und Westsiedlung



## 2.4 Klima

Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland sowie der Zielsetzung der Stadt Salzgitter einer kinder- und familienfreundlichen Stadt, müssen als Grundlage umwelt- und klimafreundliche Lebensbedingungen geschaffen werden. Als Entscheidungsgrundlage wurde hierfür unter

Einbindung von relevanten Akteuren und der breiten Öffentlichkeit das „Klimaschutzkonzept für die Stadt Salzgitter“ durch das Büro merkWATT im Jahr 2013 erarbeitet.

Grundsätzlich sind zur Erzielung umwelt- und klimafreundlicher Lebensbedingungen Ansätze im Quartier, d. h. direkt am Wohnstandort, von zentraler Bedeutung; die privaten Haushalte nehmen erheblichen Einfluss auf die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz. So können u. a. Energie- und Wärmeeinsparpotentiale durch energetische Sanierungen im Gebäudebestand erschlossen werden und im gleichen Zuge Modernisierungen des Gebäudebestandes erfolgen und somit zu einer Aufwertung des Wohnstandortes beitragen. Insbesondere Mehrfamilienhäuser mit großen Außenwandflächen bieten dabei große Einsparpotentiale. In der Stadt Salzgitter sind rd. 73 % der Wohngebäude errichtet worden als noch keine Vorschriften für energetische Mindeststandards bestanden. Zusammenfassend soll unter dem Leitbild „Klimabewusstes Leben in Salzgitter“ der Gebäudebestand in seiner Zukunftsfähigkeit gesichert werden. Gleichzeitig können Gebäudeflächen zur Energieproduktion erneuerbarer Energieträger dienen. Grundsätzlich wird die Ausweitung erneuerbarer Energien unter dem Thema „Salzgitter erneuerbar“ als wesentliche Grundlage sozusagen als ein Querschnittsaspekt dauerhaft betrachtet.

Im Rahmen der Potentiale von energetischer Sanierung sind auch kommunale Einrichtungen nicht zu vernachlässigen, denn innerhalb dieser Gruppe sind städtische Gebäude die größten kommunalen Verbraucher und Verursacher. Nicht zuletzt hat die Stadt Salzgitter eine Vorbildfunktion für ihre Bevölkerung und Akteure. Aspekte wie energetische Gebäudesanierungen, der Einsatz zukunftsgerichteter Gebäudetechnik, ein aktives Energiemanagement oder die Nutzung von Dachflächen zur Errichtung von PV-Anlagen sollen dabei Beachtung finden. Aus diesem Grund wurde im Klimaschutzkonzept die Kernmaßnahme „Klimaschutz-Vorbild Stadt“ formuliert und festgesetzt.

Auch im Bereich des Verkehrs sind große Potentiale vorhanden, indem Pkw- und Motorrad-Fahrten sowie Pendlerfahrten vermieden werden können. Die Hälfte des Energiebedarfs im Verkehr ist auf Pkw zurückzuführen. Eine kompakte Bebauungsstruktur mit kurzen Wegen und Nutzungsmischungen kann hierbei großen Einfluss nehmen und die Wahl alternativer Verkehrsmittel positiv beeinflussen. Unter dem Leitbild „Klimafreundliche Mobilität für alle“ sollen deshalb durch ein Spektrum an Maßnahmen einerseits eine Strategie zur klimafreundlichen Mobilität entwickelt und andererseits die Infrastruktur für alternative Verkehrsmittel verbessert werden.

Des Weiteren werden zahlreiche nicht-investive Maßnahmen – wie der Aufbau eines Klimaschutzmanagements mit der Einstellung eines Klimaschutzmanagers – zum Erfahrungs- und Wissensaustausch, zur Information der Bevölkerung, sowie zur Vernetzung, Beratung und Beteiligung vorgeschlagen. Resultierend hieraus wurde bereits ein Klimaschutzmanager seitens der Stadt Salzgitter eingestellt.

Im Rahmen der bisherigen Quartiersentwicklung der Ost- und Westsiedlung wurde bereits eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verbesserung der klimatischen Situation durchgeführt. So wurde z.B. ein Teil des privaten Gebäudebestandes durch die privaten Immobilieneigentümer mit Fördermittelunterstützung modernisiert und somit auch in klimatischer bzw. energetischer Hinsicht optimiert. Da die finanziellen Anreize der Städtebauförderung durchaus genutzt wurden, soll diese Maßnahme der (privaten) Gebäudemodernisierung in dem weiter anstehenden Umsetzungsprozess fortgeführt werden. In einem größeren Maßstab können sich Gebäudemodernisierungen in der Ostsiedlung ergeben, wo die neue Eigentümerin umfangreicher Wohnungsbestände ernsthafte Investitionsabsichten erklärt hat. Daneben soll dieses Angebot der finanziellen Förderung auch weiterhin kleineren (Einzel-) Eigentümern offen stehen.

Durch die Konzeption der Siedlungen als Gartenstadt stehen außerdem große Grünflächen im Wohnumfeld zur Verfügung, welche Aufwertungspotentiale aufweisen und eine weitere Qualifizierung erfahren sollen. Bewusst sollen diese nicht versiegelt sondern in ihrer Biodiversität erhalten bzw. gesteigert werden. Auch Wegeverbindungen durch die Siedlung sollen aufgewertet werden. Dies steigert die Attraktivität einer klimafreundlichen Mobilität, stärkt den Fuß- und Radverkehr und hilft, die PKW-Nutzung zu reduzieren.

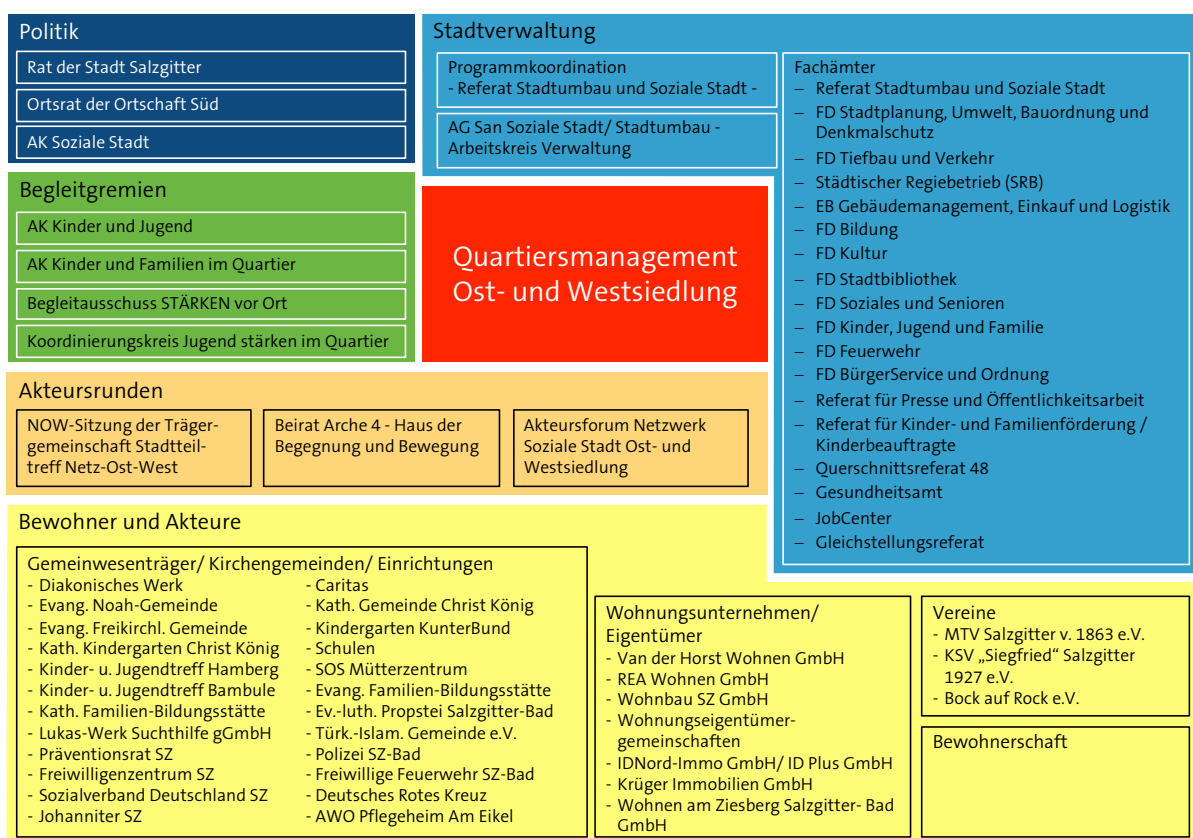
Weitere ergänzende Maßnahmen - wie die professionelle Beratung der anstehenden Baumaßnahmen sowie die Image- und Öffentlichkeitsarbeit - tragen zusätzlich im Rahmen der weiteren Umsetzung dazu bei, dass klimatische Aspekte nicht in Vergessenheit geraten, stets Beachtung finden sowie in der Öffentlichkeit verbreitet und thematisiert werden.

## 2.5 Akteursstrukturen

In der Ost- und Westsiedlung bestehen langjährige Kooperationsbeziehungen zwischen örtlichen Akteuren. Schon vor Beginn der Erneuerungstätigkeit in den Wohnquartieren hatte sich auf Initiative der örtlichen Kirchengemeinden das „Netz-Ost-West“ (NOW) gegründet. Dieser Zusammenschluss gemeinwesenorientierter Einrichtungen hatte von Anfang an das Ziel, den Menschen des Stadtteils Perspektiven und damit mehr Lebensfreude zu geben, ökumenisch zu agieren und Integrationsfragen zu beantworten. Auf dieses Engagement konnte der Erneuerungsprozess aufbauen.

Im Laufe des Erneuerungsprozesses wurde die Vernetzung der Akteure intensiviert, sodass sich eine umfangreiche Arbeitsstruktur entwickelt hat. Viele dieser Arbeitsbeziehungen und Gremien sollen auch über den Erneuerungsprozess hinaus Bestand haben.

Abbildung 1: Arbeitsstrukturen Soziale Stadt Ost- und Westsiedlung



### Kirchengemeinden / Glaubensgemeinschaften

- **Evangelische Kirchengemeinde Noah:** Das Gemeindegebiet der evangelischen Kirchengemeinde Noah umfasst die Ost- und Westsiedlung. Die Gottesdienste der Gemeinde finden in der Martin-Luther-Kirche statt, die genauso wie das Gemeindehaus direkt am Martin-Luther-Platz im Herzen der Ost- und Westsiedlung liegt. Darüber hinaus betreibt die Kirchengemeinde den Kindergarten sowie die Krippe KunterBund, die im bzw. direkt neben dem Gemeindehaus ihre Adresse haben.
- **Katholische Kirchengemeinde Christ König:** Die Christ König-Gemeinde gehört zur katholischen Pfarrgemeinde St. Marien in Salzgitter-Bad. Die Gottesdienste finden in der Kirche Christ König statt, die am nördlichen Rand der Ost- und Westsiedlung gelegen ist. Zur Gemeinde zählt auch der Kindergarten Christ König, der als Familienzentrum zertifiziert ist und am Rande der Westsiedlung gelegen ist.
- **Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Salzgitter:** Die Erlöserkirche, das Gemeindezentrum der Baptisten, liegt südlich angrenzend zur Ostsiedlung. Die über 100 Gemeindemitglieder, die aus der Gesamtstadt

Salzgitter und auch darüber hinaus stammen, engagieren sich von hier aus auch für die Ost- und Westsiedlung.

- *Ditib Türkisch-Islamische Gemeinde e.V. - Fatih Camii*: Die Türkisch-Islamische Gemeinde dient den Muslimen aus Salzgitter-Bad und Umgebung und hat ca. 250 Familienmitglieder, welche zum größten Teil türkischer Abstammung sind. Ein Großteil der Gemeindemitglieder wohnt in der Ost- und Westsiedlung. Hier wurde der Islamisch-Türkische Kulturverein auch 1987 gegründet. Das Gemeindezentrum, die Fatih-Moschee, wurde im Jahr 2000 südlich der Westsiedlung errichtet.

### Schulen

- *Grundschule Am Ziesberg*: Fast 400 Schüler besuchen die Grundschule Am Ziesberg, die ihren Standort in der Ostsiedlung hat. Die Schule bietet auch ein Ganztagsangebot.
- *Dr.-Klaus-Schmidt-Hauptschule*: Die Dr.-Klaus-Schmidt-Hauptschule besuchen über 250 Schüler. Die Schule befindet sich in der Westsiedlung.
- *Gymnasium Salzgitter-Bad*: Das Gymnasium wird von gut 1.000 Schülern besucht. Die Schule hat ihren Standort südlich der Westsiedlung und nutzt angrenzend an der Helenenstraße zusätzlich ein Schulgebäude aus den 1930er Jahren.

### Kindergärten / Jugendtreff

- *Kindergarten und Krippe KunterBund*: Der Kindergarten KunterBund und auch die Krippe liegen direkt am Martin-Luther-Platz, im bzw. neben dem Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Noah. Der Kindergarten kann bis zu 75 Kindern in drei Gruppen im Alter zwischen 2 und 6 Jahren betreuen. Die Krippe hat Kapazitäten für 15 Kinder unter 3 Jahren.
- *Katholischer Kindergarten Christ König*: Der Kindergarten kann bis zu 120 Kinder in fünf Gruppen betreuen. Die Einrichtung liegt nördlich der Westsiedlung und ist als Familienzentrum zertifiziert.
- *Kinder- und Jugendtreff Am Hamberg*: Die städtische Einrichtung befindet sich nördlich der Westsiedlung in einem Gebäude, das im Zuge der Entstehung der Ost- und Westsiedlung errichtet wurde. Neben einem offenen Treffbereich mit Angeboten wie Poolbillard, Kicker etc. bietet der Treff Gruppenangebote wie eine Holzwerkstatt, eine Back- und Kochgruppe, eine Partygruppe u.v.m. Eine Zusammenarbeit bestand auch mit dem städtischen Kinder- und Jugendtreff Bambule, der am Rand der Altstadt in Salzgitter-Bad gelegen war.

### Wohnungseigentümer

- *Van der Horst Wohnen GmbH*: Die Van der Horst Wohnen GmbH verfügt seit 2013 über Bestände in der Ost- und Westsiedlung und hat in den vergangenen Jahren in ihre Bestände investiert und damit den Leerstand verringert.
- *REA Wohnen GmbH*: Die REA Wohnen GmbH ist seit 2019 Eigentümerin von ca. 700 Wohnungen in der Ostsiedlung. Das Unternehmen plant eine zielgerichtete Erneuerung ihrer Bestände.
- *Wohnbau Salzgitter GmbH*: Die Wohnbau Salzgitter GmbH besitzt vereinzelte Wohnungen direkt angrenzend an das Erneuerungsgebiet Ost- und Westsiedlung. 2017 hat die Wohnbau das ehemalige Hotel Jost in der Westsiedlung erstanden und es später abreißen lassen, um auf dem Grundstück eine neue Nutzung zu realisieren.
- *Krüger Immobilien GmbH, Wohnen Am Ziesberg Salzgitter-Bad GmbH, ID Nord GmbH/ ID Plus GmbH*: Mit einzelnen der ehemaligen in der Ost- und Westsiedlung aktiven Wohnungsunternehmen bestanden intensivere Arbeitszusammenhänge. Die drei Unternehmen Krüger Immobilien GmbH, Wohnen Am Ziesberg Salzgitter-Bad GmbH, ID Nord GmbH/ ID Plus GmbH bewirtschafteten Bestände in der Ost- und auch in der Westsiedlung. Im Rahmen der Vorbereitung von konkreten Projekten bestand eine engere Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement und der Fachverwaltung.



## Einrichtungen / Vereine

- *SOS-Mütterzentrum Salzgitter*: Das SOS-Mütterzentrum wurde 1980 gegründet und hatte seine erste Adresse in der Westsiedlung. Im Zuge der EXPO 2000 konnte das Mütterzentrum einen Neubau südlich der Ost- und Westsiedlung beziehen. Hier ist ein Mehrgenerationen-Haus entstanden, das auch für die Bewohner der Ost- und Westsiedlung eine Anlaufstelle darstellt. Das Mütterzentrum engagiert sich in der Ost- und Westsiedlung seit 2015 zusätzlich mit dem sogenannten Herta-Treff in der Westsiedlung, der in Zusammenarbeit mit der Van der Horst Wohnen GmbH als Bewohnertreff eingerichtet wurde.
- *MTV Salzgitter v. 1863 e.V.*: Der MTV Salzgitter zählt etwa 1.300 Mitglieder. Das Vereinsgelände liegt angrenzend an die Westsiedlung. Der Verein bietet unterschiedliche Sportarten und nutzt dafür z.B. auch das Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Noah (Arche 4).
- *KSV „Siegfried“ Salzgitter 1927 e.V.*: Der Ringerverein KSV „Siegfried“ Salzgitter ist seit Jahrzehnten in der Ost- und Westsiedlung beheimatet und nutzt die Sporthalle der Außenstelle des Gymnasiums Salzgitter-Bad an der Helenenstraße (ehem. Eikelschule, daher als „Eikelarena“ bezeichnet) für Training und Wettkampf.
- *Bock auf Rock e.V.*: Bock auf Rock e.V. ist ein Selbsthilfverein in freier Trägerschaft, der sich für die Förderung von Kunst und Kultur, insbesondere der Musik, engagiert und kulturelle Veranstaltungen, wie Konzerte für Nachwuchsbands aus der Region Salzgitter, realisiert. Der Verein hat z.B. Veranstaltungen in der Einrichtung „Arche 4“ umgesetzt.
- *Weitere Einrichtungen, Vereine und Institutionen*: In verschiedenen Projektzusammenhängen, z.B. im Rahmen der Gesundheitstage, sind mit unterschiedlichen Einrichtungen, Vereinen und Institutionen wie dem Präventionsrat Salzgitter, dem Freiwilligen Zentrum Salzgitter, dem Sozialverband Deutschland / Kreisverband Salzgitter, Die Johanniter / Ortsverband Salzgitter, dem Deutsches Rotes Kreuz / Kreisverband Braunschweig-Salgitter e.V., der Polizei Salzgitter-Bad, der Freiwilligen Feuerwehr Salzgitter-Bad und dem AWO Pflegeheim Am Eikel Kooperationen und Arbeitszusammenhänge entstanden.

## Stadtverwaltung / Programmkoordination

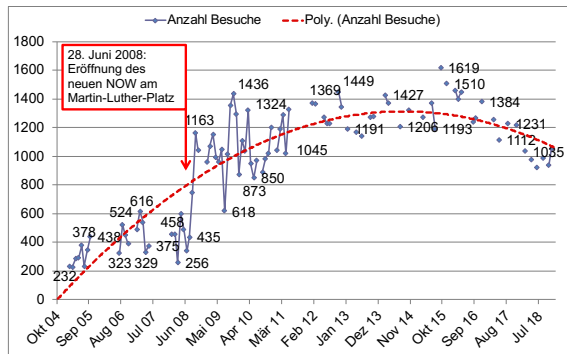
- *Referat Stadtumbau und Soziale Stadt, AG San Soziale Stadt / Stadtumbau*: Die Programmkoordination hat das Referat Stadtumbau und Soziale Stadt inne. Zusätzlich besteht mit der AG San Soziale Stadt/ Stadtumbau ein verwaltungsinternes Abstimmungsgremium, das die relevanten Fachämter- und -einheiten in regelmäßigen Abständen zur Abstimmung des Erneuerungsprozess zusammenbringt.
- *Stadtbüro Ost- und Westsiedlung*: Das Stadtbüro Ost- und Westsiedlung ist das Quartiersmanagement für den Erneuerungsprozess in der Ost- und Westsiedlung. Analog zu den bestehenden Herausforderungen in den Wohnquartieren ist das Stadtbüro sowohl mit Mitarbeitern mit stadt- als auch mit sozialplanerischer Kompetenz besetzt. Das Quartiersmanagement hat seinen Bürostandort am Martin-Luther-Platz.
- *Gremien*: Im Zuge des Erneuerungsprozesses wurden unterschiedliche Gremien (AK Soziale Stadt, AK Kinder und Jugend, Begleitgremien für ESF-Förderprogramme) und Akteursrunden (Akteursforum Netzwerk Soziale Stadt Ost- und Westsiedlung, NOW-Sitzung, Beirat Arche 4) ins Leben gerufen, um die verschiedenen Akteure themenspezifisch und situationsgerecht zusammen zu bringen und die konkrete Projektarbeit abzustimmen.

## NOW-Stadtteiltreff

Der Kreis der Akteure des „Netz-Ost-West“ hat eigeninitiativ in Abstimmung mit dem damaligen Wohnungseigentümer in der Ost- und Westsiedlung, der Preussag Immobilien GmbH, am 25. Oktober 2004 Räumlichkeiten in der Rheinstraße bezogen. Ehemalige Wohnungen wurden umgestaltet und dienten als Offener Treff, als Ort für praktische Hilfe (Hausaufgabenhilfe, PC-Kurse, Sprachkurse etc.) und Beratung sowie als Kleiderkammer, in der Gebrauchtkleider günstig an Bedürftige abgegeben wurden. Später wurde die benachbarte Wohnung als Jugendwohnung genutzt. Schnell waren die räumlichen Kapazitäten des NOW-Stadtteiltreff ausgereizt. Aus diesem Grund wurde eine Immobilie am Martin-Luther-Platz umgebaut, in die der Stadtteiltreff im Jahr 2008 umgezogen ist. Hier wurde das gleiche Angebot vorgehalten. Aber auch hier waren schnell Kapazitätsgrenzen erreicht, so dass der Stadtteiltreff im Jahr 2011

auf zusätzliche Räume in der benachbarten Immobilie zurückgreifen musste und konnte. Bis 2015/ 2016 stieg die Besucherzahl im Stadtteiltreff auf über 1.600 Personen pro Monat an. In dieser Zeit hat der Stadtteiltreff auch wichtige Aufgaben zur Integration von Geflüchteten übernommen. Seither pendeln sich die Besucherzahlen wieder auf einem „Normalmaß“ von bis zu 1.200 Besuchern ein.

Abbildung 2: Besucherstatistik NOW-Stadtteiltreff, Team des Stadtteiltreffs im Jahr 2007



Der Stadtteiltreff Netz-Ost-West (NOW) wird von neun Partnern getragen: Caritasverband Salzgitter e.V., Diakonie im Braunschweiger Land gemeinnützige GmbH - Kreisstelle Salzgitter, Ev.-luth. Propstei Salzgitter-Bad, Evangelische Kirchengemeinde Noah, Katholische Kirchengemeinde Christ König, Evangelisch Freikirchliche Gemeinde Salzgitter - Erlöserkirche, Lukas-Werk Suchthilfe gGmbH, Evangelische Familien-Bildungsstätte Salzgitter, Katholische Familien-Bildungsstätte Salzgitter. Die Leitung des NOW-Stadtteiltreff übernimmt die Diakonie in Abstimmung mit der Caritas.

#### Arche 4

Das Gemeindehaus der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Noah in Salzgitter-Bad liegt direkt am Martin-Luther-Platz, im Zentrum der Ost- und Westsiedlung. Es ist gelebter Teil des Gemeindeverständnisses, dass die Räumlichkeiten der Kirchengemeinde nicht nur für gemeindeinterne Gruppen geöffnet sind. Das Gemeindehaus bietet vielfältigen Raum für Begegnung, Bewegung, Beratung, Kultur und Bildung für die Menschen im nahen und weiteren Umfeld der Ost- und Westsiedlung.

Das Gemeindehaus ist deshalb in enger Abstimmung mit den relevanten Akteuren zu einem „Haus der Begegnung und Bewegung“ entwickelt worden. Ein 260 qm großer Saal mit einer über 30 qm großen Bühne sowie Büroräume und Gruppen- bzw. Seminarräume können von Vereinen und Initiativen, Einrichtungen, städtischen Stellen sowie Privatpersonen zur regelmäßigen Nutzung oder für einmalige sowie auch größere Veranstaltungen angefragt und genutzt werden. Die Kirchengemeinde stellt das Gebäude als Gemeinbedarfseinrichtung zur Verfügung und stellt den Betrieb unter Aufsicht eines breit besetzten, begleitenden Beirats sicher. Eine Nutzerkonferenz dient der Organisation und der Absprache alltäglicher Betriebsabläufe sowie auch der Sicherung der Nachhaltigkeit der Einrichtung. Im November 2018 wurde das Gebäude mit dem neuen Namen „Arche 4“ offiziell den Nutzern übergeben.

#### Stadtteilkontor

Der Stadtteilkontor kann als Anschluss an die bisherige erfolgreiche Arbeit durch Quartiersmanagement mit der Verzahnung von baulichen und sozial-integrativen Planungsprozessen bezeichnet werden. Hauptziel der Arbeit ist es, gefestigte Strukturen und Netzwerke fortbestehen zu lassen, um einerseits den erreichten Status quo aufrecht zu erhalten und andererseits auf zukünftige Herausforderungen weiterhin reagieren zu können (z.B. weitere Stärkung der Bewohneridentität, Integration in sich verändernden Nachbarschaften, Anstoß sozial-integrativer Projekte, Bürgerbeteiligung, Moderation, Image- und Öffentlichkeitsarbeit). Um all das aufrechterhalten und sichern zu können, werden vorhandene Netzwerkstrukturen gestärkt, Synergieeffekte gefördert und Ressourcen aufeinander abgestimmt werden

müssen. Ohne eine, wenn auch zeitlich befristete, professionelle Koordination und Moderation vor Ort wird dies kaum zu bewältigen sein. Dies wurde auch in den Vorgesprächen mit den Akteuren der Ost- und Westsiedlung deutlich. Eine Koordination der gemeinsam aufgebauten Arbeitsfelder muss zwingend erhalten bleiben, um die Nachhaltigkeit der Stadterneuerungsaktivitäten nicht zu gefährden.

Die Stadt Salzgitter hat aus ihren Erfahrungen in anderen bereits ausgeführten Gebieten der Stadterneuerung den Schluss gezogen, dass gefestigte Strukturen weitere positive Entwicklungen in den Quartieren zur Folge haben. Parallel zum Quartiersmanagement der Ost- und Westsiedlung wurde daher bereits in 2018 die Stelle eines sogenannten kommunalen „Stadtteilkontors“ eingerichtet und somit ein wichtiger Beitrag zur Verstetigung geleistet.

## 2.6 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

Auf Grundlage von Daten aus der Einwohnermeldedatei für die statistischen Merkmale Einwohnerzahl, Altersstruktur, Wanderungsbewegung sowie Staatsangehörigkeit und Daten aus der Statistik der Agentur für Arbeit wurde für den Zeitraum 2000 bis 2019 die Entwicklung im Soziale Stadt-Gebiet nachvollzogen. Die Ergebnisse zeigen deutlich die Veränderungen während der bisherigen Programmumsetzung und sind nachfolgend dargestellt.

Die Zahlen sind für die Grenzen des Soziale Stadt-Gebietes Ost- und Westsiedlung aufbereitet worden (vgl. Karte 2) und stehen jeweils im Vergleich zu den Werten für den Stadtteil Salzgitter-Bad und die Gesamtstadt.

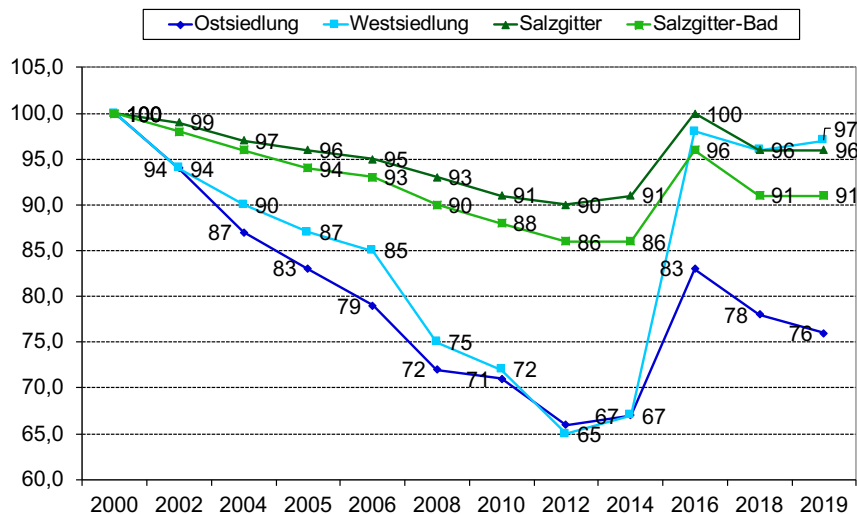
### 2.6.1 Einwohnerentwicklung

Im ausgewählten Zeitraum zwischen den Jahren 2000 und 2019 ist in allen betrachteten Räumen ein Einwohnerverlust zu verzeichnen. Die Gesamtstadt weist gegenüber dem Jahr 2000 einen Rückgang von etwa 4 % der Einwohner auf. Im Stadtteil Salzgitter-Bad wohnen Ende 2019 ca. 9 % weniger Einwohner als im Jahr 2000. Am größten ist der Einwohnerverlust mit ca. 24 % in der Ostsiedlung, während die Westsiedlung mit gut 3 % den geringsten Einwohnerrückgang der betrachteten Räume aufweist (vgl. Abbildung 3).

In absoluten Zahlen ist die Einwohnerzahl in der Ostsiedlung von 3.006 Personen im Jahr 2000 auf 2.270 Personen in 2019 gesunken. In der Westsiedlung ist der Unterschied entsprechend geringer. Hier wurden 2.791 Personen in 2000 und 2.706 Personen in 2019 gezählt.

In allen vier betrachteten Räumen ist in den Jahren 2014 bis 2016, in der eine größere Zahl an Flüchtlingen nach Deutschland und auch in die Stadt Salzgitter zugewandert ist, die Einwohnerzahl deutlich angestiegen. Für die Einwohnerzahlen in den betrachteten Räumen brachte die Flüchtlingszuwanderung eine deutliche Konsolidierung. Die Stadt Salzgitter verzeichnete kurzzeitig eine Einwohnerzahl wie im Jahr 2000. Ab 2017 sind aber in allen betrachteten Räumen die Einwohnerzahlen wieder erkennbar gesunken.

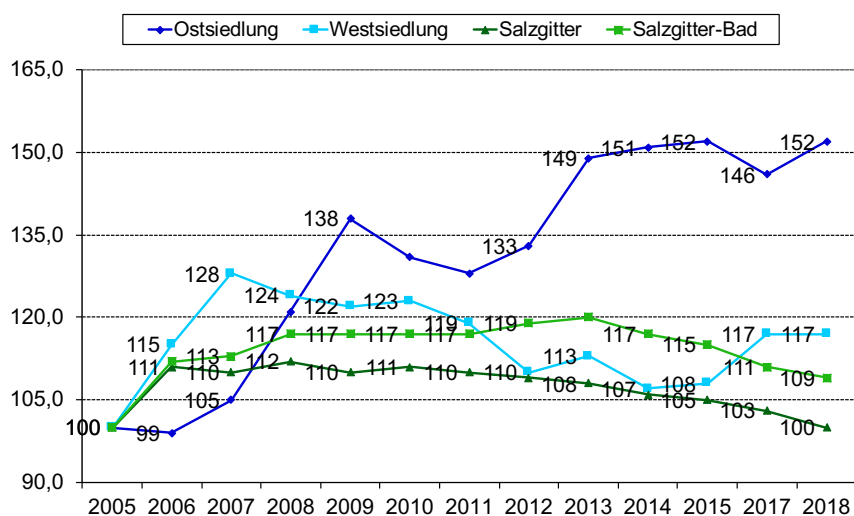
Abbildung 3: Entwicklung der Einwohner mit Hauptwohnsitz im Vergleich 31.12.2000 bis 31.12.2019 - differenziert nach Ostsiedlung, Westsiedlung, Stadtteil Salzgitter-Bad und Gesamtstadt Salzgitter (2000=100)



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

In beiden Siedlungen ist ein relativ hohes Wachstum der Anzahl an Einwohnern mit Nebenwohnsitz nachzuvollziehen. Insbesondere in der Ostsiedlung sind die Veränderungen gegenüber dem Ausgangsjahr 2005 deutlich. Hier hat sich die Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz um ca. 52 % bis 2018 erhöht (vgl. Abbildung 4). In absoluten Zahlen bedeutet dies, dass in der Ostsiedlung 128 und in der Westsiedlung 101 Einwohner mit Nebenwohnsitz im Jahr 2018 leben. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierunter ein hoher Anteil an Studenten der Ostfalia Hochschule besteht. Denn die Ost- und Westsiedlung liegt vergleichsweise nah zum Campus Salzgitter der Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaften. Der Campus liegt im benachbarten Stadtteil Calbecht, nur etwa 5 km von der Ostsiedlung entfernt und ist mit einer Buslinie direkt angebunden. Die örtlichen Wohnungsunternehmen bieten ihren Bestand schon seit über zehn Jahren gezielt auch den Studenten der örtlichen Hochschule an.

Abbildung 4: Entwicklung der Einwohner mit Nebenwohnsitz im Vergleich 31.12.2000 bis 31.12.2018 - differenziert nach Ostsiedlung, Westsiedlung, Stadtteil Salzgitter-Bad und Gesamtstadt Salzgitter (2000=100)



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

## 2.6.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur wird anhand von sechs relevanten Altersgruppen betrachtet, die unterschiedlich im Sinne einer Bewertung der weiteren Stadtteilentwicklung einzuschätzen sind. Je nach Lebensphase bestehen verschiedene Ansprüche an das Alltagsleben sowie auch unterschiedliche Bindungen an den Wohnort:

- 0- bis 5-Jährige: Die Altersgruppe der 0- bis 5-Jährigen umfasst (Klein-)Kinder im Kindergarten- bzw. Vorschulalter. Betreuungs- sowie Spielplatzangebote sind für diese Altersgruppe und ihre Familien von größerer Bedeutung.
- 6- bis 17-Jährige: Diese Altersgruppe repräsentiert die Schüler und Jugendlichen. Insbesondere für die Jugendlichen ist das Angebot an Freizeitaktivitäten sowie die Erreichbarkeit der weiterführenden Schulen von Relevanz.
- 18- bis 39-Jährige: Diese Altersgruppe ist dabei, beruflich und privat selbstständig Fuß zu fassen oder befindet sich in der „Familienbildungsphase“. Entsprechend sind in dieser Altersgruppe Wohnortwechsel in Folge von Veränderungen der beruflichen oder privaten Situation zum Teil noch häufig.
- 40- bis 65-Jährige: Personen in diesem Alter sind beruflich und/oder privat etabliert. Auch bezüglich des eigenen Wohnortes besteht Beständigkeit.
- über 65-Jährige: Diese Personen sind aus dem Erwerbsleben ausgeschieden. Sie sind in der Regel bis etwa 75 Jahre meist noch sehr aktiv und suchen Betätigungsfelder und -angebote. Die über 75-Jährigen sind im heutigen Verständnis der Senioren als Zielgruppe für Unterstützungsleistungen (Dienstleistungen, Pflege) zu bewerten.

Die Ost- und die Westsiedlung weisen im ausgewählten Zeitraum einen generell höheren Anteil an Kindern und Jugendliche auf als der Stadtteil Salzgitter-Bad oder die Gesamtstadt. Im Jahr 2000 war gut jeder fünfte Einwohner in den Siedlungen unter 18 Jahre (19,2 % Westsiedlung / 20,12 % Ostsiedlung). In der Gesamtstadt und dem Stadtteil Salzgitter-Bad lagen die Anteile der Minderjährigen bei 18 % bzw. 17 % (vgl. Abbildung 5).

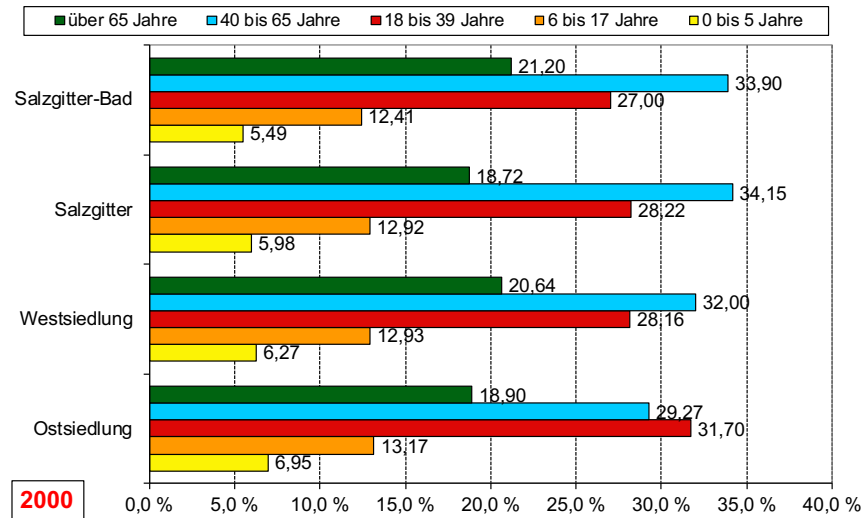
Dieser Unterschied hat sich zum Jahr 2019 erhöht. In der Westsiedlung waren 2019 über 28 % der Einwohner jünger als 18 Jahre. In der Ostsiedlung lag der Anteil mit etwa 19 % sogar deutlich darunter. Demgegenüber ist der Anteil der Minderjährigen in der Gesamtstadt und in Salzgitter-Bad seit dem Jahr 2000 gesunken, sodass in der Gesamtstadt noch etwa 17 % aller Einwohner unter 18 Jahre alt sind und in Salzgitter-Bad nur noch etwas mehr als 15 % (vgl. Abbildung 6).

Auch der Anteil der 18- bis 39-Jährigen ist in der Ost- und Westsiedlung höher als in der Gesamtstadt und Salzgitter-Bad. Jeweils mehr als ein Drittel aller Einwohner ist dieser Altersgruppe in der Ost- und Westsiedlung zuzurechnen. In der Stadt Salzgitter und im Stadtteil Salzgitter-Bad sind jeweils nur etwa ein Viertel aller Einwohner zwischen 18 und 39 Jahre alt.

Demgegenüber ist der Anteil älterer Altersgruppen (40 Jahre und älter) in der Ost- und Westsiedlung im betrachteten Zeitraum sogar nochmal deutlich geringer geworden. Dies widerspricht dem allgemeinen demographischen Trend einer zunehmenden Alterung. Während im Jahr 2000 in allen betrachteten Räumen der Anteil der über 40-Jährigen zwischen 48 % und 54 % lag, ist er in der Ost- und Westsiedlung im Jahr 2019 auf 38 % bzw. 40 % gesunken und in der Gesamtstadt sowie im Stadtteil Salzgitter-Bad bei 54 % bzw. 55 % in etwa stagniert.

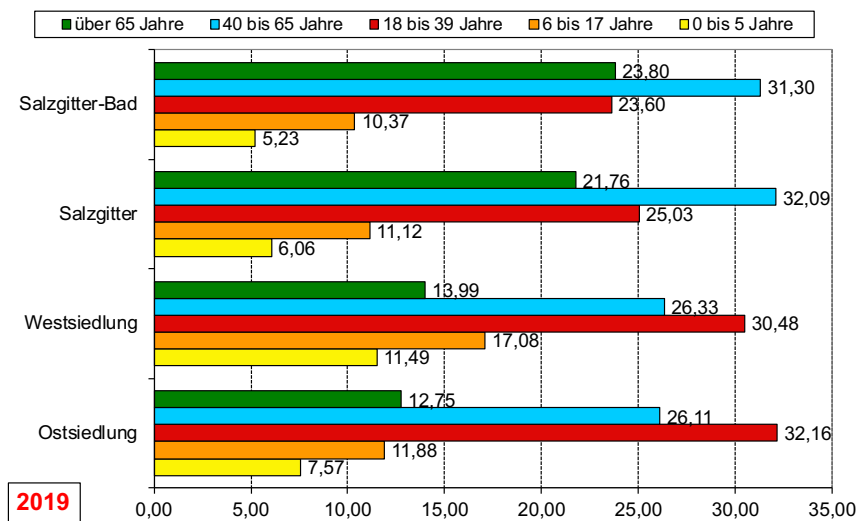
Die Ost- und die Westsiedlung präsentieren sich im ausgewählten Zeitraum als junge Wohnquartiere, wobei die Unterschiede zum Stadtteil Salzgitter-Bad und der Gesamtstadt in 2019 nochmals deutlicher sind.

Abbildung 5: Altersstruktur differenziert nach Ostsiedlung, Westsiedlung, Stadtteil Salzgitter-Bad und Gesamtstadt Salzgitter im Vergleich - 31.12.2000



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Abbildung 6: Altersstruktur differenziert nach Ostsiedlung, Westsiedlung, Stadtteil Salzgitter-Bad und Gesamtstadt Salzgitter im Vergleich - 31.12.2019



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

### 2.6.3 Ausländische Einwohner

Der Anteil ausländischer Einwohner ist in der Ost- und Westsiedlung erkennbar höher als im Stadtteil Salzgitter-Bad und der Gesamtstadt (vgl. Abbildung 7). In allen betrachteten Räumen ist der Anteil ausländischer Bevölkerung im Zuge der Flüchtlingszuwanderung seit 2014 angestiegen.

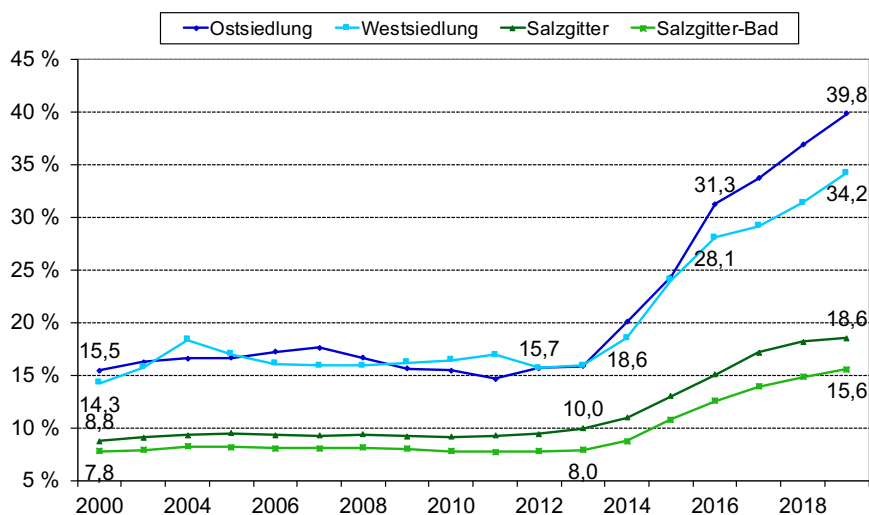
Die Ost- und die Westsiedlung weisen im gesamten betrachteten Zeitraum höhere Anteile ausländischer Einwohner auf. Zwischen 2000 und 2012 lag der Anteil mehr oder weniger kontinuierlich bei etwa 16 % und damit in etwa doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt und im Stadtteil Salzgitter-Bad.

Seit dem Jahr 2014 ist eine deutliche Zunahme des Anteils ausländischer Einwohner zu verzeichnen. In der Ostsiedlung liegt der Anteil in 2019 bei 39,8% und in der Westsiedlung bei 34,2 %. Aber auch in der

Gesamtstadt und im Stadtteil Salzgitter-Bad ist der Anteil jeweils deutlich auf fast 16 % bzw. annähernd 19 % angewachsen.

Der Anstieg des Anteils ausländischer Einwohner ist auch eine Auswirkung der Flüchtlingszuwanderung. In der Ost- und Westsiedlung waren Ende des Jahres 2019 insgesamt 740 Flüchtlinge gemeldet, d.h. ca. 40 % aller ausländischen Einwohner im Jahr 2019 sind offiziell Personen mit Fluchthintergrund.

Abbildung 7: Anteil Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft im Vergleich 31.12.2000 bis 31.12.2019 - differenziert nach Ostsiedlung, Westsiedlung, Stadtteil Salzgitter-Bad und Gesamtstadt Salzgitter



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

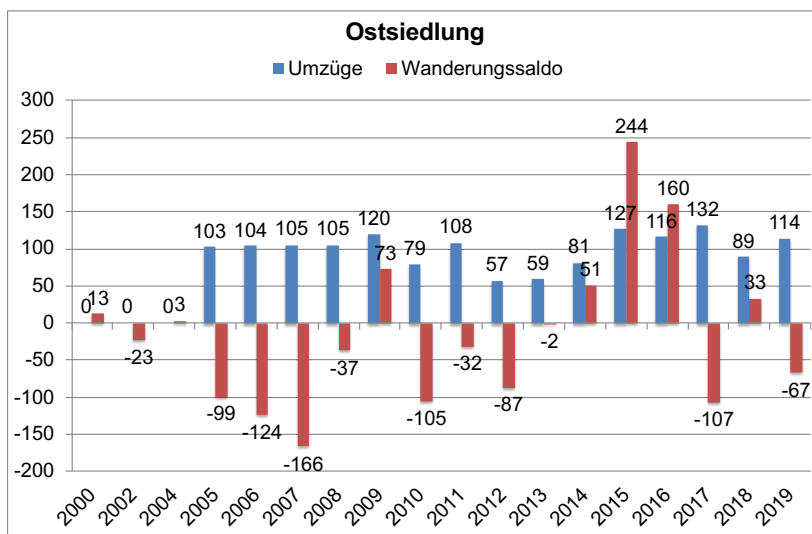
## 2.6.4 Wanderungsbewegungen

Die Ost- und die Westsiedlung weisen seit 2000 bis in das Jahr 2013 fast durchgehend negative Wanderungssalden auf (vgl. Abbildung 8 und Abbildung 9) und haben in diesen Jahren durchgehend Einwohner verloren (vgl. auch Abbildung 3).

Zwischen 2014 und 2016 sind die Wanderungssalden in beiden Siedlungen zum Teil deutlich positiv aufgefallen. Hier werden die Siedlungen auch durch die Flüchtlingszuwanderung einen Einwohnergewinn zu verzeichnen gehabt haben.

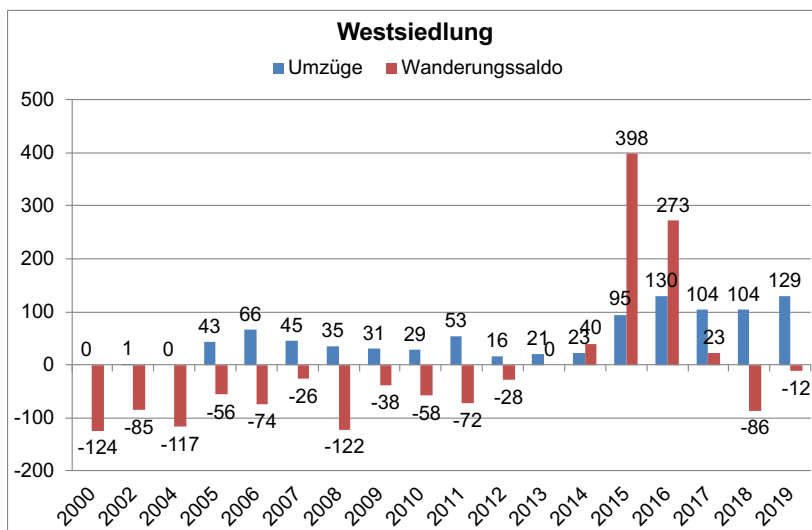
Seit 2017 weisen die Wanderungssalden wieder deutlich geringere bzw. meist auch negative Werte auf. Die Zeit zwischen 2014 und 2016 konnte die Einwohnerverluste aus den Vorjahren nur bedingt auffangen. Einzig in der Westsiedlung liegt die Einwohnerzahl in 2019 nur noch drei Prozent unter dem Wert des Referenzjahres 2000 (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 8: Umzüge und Wanderungssaldo im Zeitraum 31.12.2000 bis 31.12.2019 - Ostsiedlung



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Abbildung 9: Umzüge und Wanderungssaldo im Zeitraum 31.12.2000 bis 31.12.2019 - Westsiedlung



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

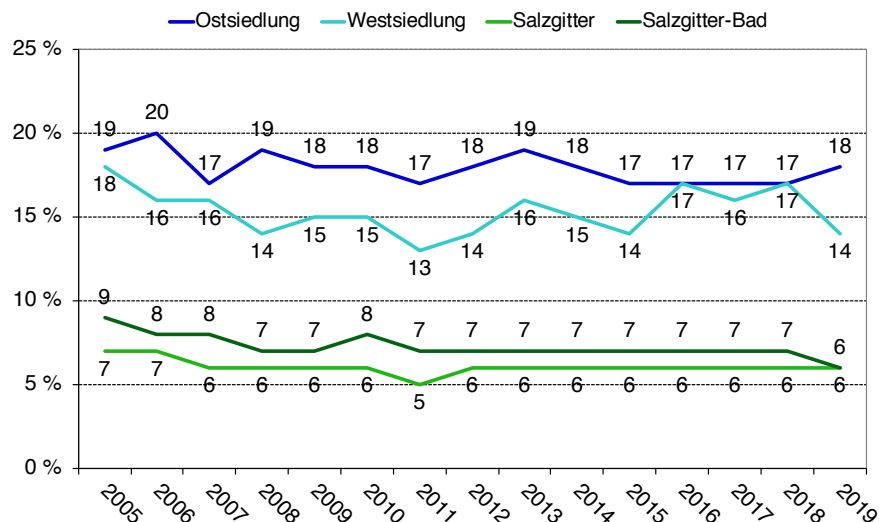
## 2.6.5 Transferleistung

Der Anteil der Transferleistungsempfänger (SGB II-Bezug) ist im gesamten betrachteten Zeitraum in der Ost- und Westsiedlung deutlich höher als in der Gesamtstadt und im Stadtteil Salzgitter-Bad. Fast durchweg ist bis zu einem Fünftel der erwerbsfähigen Einwohner (18-64 Jahre) im SGB II-Bezug. Der Anteil ist damit zum Teil drei Mal so hoch wie in der Gesamtstadt oder dem Stadtteil Salzgitter-Bad (vgl. Abbildung 10); eine spürbare Veränderung ist seit dem Jahr 2000 nicht zu erkennen.

Analog zum hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen (vgl. Abbildung 6) ist für die Ost- und Westsiedlung zudem eine hohe Kinderarmutsquote festzuhalten. In der Ost- und Westsiedlung lebten 2018 fast 50 % aller Kinder bis 15 Jahre in einer SGB II-Bedarfsgemeinschaft. In der Gesamtstadt lag dieser Anteil bei deutlich geringeren 27,3 %.



Abbildung 10: Entwicklung des Anteils „Hartz IV-Empfänger“ (ALG II) pro 100 erwerbsfähige Einwohner (18 bis 65 Jahre) im Vergleich 31.12.2000 bis 31.12.2019 - differenziert nach Ostsiedlung, Westsiedlung, Stadtteil Salzgitter-Bad und Gesamtstadt Salzgitter (2000=100)



Quelle: Datengrundlage Stadt Salzgitter, Referat Wirtschafts- und Europaangelegenheiten, eigene Abbildung PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

## 2.6.6 Zusammenfassung Statistik

Einwohnerplus	Die Einwohnerzahl in der Ost- und Westsiedlung war jahrelang rückläufig. Zwischen 2014 und 2016 hat sich die Zahl der Einwohner deutlich erhöht, sodass z.B. die Westsiedlung fast wieder den Ausgangswert der Einwohnerzahl aus dem Jahr 2000 aufweist.
Junger Wohnstandort	Die Ost- und Westsiedlung wiesen im betrachteten Zeitraum durchgehend eine jüngere Altersstruktur auf. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen, aber auch der jungen Erwachsenen hat sich bis 2019 nochmals deutlich erhöht.
Negative Wanderungssalden	Die Ost- und die Westsiedlung haben im betrachteten Zeitraum insbesondere auch durch einen höheren Anteil an Wegzügen Einwohner verloren. In den Jahren 2014 bis 2016 sind die Wanderungssalden z.T. deutlich positiv, was auch zu einem erkennbaren Anstieg der Einwohnerzahlen geführt hat.
Anstieg der Zahl ausländischer Einwohner	Der Anteil von Einwohner mit ausländischer Staatsbürgerschaft war in der Ost- und Westsiedlung im Zeitraum 2000 bis 2013 deutlich höher als in der Gesamtstadt und im Stadtteil Salzgitter-Bad. Seit dem Jahr 2014 ist der Anteil ausländischer Einwohner nochmals deutlich gestiegen.
Gleichbleibender und vergleichsweise hoher Anteil an Transferleistungsempfängern	Der Anteil an SGB II-Empfängern ist im betrachteten Zeitraum durchgehend deutlich höher als in der Gesamtstadt und dem Stadtteil Salzgitter-Bad. Die Anteile haben sich zwischen 2005 und 2019 kaum verändert. Analog zum hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen ist auch der Anteil der Kinder, die in SGB II-Bedarfsgemeinschaften leben, deutlich höher als in der Gesamtstadt (Kinderarmutsquote).

# 3 Bisheriger Umsetzungsprozess

### 3 Bisheriger Umsetzungsprozess

Die Ost- und Westsiedlung ist seit Ende 2004 Programmgebiet der Städtebauförderkulisse „Soziale Stadt“. Der Erneuerungsprozess erfolgt auf Grundlage der „Vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Stadtteil Salzgitter-Bad Ost- und Westsiedlung“ aus dem Jahr 2004. Ziel des Erneuerungsprozesses ist es, den nach dem Leitbild der „Gartenstadt“ konzipierten Wohnsiedlungsbereich aus den 1930er und 40er Jahren nachhaltig als Wohnquartier zu stabilisieren. Die Umsetzung wird seit Mai 2005 durch das Quartiersmanagement Ost- und Westsiedlung auch direkt vor Ort unterstützt.

Der Stadteilerneuerungsprozess der vergangenen, über 15 Jahre in der Ost- und Westsiedlung hat deutlich positive Spuren hinterlassen. Entscheidend war hierfür v.a. die enge Verzahnung von baulichen und sozial-integrativen Planungen und Projekten. Letztlich haben die vor Ort, unter der Beteiligung engagierter Akteure und der Bewohnerschaft, realisierten baulichen sowie sozialen Projekte eine positive Entwicklung der Siedlungen in Gang gesetzt und das Image deutlich verbessert.

Der Abschluss des Soziale-Stadt-Prozesses war für Ende des Jahres 2020 vorgesehen. Aufgrund eines Eigentümerwechsels in einem nennenswerten Wohnungsbestand in der Ostsiedlung hat sich für die nächsten Jahre die Möglichkeit ergeben, private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in einem größeren Umfang zu realisieren. Somit kann ein zentrales Ziel des Erneuerungsprozesses, den Wohnungs- und Gebäudebestand sowie das Wohnumfeld in Teilbereichen der Ostsiedlung weiter aufzuwerten, konkret angegangen werden. Dies ermöglicht es, die bisherigen Erfolge der Stadteilerneuerung abzurunden. Letztendlich trägt dies dazu bei, die Erfolge der Gesamtmaßnahme nachhaltig zu sichern.

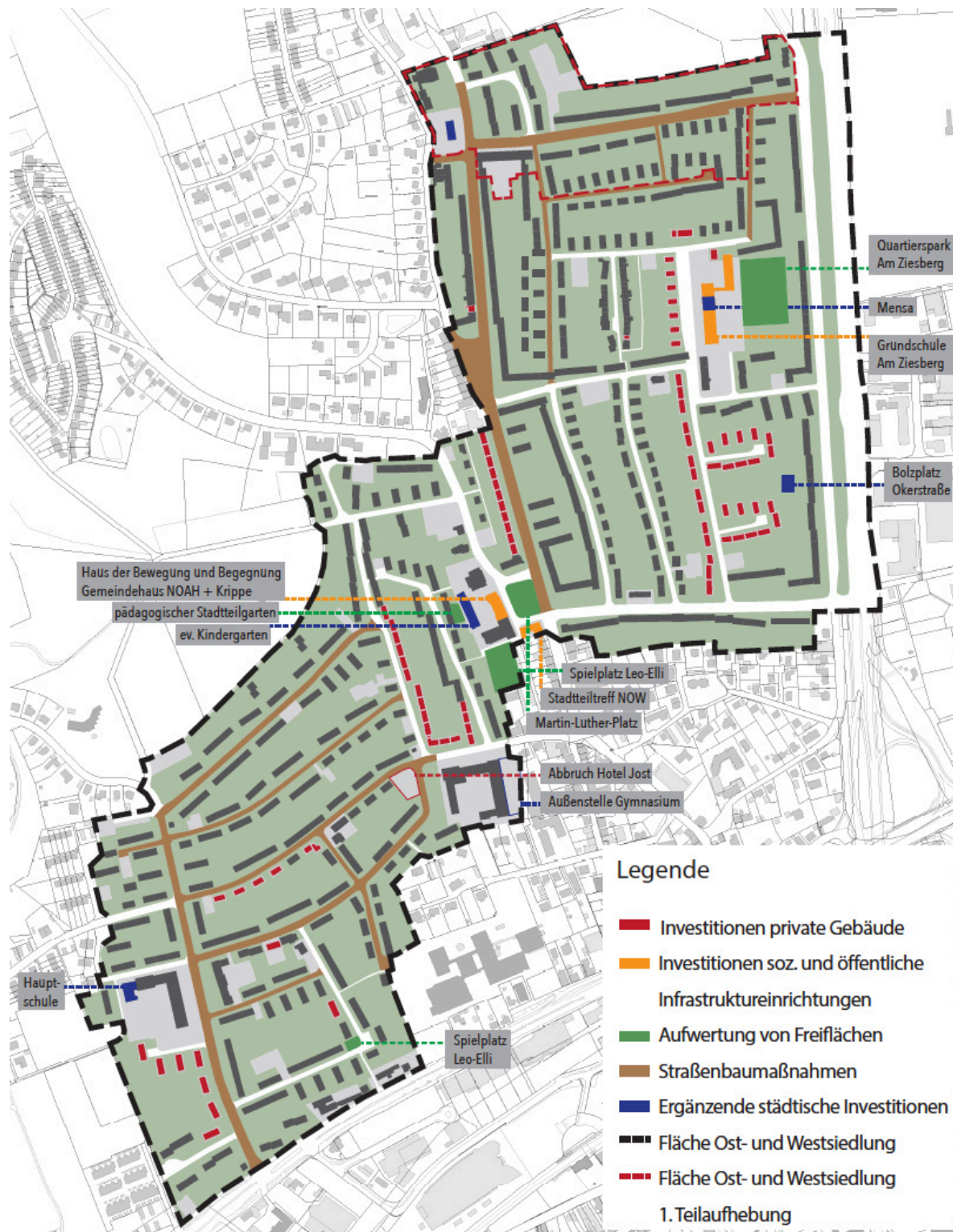
Nachstehend wird eine Bilanz des bisherigen Stadterneuerungsprozesses gezogen und der Stand der Umsetzung der einzelnen Projekte dargestellt.

#### 3.1 Stand der Umsetzung

In dem bis heute umgesetzten Stadterneuerungsprozess in der Ost- und Westsiedlung sind zahlreiche Spiel- und Freiflächen - vom Roxy-Helco-Spielplatz über den Martin-Luther-Platz bis zum Quartierspark Am Ziesberg - neugestaltet und aufgewertet worden. Sie sind fester Bestandteil im Leben der Bewohner. Hinzu kommen die Gemeinbedarfseinrichtungen, die im Laufe der Jahre entstanden sind - wie der NOW-Stadtteiltreff oder die ARCHE 4. Eine Übersicht der bislang umgesetzten Maßnahmen in der Ost- und Westsiedlung ist in Karte 5 dargestellt. Zudem ist eine Vielzahl von sozial-integrativen Projekten umgesetzt worden, die maßgeblich das Image des Quartiers verbessert und die Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Stadtteil gestärkt haben. Erleichtert und intensiviert wurde darüber hinaus die Netzwerkarbeit der Akteure der Ost- und Westsiedlung. Dieser Zusammenschluss der vor Ort tätigen Einrichtungen hat gemeinsam viele größere Projekte umgesetzt, die die Nachbarschaften gestärkt und den Austausch und die Unterstützung untereinander ermöglicht haben.

Der Erneuerungsprozess in der Ost- und Westsiedlung wurde anhand von sieben Handlungsfeldern strukturiert, die alle wesentlichen Interventionsbereiche für das Programmgebiet zusammenfassen. Die nachfolgende Erläuterung des Umsetzungsstandes gliedert sich nach diesen Handlungsfeldern. In Kapitel 3.2 ist eine nach den Handlungsfeldern gegliederte Übersicht der eingesetzten Finanzmittel vorzufinden.

Karte 5: Übersicht aller im Zeitraum 2004 bis 2020 in der Ost- und Westsiedlung umgesetzten baulichen Maßnahmen



### 3.1.1 Handlungsfeld Freiraum

In der Ost- und Westsiedlung sind nur in einem geringen Umfang öffentliche Grün- und Freiflächen vorhanden. Dies sind hauptsächlich Spielplätze, die zu Beginn der Sanierung teilweise in einem nur bedingt attraktiven Zustand waren. Zudem war die Schaffung eines adäquaten Freiflächenangebotes auch durch die gestiegene Einwohnerzahl im Kinder- und Jugendalter notwendig geworden.

Als eine erste Maßnahme wurde im Jahr 2006 der Spielplatz „Leo-Elli“ in der Westsiedlung erneuert und schon 2006 eröffnet. Dieser Spielplatz ist die einzige öffentliche Spielfläche im Bereich der Westsiedlung. Vergleichbar ist die Bedeutung des Spielplatzes „Roxy-Helco“, der in unmittelbarer Nähe zum Martin-Luther-Platz liegt und damit für die Ost- und die Westsiedlung eine wichtige Funktion als öffentliche Spielfläche übernimmt. Der knapp 2.500 qm große Spielbereich wurde 2012 eröffnet und ist auch aufgrund seiner attraktiven Gestaltung in die Kategorie Stadtteil-Spielplatz bzw. Spielplatz mit überregionaler Bedeutung einsortiert, d.h. dass der Spielplatz nicht nur für die Ost- und Westsiedlung eine Versorgungsfunktion übernimmt. Da die öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen in der Ostsiedlung sehr begrenzt sind, wurde im Jahr 2015 der Quartierspark Am Ziesberg eröffnet. Der Quartierspark ist auf dem Außengelände der Grundschule Am Ziesberg entstanden, das in der Summe eine Fläche von über 10.000 qm umfasst. Hier wurde 2009 schon ein DFB Mini-Spielfeld eröffnet, das ergänzt wurde um weitere Spiel- und Bewegungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen. Der Quartierspark Am Ziesberg wird während der Schulzeiten weiterhin als Schulgelände genutzt, kann aber über insgesamt drei Zugänge - von denen zwei neu geschaffen wurden - auch von den Stadtteilbewohnern genutzt werden. Um den Bedarf an öffentlich zugänglichen Bolzplätzen zu decken, wurde die in die Jahre gekommene Fläche im Bereich der Okerstraße für die Nutzung wieder aufbereitet.

Mit diesen vier Maßnahmen wurden die öffentlichen und öffentlich zugänglichen Spiel- und Bewegungsflächen in der Ost- und Westsiedlung zielgerichtet und unter Beteiligung der Anrainer und Nutzer deutlich aufgewertet, was letztlich das erweiterte Wohnumfeld in den Siedlungen deutlich attraktiver gemacht hat. Die starke Nachfrage nach den Spiel- und Bewegungsflächen untermauert den zu Beginn des Erneuerungsprozesses bestehenden Bedarf für eine Aufwertung.

Fotos 1: Spielplatz Roxy-Helco sowie Quartierspark Am Ziesberg



### 3.1.2 Handlungsfeld Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung

Die in Nord-Süd-Richtung zwischen der Ost- und der Westsiedlung verlaufende Breite Straße bildet das Rückgrat des Nahversorgungszentrums für die Siedlungen. Unmittelbar an den Martin-Luther-Platz angrenzend befinden sich zentrale Nahversorgungsangebote. Auf dem Martin-Luther-Platz findet zudem freitags ein Wochenmarkt statt. Zusehends hat dieser Einkaufsbereich in der Vergangenheit deutlich an Attraktivität verloren. Im nördlichen Bereich der Breiten Straße sind sukzessive die bestehenden Einzelhandelsflächen leer gefallen. Die Nahversorgung in der Ost- und Westsiedlung drohte weiter an Substanz zu verlieren. Mit der Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes, die im Sommer 2010 beendet wurde, sollte die zentrale öffentliche Fläche erneuert werden, um das Umfeld des Nahversorgungsstandortes aufzuwerten, die Standortbedingungen für den Wochenmarkt zu verbessern und insgesamt den Platz in sehr zentraler Lage in der Ost- und Westsiedlung auch als Treffmöglichkeit sowie Veranstaltungsort aufzuwerten. Nicht zuletzt befinden sich am Martin-Luther-Platz mit dem NOW-Stadtteiltreff und der Arche 4 zwei bedeutende Gemeinbedarfseinrichtungen (vgl. Kap. 3.1.5). Mit der Umgestaltung konnte der Martin-Luther-Platz seiner Funktion als öffentliche Platzfläche wieder stärker gerecht werden. Ergänzend hat die Stadt Salzgitter die Breite Straße und die direkt anschließende Burgundenstraße mit Eigenmitteln und einer Förderung nach dem Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden (GVFG) erneuert und insbesondere im Bereich des Martin-Luther-Platzes

verkehrsberuhigt. Diese Maßnahme wurde 2016 abgeschlossen und hat das Zentrum der Ost- und Westsiedlung deutlich aufgewertet.

Fotos 2: Martin-Luther-Platz vor und nach der Umgestaltung



### 3.1.3 Handlungsfeld Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen

In der Ost- und Westsiedlung sind im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich viele Menschen auf staatliche Transferleistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes angewiesen (vgl. Kap. 2.6.5). Viele Leistungsbezieher finden einen Weg aus der Arbeitslosigkeit und hier insbesondere der Langzeit- und Jugendarbeitslosigkeit, nur durch vorgeschaltete Maßnahmen der Qualifizierung. Damit die auf dem Arbeitsmarkt benachteiligten Bewohner in der Ost- und Westsiedlung auf dem so genannten „ersten Arbeitsmarkt“ dauerhaft Tritt fassen können, sind unter Einsatz von Mitteln aus den europäischen Sozialfonds (u.a. STÄRKEN vor Ort, BIWAQ) Projekte initiiert worden, um Frauen, Jugendlichen sowie Migranten den Zugang zum Arbeitsmarkt zu eröffnen. Als Träger von Einzelmaßnahmen sind örtliche Initiativen und Einrichtungen, insbesondere der Stadtteiltreff NOW, engagiert gewesen.

Fotos 3: BIWAQ-Projekt „AQUQ - Aktiv im Quartier“ sowie Qualifizierungsmaßnahmen im Rahmen „STÄRKEN vor Ort“



Umgesetzt werden konnten in der Ost- und Westsiedlung Maßnahmen im Rahmen der ESF-Programme „BIWAQ“, „STÄRKEN vor Ort“ und „JUGEND STÄRKEN im Quartier“. Darüber hinaus wurden über die Agentur für Arbeit mit Mitteln aus der Arbeitsmarktförderung u.a. Projekte und Maßnahmen wie „Kulturlotsen“, „Juniorfirma LISA“, „ProAktivCenter“ sowie Arbeitsgelegenheiten für Langzeitarbeitslose realisiert.

Die einzelnen Maßnahmen haben den Teilnehmenden oft den Weg in ein Beschäftigungsverhältnis ebnet. So sind z.B. von den über 340 Teilnehmenden der über das ESF-Programm „STÄRKEN vor Ort“ (SvO) finanzierten Projekte gut 10 % in eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung vermittelt worden. In Summe konnte etwas weniger als die Hälfte der Teilnehmer entweder eine weiterführende Maßnahme, Ausbildung oder ein Beschäftigungsverhältnis in Folge der Teilnahme an einem der SvO-Projekte

beginnen. Auch das BIWAQ-Projekt „Aktiv im Quartier - AQUA“, das in den Schuljahren 2009/2010 bis 2012/2013 in der Dr.-Klaus-Schmidt-Hauptschule durchgeführt wurde, wurde in einem abschließenden Gutachten als erfolgreich bewertet. Durch das Projekt haben sich die Chancen der insgesamt 60 teilnehmende Schüler der eigens gegründeten Wirtschaftsklassen im Übergang Schule-Beruf verbessert. Die teilnehmenden Schüler sind insofern besser auf die Berufstätigkeit vorbereitet worden. Die beiden im Rahmen des ESF-Förderprogramms „Jugend stärken im Quartier“ in der Ost- und Westsiedlung umgesetzten Mikroprojekte „Booksharing“ und pädagogisches Tonstudio „StudiX“ haben mehr als 200 Jugendliche erreicht.

### 3.1.4 Handlungsfeld Wohnungswirtschaft

Schon vor Beginn des Erneuerungsprozesses hat es einen deutlichen Wandel in der Bewohnerschaft der Ost- und Westsiedlung gegeben. Langjährige Mieter sind fortgezogen und andere Bevölkerungsgruppen sind in das Quartier nachgezogen. Oder es sind Leerstände entstanden. Laut Daten des Mikrozensus aus dem Jahr 2011 bestand in der Ostsiedlung eine Leerstandsquote von 20 % und in der Westsiedlung sogar von 37 %. Das Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage ist demnach zunehmend aus dem Gleichgewicht geraten. In den letzten Jahren ist ein Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen, die jedoch immer noch unter der von 2005 liegt (vgl. Kap. 2.6.1). Insofern ist weiterhin ein Leerstand in den Wohnungsbeständen vorhanden. Zudem fehlt es an zielgruppenspezifischen Wohnungsangeboten. Insbesondere altersgerechte, barrierearme oder -freie Wohnungen sind im Sanierungsgebiet kaum vorhanden.

Investitionen in den Wohnungsbestand - wie z.B. Erneuerung der Gebäudefassaden, Erneuerung der Hauseingangsbereiche - haben dazu beigetragen, dass sich die Wohnzufriedenheit der Mieterschaft erhöht hat. Infolgedessen haben sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage wieder in ein gesünderes Verhältnis gesetzt und es sind in jüngster Zeit auch neue Bewohner in die Ost- und Westsiedlung gezogen.

44 Maßnahmen konnten mit Förderunterstützung realisiert werden, hierzu zählt auch eine umfassendere, denkmalgerechte Modernisierung von vier Gebäuden in der Helenenstraße. Zusätzlich konnte eine nicht mehr adäquate und leer stehende Hotelimmobilie im Zuge der Sanierung der Ost- und Westsiedlung rückgebaut werden.

Ergänzend wurden mit dem „Denkmalpflegerischen Sanierungskonzept“ aus dem Jahr 2008, dem Sanierungsgutachten für das Objekt Hagenstraße 43 („Lehrerhaus“) sowie der Fortschreibung des IHK Salzgitter-Bad Ost- und Westsiedlung drei konzeptionelle Grundlagen erarbeitet, die eine wichtige Entscheidungsbasis für die strategische Weiterentwicklung im Handlungsfeld Wohnungswirtschaft darstellen.

Fotos 4: Denkmalgerechte Modernisierung Helenenstraße sowie Dachsanierung Okerstraße



Die realisierten Maßnahmen haben zu einer Verbesserung der Wohnsituation und zu einer Aufwertung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes beigetragen. Die Effekte sind aber im Verhältnis zur Größe

der Ost- und Westsiedlung noch überschaubar. Insofern ist in diesem Handlungsfeld durchaus noch ein Handlungsbedarf zu sehen.

### 3.1.5 Handlungsfeld Zusammenleben

In der Ost- und Westsiedlung werden eine ganze Reihe von verschiedenen Angeboten im sozialen und kulturellen Bereich durch zahlreiche engagierte Akteure seit Jahren vorgehalten. Vor allem die örtlichen Kirchengemeinden sind hier besonders aktiv und haben sich zum sogenannten „Netz-Ost-West“ (NOW) zusammengeschlossen. Wesentliche Zielgruppen der Angebote sind Kinder und Jugendliche, Senioren sowie die in jüngster Vergangenheit größer gewordene Gruppe von Migranten im Quartier. Hier geht es insbesondere auch um Fragen der gesellschaftlichen Integration, der Bildungsarbeit sowie der Schaffung von Möglichkeiten der Begegnung, was zusammen genommen einen anderen und neuen Anspruch an das Leben im Quartier bedeutet. Hierzu wird eine verstärkte Zusammenarbeit der verschiedenen Institutionen eingeleitet. Insbesondere die Zusammenarbeit mit dem NOW ist hierbei von enormer Wichtigkeit.

Im Zuge der Stadtteilerneuerung wurden zum einen die baulichen Voraussetzungen für soziale Arbeit geschaffen und zum anderen auch konkrete Projekte realisiert, mit denen zusätzliche Angebote für die genannten Zielgruppen geschaffen werden konnten.

Von besonderer Bedeutung für die weitere Entwicklung der Ost- und Westsiedlung war vor allem die Schaffung von zwei zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen, die am Martin-Luther-Platz realisiert wurden und das Gemeinwesen deutlich belebt und stabilisiert haben: Stadtteiltreff NOW und Arche 4.

Darüber hinaus hat die Stadt Salzgitter ohne eine Finanzierung mit Städtebauförderungsmitteln die vorhandenen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen aufgewertet. Am Martin-Luther-Platz wurde für die Kita KunterBund ein adäquater Neubau errichtet. Das Betreuungsangebot wird ergänzt durch die neu geschaffene Krippe KunterBund im benachbarten evangelischen Gemeindehaus. Die Grundschule Am Ziesberg hat eine barrierefreie Erschließung sowie eine neue Mensa für den Ganztagsbetrieb erhalten. Die Dr.-Klaus-Schmidt-Hauptschule wurde ebenfalls durch einen Mensa-Neubau erweitert und auch die Außenstelle Helenenstraße des Gymnasiums Salzgitter-Bad wurde aufgewertet.

Eine Vielzahl nicht-investiver Projekte, die meist mit Spendengeldern finanziert wurden, haben einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Zusammenlebens in der Ost- und Westsiedlung geliefert: Deutschkurs für Migranten, Sportnacht, Agentur für Integrations- und Kulturlotsen, Unterstützung von Flüchtlingen, Bildungsarbeit mit Kindern etc. (Spendengelder und sonst. Förderprogramme).

Fotos 5: Stadtteiltreff NOW sowie Eröffnung Arche 4



### 3.1.6 Handlungsfeld Stadteileben / Kommunikation / Image

Die Ost- und Westsiedlung hat in der Gesamtstadt Salzgitter kein gutes Image. Aber nicht nur von außen wird kritisch auf das Wohnquartier geschaut. Auch die Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnquartier ist in den vergangenen Jahren zurück gegangen und heute nur wenig ausgeprägt. Dieses



negativ geprägtes Bild sollte korrigiert werden, zumal es sicherlich nur in Teilen der heutigen Realität entspricht, um eine positive Entwicklung des Quartiers auch in den Köpfen zu vollziehen. Diese „Korrektur“ ist ein langfristiger Prozess, der einerseits durch konkrete bauliche und soziale Maßnahmen, andererseits durch eine verbesserte Außen- und Selbstdarstellung beeinflusst werden kann.

Im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses wurde daher eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit umgesetzt. Hierzu wurden verschiedene Medien genutzt und öffentliche Anlässe kreiert, um eine entsprechende Reichweite zu erlangen. Mit der Durchführung von Maßnahmen zur Image- und Öffentlichkeitsarbeit war eine Informationsvermittlung innerhalb des Quartiers und darüber hinaus, die Erzeugung einer positiven Presse über die Ost- und Westsiedlung sowie grundsätzlich eine Verbesserung des Images durch die Darstellung der Vorzüge und Alleinstellungsmerkmale der Wohnsiedlungen beabsichtigt.

Realisiert wurde eine Homepage, die jeweils zeitnah über den Programmverlauf berichtete sowie die Stadtteilzeitung „Der Torbogen“, die im Laufe der Programmumsetzung mit bislang 40 Ausgaben erschienen ist. Insbesondere die Siedlungszeitung war ein beliebtes „Medium“ auch für die örtlichen Akteure, in dem über die gesamten Aktivitäten in der Ost- und Westsiedlung berichtet wurde. Zudem wurde die örtliche Presse zielgerichtet eingebunden, um über Veranstaltungen und realisierte Maßnahmen zu berichten. Dies hat dazu geführt, dass die öffentliche Berichterstattung über die Ost- und Westsiedlung einen positiven Tenor erlangt hat. Weiterhin haben die, auch von Personen, die nicht in der Ost- und Westsiedlung wohnen, gut besuchten Veranstaltungen wie das jährliche NOW-Stadtteilfest inkl. Viertellauf, Roxy-Helco-Spielplatzfest, Adventszauber etc. eine positive Berichterstattung über die Ost- und Westsiedlung befördert.

Fotos 6: NOW-Stadtteilfest sowie Adventszauber



### 3.1.7 Handlungsfeld Organisation

In der Ost- und Westsiedlung wurde mit Beginn der Erneuerungsmaßnahme das Stadtbüro Ost- und Westsiedlung am Martin-Luther-Platz eingerichtet. Von hier aus war das Quartiersmanagement mit Aufgaben der Koordination, Beteiligung und Information befasst und fungierte als Anlaufstelle zwischen Stadtverwaltung, Politik, Bürgern und Akteuren im Quartier. Das Stadtbüro Ost- und Westsiedlung hat Informations- und Kooperationsnetzwerke zwischen den einzelnen Akteuren geknüpft und in möglichst enger Zusammenarbeit einzelne Projekte der Quartierserneuerung entwickelt, beraten und begleitet. Vor allem sollten die vielen Menschen in der Ost- und Westsiedlung in die Lage versetzt werden, sich mit ihren besonderen Erfahrungen, Fähigkeiten und Wünschen, mit ihrem Wissen und ihrer Tatkraft am gesamten Erneuerungsprozess zu beteiligen. Das Quartiersmanagement hat durch die intensive Unterstützung der örtlichen Akteure, Einrichtungen und Institutionen im Laufe der Zeit ein starkes Netzwerk zwischen den lokalen Akteuren wie Beschäftigungsträgern, Wohlfahrtsverbänden, Kirchengemeinden, Vereinen und Initiativen für die Siedlung geknüpft und eine effektive Gremien- und Netzwerkarbeit aufgebaut. In gemeinsamer Arbeit mit dem Netzwerk Ost- und Westsiedlung konnten viele größere Projekte umgesetzt werden, die die Nachbarschaften gestärkt und den Austausch und die Unterstützung untereinander ermöglicht haben. Die gemeinsame Arbeit an und in den Förderprogrammen (z.B. des Europäischen Sozialfonds) haben das Miteinander der unterschiedlichen Akteure gestärkt, neue Kooperationen ermöglicht und den Aufbau von stabilen Unterstützungsnetzwerken im Quartier begünstigt. Arbeitskreise,

Akteurskonferenzen, Workshops, etc. haben auch dazu beigetragen, Beteiligung zu ermöglichen, sowie Entscheidungen der Kommunalpolitik vorzubereiten. U.a. wurde der breit aufgestellte Beirat der Gemeinbedarfseinrichtung „Arche 4“ sowie die Trägersitzung des NOW-Stadtteiltreffs durch das Quartiersmanagement während des Stadterneuerungsprozesses unterstützt und damit nachhaltig auf die Zeit nach der Beendigung der Tätigkeit des Quartiersmanagements vorbereitet.

Fotos 7: Akteursforum Netzwerk Soziale Stadt Ost- und Westsiedlung

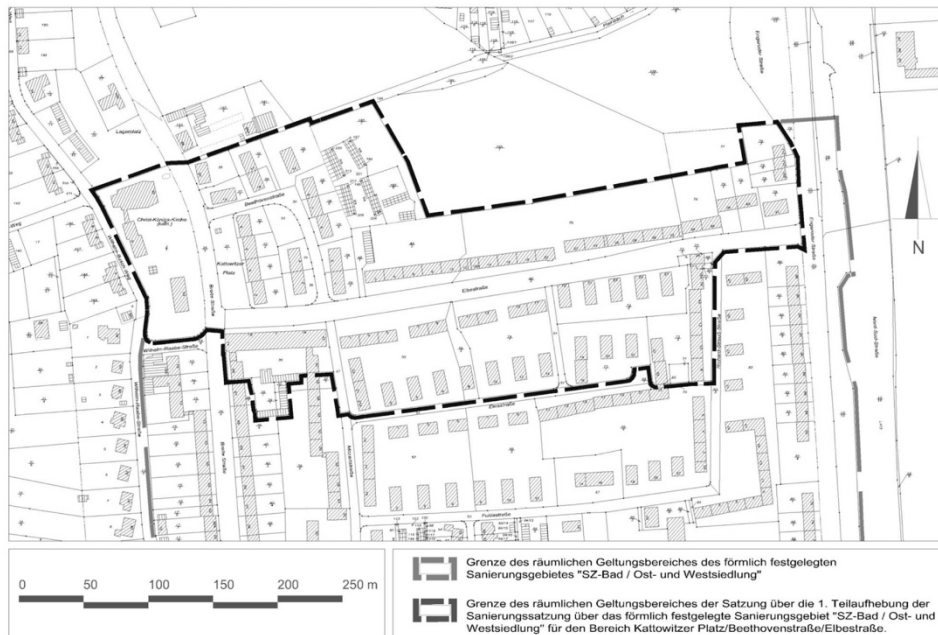


Darüber hinaus unterstützte das Quartiersmanagement die Programmleitung, die das Referat Stadtumbau und Soziale Stadt innehat. Zusammen mit dem Referat koordinierte das Quartiersmanagement die verwaltungsinterne Abstimmungsrunde AG San Soziale Stadt/ Stadtumbau, die Akquisition von Komplementärmitteln, um durch hohe Mitteleinbündelung eine optimale Projektfinanzierung zu gewährleisten sowie die Öffentlichkeitsarbeit des Projektes und die Gremienarbeit.

Mit Blick auf den bis dato geplanten Abschluss des Erneuerungsprogramms Ende des Jahres 2020 wurde darüber hinaus eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung initiiert und umgesetzt.

Durch das Amtsblatt Nr. 20 wurde am 08. Juli 2020 mit der Satzung der Stadt Salzgitter über die 1. Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „SZ-Bad / Ost- und Westsiedlung“ amtlich bekannt gemacht, dass ein Teil des Sanierungsgebietes aufgehoben wird. Dieser Teilbereich befindet sich im nördlichen Bereich des Gebietes rund um den Kattowitzer Platz, die Beethovenstraße sowie Elbestraße (vgl. Karte 6).

Karte 6: Geltungsbereich 1. Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „SZ-Bad / Ost- und Westsiedlung“



### 3.1.8 Sonstiges

Neben den Maßnahmen in den sieben Handlungsfeldern des Soziale Stadt-Prozesses in der Ost- und Westsiedlung wurden darüber hinaus Tiefbau- und Straßenmaßnahmen umgesetzt, die faktisch außerhalb des Städtebauförderprozesses anzusiedeln sind, aber eine wesentliche Aufwertung der Wohnsiedlungen bewirkten. Das Kanalnetz in der Ost- und Westsiedlung wurde flächendeckend erneuert. Im Zuge dessen wurden auch fast alle Straßen in den Siedlungen grundlegend erneuert. Diese Maßnahmen wurden von der Stadt Salzgitter mit Eigenmitteln und Förderunterstützung durch GVFG-Mittel realisiert.

### 3.1.9 Zeitleiste inkl. Meilensteine

<p>2004</p> <p>15. Februar 2005</p> <p>12. Mai 2005</p> <p>11. September 2005</p> <p>Februar 2006</p> <p>29. November 2006</p> <p>28. Juni 2008</p> <p>März 2009</p> <p>01. Oktober 2009</p> <p>August 2010</p> <p>08. Dezember 2010</p> <p>Mai 2011</p> <p>06. Juli 2011</p> <p>30. Juli 2012</p> <p>12. Oktober 2015</p> <p>2017</p> <p>07. November 2018</p>	<p>Abschlussbericht „Vorbereitende Untersuchung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Stadtteil Salzgitter-Bad Ost- und Westsiedlung“ sowie Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“</p> <p>Rechtskraft der Sanierungssatzung „Salzgitter-Bad/Ost- und Westsiedlung“</p> <p>Start des Quartiersmanagements Ost- und Westsiedlung</p> <p>1. Stadtteilstift Ost- und Westsiedlung</p> <p>0. Ausgabe Siedlungszeitung „Der Torbogen“</p> <p>Erstes „Akteursforum Netzwerk Soziale Stadt Ost- und Westsiedlung“</p> <p>Eröffnung „Stadtteiltreff NOW“ am Martin-Luther-Platz</p> <p>Start „Stärken vor Ort“</p> <p>Start des BIWAQ-Projektes „AQUA - Aktiv im Quartier“</p> <p>Fertigstellung Martin-Luther-Platz</p> <p>Erster „Adventszauber“ auf dem Martin-Luther-Platz</p> <p>Erste „Gesundheitstage in der Ost- und Westsiedlung“</p> <p>Eröffnung Erweiterungsbau „Stadtteiltreff NOW“</p> <p>Eröffnung „Roxy-Helco-Spielplatz“</p> <p>Eröffnung „Quartierspark Am Ziesberg“</p> <p>Zwei Mikroprojekte im Rahmen „Jugend stärken im Quartier“</p> <p>Eröffnung „Arche 4“</p>
---	---

### 3.2 Mittelverwendung

Für die Erneuerung der Ost- und Westsiedlung wurden seit dem Jahr 2004 Mittel der Städtebauförderung, Eigenmittel der Stadt Salzgitter, private Investitionsmittel für die Aufwertung des Wohnungsbestands (im Zusammenspiel mit Städtebaufördermitteln) sowie Mittel aus anderen Förderprogrammen wie z.B. dem Europäischen Strukturfonds (ESF) oder auch Spendengelder von insgesamt 21,946 Mio. Euro verausgabt. Städtische Eigenmittel sind insbesondere in die Aufwertung der vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Maßnahmen an allen drei Schulstandorten sowie Neubau einer Kindertagesstätte) sowie in die Erneuerung von insgesamt zehn Straßen in der Ost- und Westsiedlung geflossen. Die Investitionen der Stadt Salzgitter wurden durch eine sinnvolle Mittelbündelung von städtischen Finanzen und gewährten Fördermitteln ermöglicht. Im Folgenden werden alle bekannten Ausgaben (bis einschließlich des Jahres 2020) sortiert nach den sieben Handlungsfeldern sowie differenziert nach Finanzquelle zusammenfassend dargestellt.

Handlungsfeld	Städtebau- fördermittel <i>davon städt. Eigenanteil</i>	Städtische Eigenmittel	Private Mittel	andere Förderpro- gramme / Spenden- gelder
Handlungsfeld 1 Freiraum	0,977 Mio. 0,326 Mio.	0,013 Mio.	-	-
Handlungsfeld 2 Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung	1,201 Mio. 0,761 Mio.	1,264 Mio.	-	0,623 Mio.
Handlungsfeld 3 Beschäftigungs- und Qualifizie- rungsmaßnahmen	-	0,206 Mio.	-	0,757 Mio.
Handlungsfeld 4 Wohnungswirtschaft	1,220 Mio. 0,407 Mio.	-	2,601 Mio.	-
Handlungsfeld 5 Zusammenleben	1,505 Mio. 0,502 Mio.	6,250 Mio.	0,017 Mio.	0,275 Mio.
Handlungsfeld 6 Stadtteileben, Kommunikation, Image	0,131 Mio. 0,044 Mio.	-	-	-
Handlungsfeld 7 Organisation	1,651 Mio. 0,550 Mio.	-	-	-
Sonstiges	-	2,181 Mio.	-	1,074 Mio.
Summe	6,685 Mio. 2,590 Mio.	9,914 Mio.	2,618 Mio.	2,729 Mio.

# 4 Stärken, Schwächen - Chancen, Risiken

## 4 SWOT-Analyse

Aufbauend auf den Ergebnissen der Gebietsbeschreibung in Kapitel 2 sowie der Rückschau des bisherigen Umsetzungsprozesses (vgl. Kapitel 3) werden nachfolgend im Sinne einer Stärken-Schwächen-Analyse (SWOT-Analyse) die wesentlichen Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken/ Trends (Threads/ Trends) als aktuelle Bewertung für die Ost- und Westsiedlung zusammengefasst. Aus den Bewertungen der SWOT-Analyse leiten sich die im nächsten Kapiteln dargestellten bestehenden Handlungserfordernisse sowie strategischen Zielsetzungen ab. Zudem sind die Erkenntnisse aus der SWOT-Analyse auch Grundlage für die Maßnahmen, die in Kapitel 7 beschrieben sind.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Grünanteil im Wohnumfeld</li> <li>• Gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur</li> <li>• Siedlungsstruktur und Denkmalschutz</li> <li>• Gute Anbindung</li> <li>• Teils sanierter Wohnungsbestand</li> <li>• Junges Wohnquartier</li> <li>• Anstieg der Einwohnerzahlen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterhin bestehender Gebäudeleerstand</li> <li>• Erneuerungsbedürftige Bausubstanz</li> <li>• Wenig nachfrageadäquates Wohnungsmenge</li> <li>• Fehlende Parkmöglichkeiten</li> <li>• Eingeschränkte Nutzungs- und Aufenthaltsqualität privater und halböffentlicher Flächen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langjähriger und weitgehend erfolgreicher Stadterneuerungsprozess</li> <li>• Eigentümerwechsel mit Investitionsabsichten</li> <li>• Konzeption als Gartenstadt</li> <li>• Attraktives Wohnumfeld für Studenten, Senioren und Familien</li> <li>• Fortführung Stadterneuerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz</li> <li>• Steigende Wohnraumanprüche (u.a. Senioren)</li> <li>• Konzentration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen</li> <li>• Aktuell wieder negatives Wanderungssaldo</li> <li>• Image</li> </ul>

5

Aktuelle

Handlungserfordernisse

## 5 Aktuelle Handlungserfordernisse

### Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Wie in der Vorstellung des Programmgebietes (vgl. Kapitel 2) sowie Kapitel 3 „Bisheriger Umsetzungsprozess“ dargestellt, ist durch die Vielzahl an baulichen und sozialen Maßnahmen und Projekte, die im Laufe des Stadteilerneuerungsprozess in der Ost- und Westsiedlung umgesetzt werden konnten, eine deutliche positive Entwicklung eingeleitet worden. Nichts desto trotz zeigte die zusammenfassende SWOT-Analyse (vgl. Kapitel 4), dass weiterhin Handlungsbedarfe bestehen. Dies betrifft insbesondere den privaten Gebäudebestand sowie das private Wohnumfeld. Insofern sind die privaten Eigentümer in der Ost- und Westsiedlung bei weiteren Bemühungen der Entwicklung des Programmgebietes wesentliche Partner und von zentraler Bedeutung.

Aktuell haben sich u.a. durch einen Eigentümerwechsel neue Perspektiven für eben diese Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes in der Ostsiedlung eröffnet. Es wird weiterhin das Ziel verfolgt, eine verbindliche und langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Salzgitter und den Eigentümern zu erreichen, den Austausch untereinander zu fördern und gemeinsam Strategien und Maßnahmen zu entwickeln.

Ein neuer Eigentümer einer Vielzahl der Flächen und Gebäuden in der Ostsiedlung hat ein umfassendes Sanierungskonzept entwickelt und als Vereinbarung einen „Letter of Intent“ mit der Stadt als Trägerin des Sanierungsprozesses unterzeichnet. Die Vereinbarung sieht vor, dass der entsprechende Gebäudebestand und das Wohnumfeld schrittweise an moderne Wohnansprüche und -standards im Rahmen des wirtschaftlichen Handlungsspielraumes angepasst und entsprechend einer selbstentwickelten Maßnahmenbeschreibung (vgl. Kapitel 7.1) modernisiert wird. Die Stadt Salzgitter sagt diesbezüglich zu, dass die Erneuerungsaktivitäten unterstützt werden. Hierzu gehört u.a. die Prüfung einer möglichen Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung. Um diese Chance der Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestandes zu nutzen und zum weiteren Erfolg der Gesamtmaßnahme beizutragen, ist es letztendlich auch notwendig das Integrierte Handlungskonzept „Ost- und Westsiedlung“ in Salzgitter-Bad weiter fortzuschreiben. Damit wird auch der Handlungsrahmen für weitere Eigentümer geschaffen.

### Begleitung des weiteren Prozesses sowie Informationsverbreitung

Aufgrund der Dimension der anstehenden baulichen Maßnahmen im privaten Gebäudebestand und Wohnumfeld empfiehlt es sich, einerseits zur fachlichen Begleitung und Beratung sowie andererseits zur Entlastung der städtischen Verwaltung einen externen „Umbaubeauftragten“ zur Koordination der baulichen Maßnahmen zu installieren. Hintergrund ist, dass mit dem Auslaufen des bisherigen etablierten Quartiersmanagements (mit stadtplanerischer als auch sozialplanerischer Kompetenz) kein stadtplanerisches/bauliches Knowhow neben den Kapazitäten der Fachverwaltung zur Verfügung stehen wird. Mit der Einrichtung des Stadtteilkontors konnten insbesondere Tätigkeiten im sozialen Bereich übernommen werden. Der „Umbaubeauftragte“ wäre das Pendant zur ehemaligen baubegleitenden Qualifikation des Quartiersmanagements. Im Laufe der weiteren Umsetzung werden voraussichtlich Schritt-für-Schritt Teilbereiche des Sanierungsgebietes entlassen werden, sodass auch an dieser Stelle eine ergänzende gutachterliche Arbeit (z.B. Ermittlung der Bodenrichtwerte) erforderlich wird. Hierzu empfiehlt sich aufgrund des formellen Charakters und rechtlicher Rahmenbedingungen eine separate Beauftragung externer fachlicher Dienstleister.

Um weiterhin das Image des Quartiers sowie die Identifikation der Bewohner mit dem eigenen Wohnstandort zu verbessern sowie zu festigen, soll die erfolgreiche Image- und Öffentlichkeitsarbeit fortgeführt werden (z.B. Beteiligungen, Siedlungszeitung „Der Torbogen“). Mit Abschluss der Gesamtmaßnahme empfiehlt sich außerdem die Erstellung einer Abschlussdokumentation, um Erfolge der langjährigen Gesamtmaßnahme resümierend zu dokumentieren und festzuhalten.



# 6 Zielsystem

## 6 Zielsystem

In Anlehnung an die Vorbereitenden Untersuchung zur Festlegung des Sanierungsgebietes, das Integrierte Handlungskonzept (sowie die bisherigen Fortschreibungen) sowie das Denkmalpflegerische Sanierungskonzept wurde zur Strukturierung, Operationalisierung und Bewertung des langjährigen Erneuerungsprozesses folgendes System bestehend aus sieben Handlungsfeldern erarbeitet. Dieser umfangreiche Katalog an Zielstellungen behält auch im Rahmen der Fortschreibung seine Gültigkeit und findet somit Anwendung als Richtschnur für die Erneuerungstätigkeit. Aufgrund der aktuellen Handlungserfordernisse und Entwicklungen (vgl. Kapitel 5) liegt ein Schwerpunkt deutlich auf dem Handlungsfeld 4 „Wohnungswirtschaft“. Insbesondere in diesem Handlungsfeld sollen weitere Maßnahmen zu einer besseren Zielerreichung führen und somit auch wesentlich zum Erfolg der Gesamtmaßnahme beitragen.

Handlungsfeld	Ziele
Handlungsfeld 1 „Freiraum“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufwertung der öffentlichen Räume und Schaffung von Begegnungsräumen</li> <li>• Aufwertung und Anpassung öffentlicher Spielplätze an aktuelle Anforderungen</li> <li>• Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und von Plätzen</li> <li>• Aufwertung vorhandener Freiraumqualitäten im Wohnumfeld</li> </ul>
Handlungsfeld 2 „Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung</li> <li>• Stärkung des Martin-Luther-Platzes als Quartiersmittelpunkt (Randnutzungen Ladenlokale und dauerhafte Sicherung des Marktes)</li> <li>• Attraktivierung der Einkaufslagen durch Verkehrsberuhigung</li> <li>• Vernetzung der örtlichen Kaufmannschaft zur Aufwertung der Standortbedingungen</li> </ul>
Handlungsfeld 3 „Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung von Ausbildungs-, Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen (Jugendliche und Erwachsene)</li> <li>• Verknüpfung von Maßnahmen zur Erneuerung mit Projekten der Beschäftigungs- und Qualifizierungsförderung von (Langzeit-)Arbeitslosen</li> <li>• Unterstützung von Existenzgründungswilligen</li> </ul>
Handlungsfeld 4 „Wohnungswirtschaft“	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung/Erneuerung/Modernisierung entwicklungsfähiger Wohnungs- und Gebäudebestände</li> <li>• Anpassung des Wohnungsbestandes bzw. des Wohnungsgemenges (z. B. Größen und Grundrisse) an aktuelle Anforderungen und den aktuellen Bedarf</li> <li>• Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Abriss/Rückbau und Zusammenlegen von Wohneinheiten zur Aufwertung der Wohnsituation, Erhöhung des Wohnstandards und Reduzierung des Leerstandes</li> <li>• Attraktivierung des Wohnumfeldes</li> <li>• Erhalt des charakteristischen Siedlungsbildes und Berücksichtigung des Denkmalschutzes</li> <li>• Information und Beratung von Eigentümern</li> </ul>

Handlungsfeld	Ziele
<p>Handlungsfeld 5 „Zusammenleben“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung und gezielte, bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur im Hinblick auf die im Quartier lebende Zielgruppen gemeinsam mit den handelnden Akteuren</li> <li>• Schaffung eines sozialen und kulturellen Treffpunktes für unterschiedliche Bewohnergruppen</li> <li>• Bereitstellung von (dezentralen) Räumlichkeiten für Informations- und Beratungsangebote</li> <li>• Förderung der Integration und des Zusammenlebens unter Einbindung aller Generationen</li> <li>• Abbau von Sprachbarrieren</li> <li>• Schaffung von Freizeitangeboten und Treffpunkten für Kinder- und Jugendliche</li> <li>• Schaffung aufsuchender Angebote für ältere Bewohner</li> </ul>
<p>Handlungsfeld 6 „Stadtteilleben, Kommunikation, Image“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Stadtteilidentität durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Aufwertung des Images durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit (Verbesserung der Außen- und Selbstdarstellung)</li> <li>• Kontinuierliche Bereitstellung von Informationen über den Stadtentwicklungsprozess durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Dauerhafte Einbindung und Vernetzung relevanter Akteure</li> </ul>
<p>Handlungsfeld 7 „Organisation“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle (Quartiersmanagement) im Quartier</li> <li>• Professionelle Beratung/Begleitung baulicher Maßnahmen</li> <li>• Aufbau von Netzwerken vor Ort und Stärkung bestehender Netzwerke</li> <li>• Aktivierung und Beteiligung der Akteure vor Ort</li> <li>• Strategische Begleitung des Entwicklungsprozesses durch eigens gegründete Gremien</li> </ul>

# 7 Maßnahmen

## 7 Maßnahmen

Aufgrund der aktuellen bzw. noch bestehenden Herausforderungen in der Ost- und Westsiedlung sowie der Hauptfunktion als Wohnsiedlungen bezieht sich die vorliegende Fortschreibung insbesondere auf das Handlungsfeld 4 „Wohnungswirtschaft“. In Ergänzung hierzu werden zur Kommunikation und Organisation und im Hinblick auf die Verstetigung der Gesamtmaßnahmen weitere Maßnahmen vorgehalten, um die Qualität des bisherigen Erneuerungsprozesses fortzuführen und die Maßnahmen möglichst transparent und mit hoher Beteiligung aller relevanten Akteure zu realisieren.

### 7.1 Aufwertung der Ostsiedlung

Der vor Kurzem realisierte Eigentumsübergang umfangreicher Wohnraumbestände in der Ostsiedlung ist mit großen Chancen behaftet. Die Maßnahmen im Rahmen dieses Handlungsfeldes können die Entwicklungsmöglichkeiten und die nachhaltige Erneuerung des Gebäudebestands bestärken. Damit können - zumindest Teile - der immer noch bestehenden Aufwertungspotentiale im privaten Gebäudebestand sowie Wohnumfeld aktiviert werden und zum weiteren Erfolg der Gesamtmaßnahme beitragen. Die neue Eigentümerin REA Wohnen GmbH zählt insgesamt 702 Wohneinheiten zu ihrem Bestand in der Ostsiedlung.

Die Ernsthaftigkeit der beabsichtigten Sanierung durch die REA Wohnen GmbH konnte durch Abstimmungsgespräche geprüft sowie den beiderseits unterzeichneten „Letter of Intent“ bestätigt werden. Das Wohnungsunternehmen hat in Kooperation mit einem Architekturbüro ein Maßnahmen- und Sanierungskonzept erarbeitet, welches letzten Endes zu großen Teilen die Inhalte der Maßnahmen im Handlungsfeld 4 „Wohnungswirtschaft“ bestimmt. Diese können in gebäudebezogene Maßnahmen sowie Maßnahmen im Wohnumfeld unterteilt werden.

Als Leitidee der Sanierung sieht das Konzept vor, dass die Ostsiedlung in Zusammenarbeit mit der Stadt Salzgitter (auch in ihrer Funktion als untere Denkmalbehörde) saniert, hergerichtet und somit wieder belebt wird. Auch in Anlehnung an den Denkmalschutz soll hierbei der besondere ursprüngliche Charakter gestärkt und weiter herausgearbeitet werden. Mit einer Unterteilung in unterschiedliche Sanierungsstufen (vgl. Karte 7) werden auch spätere Nutzergruppen festgelegt. Hierbei wird den einzelnen Gebäuden in ihrer Struktur Rechnung getragen und eine Durchmischung der Bevölkerungsgruppen bzw. Bewohner gewährleistet.

Karte 7: Übersicht Bestände der REA Wohnen GmbH sowie Sanierungsstufen



### Gebäudebezogene Maßnahmen

Die größten Defizite befinden sich im Gebäude- und Wohnungsbestand. Viele der Wohnungen entsprechen in Ausstattung und Zuschnitt nicht mehr den aktuellen Anforderungen, da sie häufig nicht modernisiert sind, sodass ein erheblicher Sanierungsbedarf besteht. Als Ausdruck dieser Defizite sind hohe Leerstandsquoten zu verzeichnen (über 50 % der Wohnungen der REA Wohnen GmbH stehen aktuell leer). Neben der Zusammenlegung von Wohnraum zur Herstellung eines nachfragegerechten Wohnungsmengens sowie Modernisierungen des Innenraumes (z.B. Böden, Badezimmer, Küchen), sieht das Konzept insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle vor, welche auch zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes beitragen. Hierzu gehören:

- Sanierung/Ausbesserung von Fehlstellen sowie Anstrich von Fassaden
- Sanierung/Ersetzen von Hauseingangstüren und Fenster
- Ausbesserung von Fehlstellen am Dach, ggf. Anbringen von Schneefängen
- Drainage um Gebäude in Erdgeschoss-/Keller-/Sockelbereichen zur Bekämpfung von Feuchtigkeit

### Maßnahmen im Wohnumfeld

Das von der Eigentümerin ausgearbeitete Erneuerungskonzept legt einen besonders hohen Stellenwert auf Maßnahmen im Wohnumfeld, da insb. Grün- und Aufenthaltsflächen, kleine Plätze und Spielplätze zentral für den Charakter der Wohnquartiere sind, die im Stile einer „Gartenstadt“ errichtet wurden. Grün- und Freiflächen haben eine hohe Bedeutung für die Bewohner und insbesondere die anzusprechenden Zielgruppen (Familien, Studenten und Senioren). Diese besonderen Qualitäten sollen erhalten und weiter qualifiziert werden. Zu den Maßnahmen gehören:

Maßnahmenbereich	Maßnahmen
Aufenthalt und Spielplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abholzen/Ausholzen zugewucherter Stellen und Baumschnitt</li> <li>• Neupflanzung insb. als Sonnenschutz um Spielbereiche und entlang der Wege</li> <li>• Anlage/Ausbesserung von Rasenflächen</li> <li>• Anlage von bienen- und insektenfreundlichen Blumenwiesen (mit unterschiedlichen Blühzeiten)</li> <li>• Anlage von Mieter- und Gemeinschaftsgärten</li> <li>• Erneuerung und Neuanlage von Müllhäuser/Mülleinfriedungen</li> <li>• Erneuerung/Ergänzung Einbauten auf Spielplätzen (z.B. Sitzquader, Sitzbänke, Fahrradbügel, Sonnenschutzsegel)</li> <li>• Errichtung eines Basketballplatzes</li> </ul>
Verkehrswege	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sitzbänke entlang von Wegen im Wohnumfeld</li> <li>• Beleuchtung von Wegen im Wohnumfeld durch zusätzliche Pollerleuchten</li> <li>• Ausbesserung bestehender Asphaltwege oder Ersatz durch Pflasterwege</li> </ul>
Hauszugänge	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Herstellung Entwässerungsrinne</li> <li>• Ausbesserung bestehender Asphaltwege oder Ersatz durch nachhaltige Pflasterwege</li> <li>• Ergänzung/Erneuerung von Ausstattung in Hauseingangsbereichen (u.a. Bänke, Fahrradabstellplätze, Beleuchtung und Bepflanzung/Einfriedung durch Hecke, Briefkästen)</li> </ul>
Beleuchtung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begleitung der Wege im Wohnumfeld und Spielplätze mit Pollerleuchten</li> <li>• Neue Mastleuchten an Gebäudezugängen</li> </ul>

### Klimaaspekte

Sowohl Maßnahmen an Gebäuden und Wohnungen als auch im Wohnumfeld tragen zu einer klimatischen und ökologischen Verbesserung der Ost- und Westsiedlung bei. Neben der Verbesserung der energetischen Qualität der Gebäude - u.a. durch die Ausbesserung von Fehlstellen an Dach und Fassade sowie die Sanierung oder den Ersatz von Hauseingangstüren bzw. Fenstern (bestenfalls unter der Nutzung klimafreundlicher Baustoffe und Materialien) - tragen aufgrund der Konzeption als „Gartenstadt“ und den

vielen vorhandenen sowie großzügigen Grünflächen im Wohnumfeld insbesondere Maßnahmen im Außenbereich zu einer ökologischen und klimatischen Aufwertung bei. Grundsätzlich werden Bodenversiegelung vermieden und eine Aufwertung und Qualifizierung vorhandener Grünbereiche verfolgt. Durch eine Pflasterung ehemals asphaltierter Wege werden auch Böden entsiegelt und somit die Versickerungsfähigkeit erhöht. Zusätzliche Bepflanzungen wie Bäume rund um Spiel- und Aufenthaltsbereiche oder die Anlage von Blumenwiesen mit unterschiedlichen Blühzeiten tragen außerdem zur Erhöhung der Biodiversität bei. Mit der Attraktivierung von Wegen im Wohnumfeld durch Ausbesserung/Ersatz der Wegeoberflächen sowie die Ergänzung von Beleuchtung zur Erhöhung der Sicherheit und die Gestaltung von Sitzgelegenheiten wird einerseits eine klimafreundliche Mobilität innerhalb der Siedlung gefördert, da die attraktiv nutzbaren Wegeverbindungen die Bewohner motivieren, alternative Verkehrsmittel zur Fortbewegung zu nutzen (Fuß- und Rad). Andererseits tragen diese neuen bzw. aufgewerteten Wege zu einer Vernetzung der Grün- und Freiflächen bei.

### Kosten- und Zeitplanung

Das Sanierungs- und Modernisierungskonzept der Eigentümerin sieht einen Beginn der Maßnahmen zum Ende des Jahres 2020 vor. Der Abschluss der Maßnahmen ist derzeit für das Ende des Jahres 2024 anvisiert. Zur Gliederung und Strukturierung des gesamten Vorhabens und zur Vorstrukturierung der zeitlichen Abläufe wurden 16 Teilbereiche - sozusagen Bauabschnitte - gebildet, welche zeitlich aufeinander folgen. Von diesen liegen 12 Teilbereiche innerhalb des Sanierungsgebietes und sind grundsätzlich förderfähig. Für die Maßnahmen in den 12 Teilbereichen wird eine Gesamtinvestition in Höhe von 8,67 Mio. Euro beziffert. Als förderfähig sind Investitionen in Höhe von rd. 8,45 Mio. Euro eingestuft, woraus sich eine potenzielle Fördersumme von 3,784 Mio. Euro im Rahmen einer Modernisierung und Instandsetzung nach R-StBauF Ziffer 5.3.3.1 ergibt. Neben Bundes- und Landesmitteln von insgesamt 2,523 Mio. Euro errechnet sich ein kommunaler Eigenanteil von 1,261 Mio. Euro.

## 7.2 Weitere Maßnahmen

Maßnahme	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
Handlungsfeld	Wohnungswirtschaft
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung/Erneuerung/Modernisierung entwicklungsfähiger Wohnungs- und Gebäudebestände</li> <li>• Anpassung des Wohnungsbestandes bzw. des Wohnungsgemenges (z. B. Größen und Grundrisse) an aktuelle Anforderungen und den aktuellen Bedarf</li> <li>• Attraktivierung des Wohnumfeldes</li> <li>• Erhalt des charakteristischen Siedlungsbildes und Berücksichtigung des Denkmalschutzes</li> </ul>
Kurzbeschreibung der Maßnahme	<p>In Ergänzung zur umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzung großer Teile der Ostsiedlung durch einen Eigentümer, werden auch (Einzel-)Eigentümern oder Wohneigentümergeinschaften im übrigen Programmgebiet weiterhin bei der Gebäudemodernisierung unterstützt.</p> <p>Hier werden aus Städtebaufördermitteln finanzielle Zuschüsse zur Umsetzung gebäude- und wohnungsbezogener Erneuerungen gewährt. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln motiviert die privaten Eigentümer zu umfangreicheren Investitionen in ihren Gebäudebestand. Auch weiterführende Investitionen wie eine energetische Gebäudesanierung können hiermit zusätzlich angestoßen werden. Notwendig sind Verbesserungen z.B. des äußeren Erscheinungsbildes oder Anbau/Sanierung von Terrassen und Balkonen.</p> <p>Neben Maßnahmen an der Gebäudehülle können auch Maßnahmen im Wohnumfeld Gegenstand der Förderung sein.</p>
Klimaaspekt(e)	Energetische Gebäudesanierung durch zusätzliche Maßnahmen, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Begrünung von Bauwerksflächen
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Foto: Beispiel Gebäudemodernisierung</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Karte: Verortung Maßnahme</p> </div> </div>
Beteiligte	Stadt Salzgitter, Eigentümer
Kosten	<p>3.250.000 Euro</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon öffentliche Mittel 750.000 Euro (inkl. kommunaler Eigenanteil 250.000 Euro)</li> <li>• davon privater Eigenanteil 2.500.000 Euro</li> </ul>
Finanzierung	Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.3.1)
Umsetzungszeitraum	2021-2025



<b>Maßnahme</b>	<b>Image- und Öffentlichkeitsarbeit</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Stadtteileben, Kommunikation und Image
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Stadtteilidentität durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Aufwertung des Images durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit (Verbesserung der Außen- und Selbstdarstellung)</li> <li>• Kontinuierliche Bereitstellung von Informationen über den Stadtentwicklungsprozess durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Dauerhafte Einbindung und Vernetzung relevanter Akteure</li> </ul>
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme</b>	<p>Das Image der Wohnquartiere sowie die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnort Ost- und Westsiedlung war zu Beginn des Stadterneuerungsprozesses deutlich negativ. Im weiteren Prozess konnte das Image (Außen- und Selbstdarstellung) der Siedlungen sowie die eigene Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Quartier deutlich verbessert werden. Nun geht es im weiteren Projektverlauf darum die positiven Ansätze zu stärken und weiter zu bearbeiten. Hierzu gehören z.B. etablierte Medien wie die Siedlungszeitung „Der Torbogen“, das Internet oder Veranstaltungen im Quartier.</p> <p>Ein weiterer Punkt ist die Einbeziehung und Partizipation der Bewohner, Eigentümer und Akteure, somit derjenigen, die vor Ort den Stadterneuerungsprozess mittragen. Ziel ist es, diese Gruppen mittels unterschiedlicher Formate an den Entwicklungsprozess zu binden und zu beteiligen, sodass Wertschätzung für die Aufwertung generiert und letztlich die Übernahme von Verantwortung im Sinne der Verstetigung der Gesamtmaßnahme gefördert wird.</p>
<b>Klimaaspekt(e)</b>	Information und Umweltbildung
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="493 1122 963 1447" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="986 1122 1461 1447" data-label="Image"> </div> </div> <p>Fotos: Beispiele Image- und Öffentlichkeitsarbeit</p>
<b>Beteiligte</b>	Stadt Salzgitter
<b>Kosten</b>	75.000 Euro <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon öffentliche Mittel 75.000 Euro (inkl. kommunaler Eigenanteil 25.000 Euro)</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.1)
<b>Umsetzungszeitraum</b>	2021-2025

Maßnahme	Abschlussdokumentation
Handlungsfeld	Stadtteileben, Kommunikation und Image
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Stadtteilidentität durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>• Aufwertung des Images durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit (Verbesserung der Außen- und Selbstdarstellung)</li> <li>• Kontinuierliche Bereitstellung von Informationen über den Stadtentwicklungsprozess durch konsequente Image- und Öffentlichkeitsarbeit</li> </ul>
Kurzbeschreibung der Maßnahme	<p>Die Stadt Salzgitter beabsichtigt zum Abschluss des Stadterneuerungsprozesses eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme zu erstellen und die Erstellung extern zu vergeben. Herausgeber der Dokumentation ist die Stadt.</p> <p>Erstellt werden soll ein hochwertig gelayouteter Abschlussbericht, der einen Überblick über die verschiedenen Projekte und Maßnahmen gibt, die im Rahmen der Sozialen Stadt umgesetzt wurden. Hiermit wird der Erfolg der Gesamtmaßnahme festgehalten, sodass die Abschlussdokumentation einen Beitrag zur Festigung des aufgewerteten Images und der gesteigerten Identität leistet.</p>
Klimaaspekt(e)	Information und Umweltbildung
	 <p>Fotos: Beispiele Abschlussdokumentation</p>
Beteiligte	Stadt Salzgitter
Kosten	50.000 Euro <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon öffentliche Mittel 50.000 Euro (inkl. kommunaler Eigenanteil 16.666 Euro)</li> </ul>
Finanzierung	Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.4)
Umsetzungszeitraum	2024-2025

<b>Maßnahme</b>	<b>Umbaubeauftragter</b>
Handlungsfeld	Organisation
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Professionelle Beratung/Begleitung baulicher Maßnahmen</li> </ul>
Kurzbeschreibung der Maßnahme	<p>Mit dem Auslaufen des Quartiersmanagement als zentrale Anlaufstelle vor Ort fällt einerseits eine wichtige Institution zur fachlichen, städtebaulichen Begleitung des Gesamtprozesses sowie andererseits zur sozial-integrativen Quartiersarbeit weg. Mit der Schaffung der städtischen Stelle des Stadtteilkontors können allerdings wichtige sozial-integrative Arbeiten im Sinne der Verstetigung der erfolgreichen Arbeit fortgeführt werden (vgl. S. 52).</p> <p>Mit den nun anstehenden baulichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in großen Teilen der Ostsiedlung durch die neue Eigentümerin empfiehlt es sich, aufgrund des Umfangs des Vorhabens sowie zur Entlastung der städtischen Verwaltung, auch die baulichen Maßnahmen professionell begleiten zu lassen und sich somit durch einen „Umbaubeauftragten“ die notwendige Unterstützung für diesen auf mehrere Jahre angelegten Prozess zu sichern. Hierzu soll ein Planungsbüro aus dem Bereich Hochbau beauftragt werden (Stundenumfang ca. 5 h/Woche).</p>
Klimaaspekt(e)	Beratung, Unterstützung und Vermittlung; Information und Umweltbildung
	
	Fotos: Beispiel Arbeitssituation Beauftragter
Beteiligte	Stadt Salzgitter, Beauftragter
Kosten	<p>90.000 Euro</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon öffentliche Mittel 90.000 Euro (inkl. kommunaler Eigenanteil 30.000 Euro)</li> </ul>
Finanzierung	Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.1)
Umsetzungszeitraum	2021-2025

Maßnahme	Stadtteilkontor
Handlungsfeld	Organisation
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle im Quartier</li> <li>• Aufbau von Netzwerken vor-Ort und Stärkung bestehender Netzwerke</li> <li>• Aktivierung und Beteiligung der Akteure vor-Ort</li> <li>• Strategische Begleitung des Entwicklungsprozesses durch eigens gegründete Gremien</li> </ul>
Kurzbeschreibung der Maßnahme	<p>Mit dem Auslaufen des Quartiersmanagement als zentrale Anlaufstelle vor Ort fällt einerseits eine wichtige Institution zur fachlichen, städtebaulichen Begleitung des Gesamtprozesses sowie andererseits zur sozial-integrativen Quartiersarbeit weg.</p> <p>Die Stadt Salzgitter hat aus ihren Erfahrungen in anderen bereits ausgeführten Gebieten der Stadterneuerung den Schluss gezogen, dass gefestigte Strukturen weitere positive Entwicklungen in den Quartieren zur Folge haben. Diese meist ehrenamtlich getragenen Strukturen müssen aber weiterhin professionell begleitet werden. Parallel zum Quartiersmanagement der Ost- und Westsiedlung wurde daher bereits in 2018 die Stelle eines sogenannten kommunalen „Stadtteilkontors“ eingerichtet und somit ein wichtiger Beitrag zur Verstetigung geleistet.</p> <p>Hauptziel der Arbeit ist es, gefestigte Strukturen und Netzwerke fortbestehen zu lassen, um einerseits den erreichten Status quo aufrecht zu erhalten und andererseits auf zukünftige Herausforderungen weiterhin reagieren zu können (z.B. weitere Stärkung der Bewohneridentität, Integration in sich verändernden Nachbarschaften, Anstoß sozial-integrativer Projekte, Bürgerbeteiligung, Moderation, Image- und Öffentlichkeitsarbeit). Um all das aufrechterhalten und sichern zu können, werden vorhandene Netzwerkstrukturen gestärkt, Synergieeffekte gefördert und Ressourcen aufeinander abgestimmt werden müssen. Ohne eine, wenn auch zeitlich befristete, professionelle Koordination und Moderation vor Ort wird dies kaum zu bewältigen sein. Dies wurde auch in den Vorgesprächen mit den Akteuren der Ost- und Westsiedlung deutlich. Eine Koordination der gemeinsam aufgebauten Arbeitsfelder muss zwingend erhalten bleiben, um die Nachhaltigkeit der Stadterneuerungsaktivitäten nicht zu gefährden.</p>
Klimaaspekt(e)	Beratung, Unterstützung und Vermittlung; Information und Umweltbildung
	
	Fotos: Beispiel Arbeitssituation Stadtteilkontor
Beteiligte	Stadt Salzgitter, Stadtteilkontor
Kosten	n.n.
Finanzierung	Städtische Eigenmittel
Umsetzungszeitraum	2021-2025

<b>Maßnahme</b>	<b>(Teil-)Aufhebung Sanierungsgebiet</b>
<b>Handlungsfeld</b>	Organisation
<b>Ziel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhebung des Sanierungsgebietes</li> <li>• Ermittlung der Bodenrichtwerte</li> </ul>
<b>Kurzbeschreibung der Maßnahme</b>	<p>Aufgrund der förmlichen Festsetzung des Programmgebietes als Sanierungsgebiet wird mit Abschluss der Maßnahmen und Erreichen der Ziele die Aufhebung erforderlich. Eine zeitliche Abstufung von (Teil-)Entlassungen in Abhängigkeit des Umsetzungsfortschritts bzw. Erreichung der Sanierungsziele ist möglich; ein erster nördlicher Teilbereich des Programmgebietes wurde bereits 2020 entlassen. Nach Abschluss der Sanierung haben die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes ihrer Grundstücke entspricht. Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt durch einen externen Dienstleister.</p>
<b>Klimaaspekt(e)</b>	-
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Foto: Beispiel Arbeitssituation Begutachtung</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Karte: Verortung Maßnahme</p> </div> </div>
<b>Beteiligte</b>	Stadt Salzgitter
<b>Kosten</b>	<p>330.000 Euro</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• davon öffentliche Mittel 330.000 Euro (inkl. kommunaler Eigenanteil 110.000 Euro)</li> </ul>
<b>Finanzierung</b>	Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.4)
<b>Umsetzungszeitraum</b>	2021-2025

Maßnahme	Standortbezogenes Immobilienentwicklungskonzept
Handlungsfeld	Wohnungswirtschaft
Ziel	Nachhaltige Zusammenarbeit und Entwicklung gleicher Zielsetzungen für die Siedlungsentwicklung seitens der Wohnungsunternehmen und der Stadt Salzgitter durch die Erarbeitung eines Standortbezogenen Immobilienentwicklungskonzeptes mit Berücksichtigung des Denkmalschutzes zum Erhalt des charakteristischen Siedlungsbildes.
Kurzbeschreibung der Maßnahme	<p>Durch das Standortbezogene Immobilienentwicklungskonzept werden die notwendigen Maßnahmen für ein zukunftsfähiges Wohnen in Synergie mit dem Denkmalschutz in der Ost- und Westsiedlung entwickelt. Die Intention ist die nachhaltige Zusammenarbeit und Entwicklung gleicher Zielsetzungen für die Quartiersentwicklung seitens der Wohnungseigentümer und der Stadt Salzgitter. Zurückgegriffen wird dabei auf die Erkenntnisse des „Denkmalpflegerischen Sanierungskonzept 2007/08“ von Kleineberg + Pohl Architekten, die auf die heutigen tatsächlichen (und rechtlichen) Gegebenheiten angepasst werden sollen.</p> <p>Unter anderem werden im Standortbezogenen Immobilienentwicklungskonzept Aspekte wie Wohnungswirtschaft, Denkmalschutz, Ökonomie, Ökologie, die Nachfrage an den Wohnraum (Größe, Grundriss, Ausstattung etc.) und energetische Ansprüche/Anforderungen, sowie die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in der Siedlung untersucht. Sowohl die Gebäudebestände als auch das Wohnumfeld sollen betrachtet werden; das Konzept trifft beispielsweise Aussagen zur Realisierungsmöglichkeit barrierefreier Bauten, Balkonen und Terrassenanlagen sowie zur Umgestaltung der Außenanlagen in Parkanlagen inkl. der Errichtung von Spielplätzen.</p> <p>Das Standortbezogene Immobilienentwicklungskonzept dient als gemeinsamer Fahrplan der städtebaulichen Erneuerung der Wohngebäude, aber auch des Wohnumfeldes. Es gibt somit sowohl den privaten Akteuren als auch der öffentlichen Hand „Sicherheit“ über die immobilienbezogenen Sanierungsschritte und -ziele.</p>
Klimaaspekt(e)	Energie-/Umwelteffiziente Sanierung durch z.B.: Erhalt und klima- sowie ökologiegerechte Qualifizierung des Wohnumfelds, Vermeidung von Bodenversiegelungen
	
Beteiligte	Stadt Salzgitter
Kosten	60.000 Euro davon öffentliche Mittel 60.000 Euro (inkl. kommunaler Eigenanteil 20.000 Euro)
Finanzierung	Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.1 Abs. 2)
Umsetzungszeitraum	2023

**Maßnahme** Straßenbaumaßnahme Engeroder Straße / Erschließung

**Handlungsfeld** Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

**Ziel** Sanierung der Engeroder Straße im Abschnitt zwischen den Straßen Am Ziesberg und Rheinstraße. Die Straße ist stark sanierungsbedürftig. Nördlich dieses Abschnitts wurde die Straße bereits grundhaft saniert. Gestaltung und Ausführung sollen nunmehr auch für den südlichen Teilbereich übernommen werden. Da mit dem städtischen Ankauf der Gebäude an diesem Straßenabschnitt auch eine Zweckbindungsfrist von 25 Jahren zur Nutzung der Wohnungen verbunden ist, würde die Erschließung mit Parkangeboten für die Bewohner die Parksituation dieser Wohnbestände langfristig verbessern und zu einer Attraktivitätssteigerung führen. Die Sanierung bietet neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes eine Verbesserung des Wohnumfeldes.

**Kurzbeschreibung der Maßnahme** Die Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad ist ein städtebaulich attraktiver Wohnsiedlungsbereich, der hauptsächlich in den 1930er und 40er Jahren in Anlehnung an das Leitbild der ‚Gartenstadt‘ realisiert wurde. Hervorstechende Qualitäten sind die aufgelockerte Baustruktur, die günstige innere Erschließung weitgehend ohne Durchgangsverkehr sowie der hohe Anteil an privat nutzbaren Grünflächen und Gärten. Der Straßenzug Engeroder Straße ist eine Quartiersstraße im nördlichen Teil von Salzgitter-Bad. Über diese zentrale Sammelstraße wird die Ostsiedlung an das Zentrum von Salzgitter Bad und das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

**Klimaaspekt(e)** Energie-/Umwelteffiziente Sanierung durch z.B.: nachhaltige Mobilität durch Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, Nutzung ressourcenschonender Baustoffe, versickerungsfähige Oberflächengestaltung, Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen.




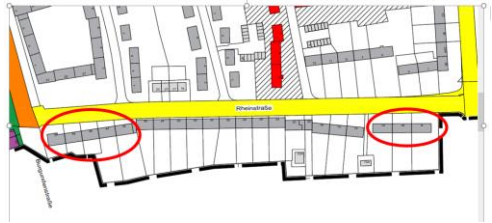
Karte: Verortung Maßnahme

**Beteiligte** Stadt Salzgitter

**Kosten** 1.000.000 Euro  
davon öffentliche Mittel 666.000 Euro (inkl. kommunaler Eigenanteil 334.000 Euro)

**Finanzierung** Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.2.6 Abs. 1)

**Umsetzungszeitraum** 2024

Maßnahme	
Ertüchtigung der städtischen Gebäudebestände in der Rheinstraße	
Handlungsfeld	Wohnungswirtschaft
Ziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sanierung/Erneuerung/Modernisierung entwicklungsfähiger Wohnungs- und Gebäudebestände</li> <li>• Anpassung des Wohnungsbestandes bzw. des -gemenges (z. B. Größen und Grundrisse) an aktuelle Anforderungen und den aktuellen Bedarf</li> <li>• Attraktivierung des Wohnumfeldes</li> <li>• Erhalt des charakteristischen Siedlungsbildes und Berücksichtigung des Denkmalschutzes</li> </ul>
Kurzbeschreibung der Maßnahme	Die von der Stadt Salzgitter mit Strukturhilfemitteln erworbenen Gebäudebestände in der Engeroder Straße und Rheinstraße (146 Wohneinheiten in 39 Gebäuden) müssen für eine, den aktuellen Anforderungen entsprechende, Nutzung grundlegend saniert werden. Unter Einsatz von Städtebaufördermitteln soll ein Teil dieser denkmalgeschützten Gebäude inkl. des Wohnumfeldes an exponierter Stelle (westlicher bzw. östlicher Beginn der Rheinstraße) bedarfsgerecht und zeitgemäß entwickelt werden. Diese könnten sodann – im besten Falle – als Leuchtturmprojekt für die sukzessive Erneuerung der Gesamtanlage als Referenz dienen und zudem als Erfahrungswert in das Standortbezogene Immobilienentwicklungskonzept (vgl. S. 53.2) einfließen.
Klimaaspekt(e)	Energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe sowie Wohnumfeldmaßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>Foto: Gebäudezeile Rheinstraße</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Karte: Verortung Maßnahme</p> </div> </div>
Beteiligte	Stadt Salzgitter
Kosten	2.784.000 Euro öffentliche Mittel (1.856.000 Euro Städtebaufördermittel, 928.000 Euro kommunaler Eigenanteil) <i>Der Kostenansatz bildet lediglich den maximal möglichen Betrag ab, welcher unter Beachtung der Rentierlichkeit und kostenneutral in der vom ArL/MW genehmigten Kosten- und Finanzierungsübersicht als Anteilsfinanzierung möglich ist. Die tatsächlichen Gesamtkosten sind höher.</i>
Finanzierung	Städtebauförderung (R-StBauF Ziffer 5.3.3.1)
Umsetzungszeitraum	2023-2025



# 8

Maßnahmen-, Kosten-,  
Finanzierungs-, Zeitplan

**Kosten- und Finanzierungsübersicht der im Rahmen der Städtebauförderung realisierten/zu realisierenden Maßnahmen im Sanierungsgebiet "SZ-Bad/Ost- und Westsiedlung"**

KOSTEN	Fundstelle IHK 2021- 2025	Handlungsfeld gem. IHK	Umsetzungszeitraum						Gesamtkosten [€]	förderfähige Kosten Städtebau- förderung [€]	Klimarelevanz [€]	Anmerkungen
			2021	2022	2023	2024	2025	2026				
<b>1. Maßnahmen der Vorbereitung</b>								<b>2.064.830</b>	<b>2.064.830</b>			
<b>1.1 Weitere Vorbereitung</b>								<b>2.010.830</b>	<b>2.010.830</b>			
1.1.1	Quartiersmanagement (Honorar und Betriebskosten des Stadtbüros)	S. 33	Organisation					1.648.830	1.648.830	82.442		
1.1.2	Image & Öffentlichkeitsarbeit	S. 32, 49	Stadtteilleben, Kommunikation und Image					182.000	182.000	18.200		
1.1.3	Sonstiges							180.000	180.000			
1.1.3.1	Dienstreifengutachter Sanierungskonzept	S. 31	Wohnungswirtschaft					99.000	99.000	9.900		
1.1.3.2	Sanierungsgutachten Hagenstr. 43	S. 31	Wohnungswirtschaft					5.000	5.000	500		
1.1.3.3	Verkehrswertgutachten Kita/Erkstr.	S. 32	Zusammenleben					1.000	1.000	200		
1.1.3.4	Fortschreibung IHK 2021-2025	S. 31	Wohnungswirtschaft					15.000	15.000	1.500		
1.1.3.5	Standortbezogenes Immobilienentwicklungskonzept	S. 33.2 (Ergänzung)	Wohnungswirtschaft					60.000	60.000	6.000		
<b>1.2 Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte</b>								<b>54.000</b>	<b>54.000</b>			
1.2.1	Umbaufauftragter	S. 51	Organisation					54.000	54.000	2.700		
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>								<b>2.669.000</b>	<b>2.128.960</b>			
<b>2.1 Erwerb von Grundstücken</b>								<b>32.000</b>	<b>32.000</b>			
2.1.1	Grunderwerb Martin-Luther-Platz	S. 29	Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung					32.000	32.000	8.000	Klimaschutzmaßnahme: Vorleistung für Bodenentsiegelung und Schaffung von Freiräumen	
<b>2.2 Freilegung von Grundstücken</b>								<b>201.000</b>	<b>201.000</b>			
2.2.1	Abbruchmaßnahme Helenenstr. 31/33 (ehem. Hotel Jost)	S. 31	Wohnungswirtschaft					201.000	201.000	10.050	Klimaschutzmaßnahme: Bodenentsiegelung und Vorbereitung für einen energetisch optimierten Neubau	
<b>2.3 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen</b>								<b>2.436.000</b>	<b>1.895.960</b>			
2.3.1	Spielplatz Leo-Elli	S. 28	Freiraum					43.000	43.000	30.100	Klimaschutzmaßnahme: Schaffung von Grünanlagen und Freiräumen	
2.3.2	Spielplatz Roy-Helco	S. 28	Freiraum					224.000	224.000	156.800	Klimaschutzmaßnahme: Schaffung von Grünanlagen und Freiräumen	
2.3.3	Umgestaltung Martin-Luther-Platz	S. 29	Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung					1.169.000	628.960	157.240	Förderobergrenze gem. Nr. 5.3.2.6 Abs. 4 Buchstabe a R-StBauf 2008 (Differenzbetrag i.H.v. 540.040 € zusätzliche Eigenmittel Stadt SZ) Klimaschutzmaßnahme: Bodenentsiegelung und Schaffung von Freiräumen	
2.3.4	Straßensanierung Engerder Straße (ab Straße am Ziesberg bis Rheinstraße)	S. 53.3 (Ergänzung)	Freiraum					1.000.000,00	1.000.000,00	100.000	Klimaschutzmaßnahme: nachhaltige Mobilität durch Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen, Nutzung ressourcenschonender Baustoffe, versickerungsfähige Oberflächengestaltung, Erhalt oder Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen.	
<b>3. Baumaßnahmen</b>								<b>6.648.200</b>	<b>6.648.200</b>			
<b>3.1 Modernisierung und Instandsetzung</b>								<b>4.434.200</b>	<b>4.434.200</b>			
3.1.1	diverse Maßnahmen im Sanierungsgebiet (Maßnahmen priv. Gebäudeeigentümer /WEGs/etc. (z.B. Dachneueindeckung, Fassadeninstandsetzung, Instandsetzung Hauseingangstür, Wohnumfeldmaßnahmen))	S. 31,48	Wohnungswirtschaft					1.650.200	1.650.200	825.100- 1.155.140	Klimaschutzmaßnahme: Gebäudemodernisierung mit teilweise Wohnumfeldmaßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes und der grünen Infrastruktur	
3.1.2	Aufwertung der Ortsiedlung (Maßnahmen der REA-Wohnen GmbH)	S. 45	Wohnungswirtschaft					0	0	0	Einzelmaßnahme kann in Ermangelung einer entsprechenden Investitionsmöglichkeit bzw. Bereitschaft der Eigentümerin nicht umgesetzt werden. Bei Sachverhaltsänderung erfolgt die Realisierung ggf. im Rahmen von Einzelmaßnahmen Nr. 3.1.2.	
3.1.4	Ertüchtigung der städtischen Gebäudebestände in der Rheinstraße	S. 53.4 (Ergänzung)	Wohnungswirtschaft					2.784.000	2.784.000	1.948.800	Gesamtkostenansatz bildet lediglich den maximal möglichen Betrag ab, welcher unter Beachtung der Rentierlichkeit und kostenneutral in der vom ARL/MW genehmigten Kosten- und Finanzierungsübersicht als Anteilfinanzierung möglich ist. Die tatsächlichen Gesamtkosten sind höher. Klimaschutzmaßnahme: Gebäudemodernisierung mit teilweise Wohnumfeldmaßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes und der grünen Infrastruktur	
<b>3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>								<b>2.214.000</b>	<b>2.214.000</b>			
3.2.1	Stadteiltreff Netz-Ost-West (NOW)	S. 32	Zusammenleben					746.723	746.723	149.345	Klimaschutzmaßnahme: Gebäudemodernisierungsmaßnahmen	
3.2.2	Quartierspark Am Ziesberg	S. 28	Freiraum					710.000	710.000	497.000	Klimaschutzmaßnahme: Schaffung von Grünanlagen und Freiräumen	
3.2.3	Haus der Bewegung und Begegnung ("ARCHE 4")	S. 32	Zusammenleben					754.000	754.000	150.800	Klimaschutzmaßnahme: Gebäudemodernisierungsmaßnahmen	
3.2.4	Pädagogischer Stadteilgarten	S. (32), 48	(Zusammenleben)/ Wohnungswirtschaft					3.277	3.277	2.294	Klimaschutzmaßnahme: Schaffung von Grünanlagen und Freiräumen (Realisierung des Projektes durch wohnumfeldbezogene Instandsetzungsmaßnahme)	
<b>4. Sonstige Maßnahmen</b>								<b>382.170</b>	<b>382.170</b>			
4.1	Maßnahmen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes (Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertersteigerung durch den Gutachterausschuss, Bescheinigungen LGLN, etc.)	S. 33, 53	Organisation					332.170	332.170	-		
4.2	Abschlussdokumentation	S. 50	Stadtteilleben, Kommunikation und Image					50.000	50.000	5.000		
<b>SUMME</b>								<b>11.764.200</b>	<b>11.224.160</b>	<b>4.161.970- 4.492.010</b>		
<b>FINANZIERUNG</b>												
1.	zweckgebundene Einnahmen (Ausgleichsbeträge)								730.000		Wert basiert auf einer qualifizierten Schätzung auf Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig- Wolfburg am 19.10.2018 erstellten Bodenrichtwertkarte für bes. Bodenrichtwerte für den Stichtag 15.10.2018	
2.	Städtebauförderungsmittel								10.494.160			
2.1	Bundsmittel (1/3)								3.498.053			
2.2	Landesmittel (1/3)								3.498.053			
2.3	Kommunaler Eigenanteil (1/3)								3.498.053		(zzgl. 540.040 € (s. Anmerkung zu Kostensposition 2.3.3))	
<b>SUMME</b>								<b>11.224.160</b>				

(Abweichungen durch Rundung möglich)

# 9

## Ausblick und Umsetzungsempfehlungen

## 9 Ausblick und Umsetzungsempfehlungen

Seit 2004 ist in der Ost- und Westsiedlung ein umfassender Erneuerungsprozess umgesetzt worden, der bis zum Ende des Jahres 2020 zu einer weitgehenden Stabilisierung der Wohnquartiere beigetragen hat.

Sichtbar sind v.a. die baulichen Maßnahmen. So wurde die soziale Infrastruktur nicht nur erneuert, sondern auch mit dem NOW-Stadtteiltreff und der Einrichtung Arche 4 zielgerichtet entsprechend der bestehenden Bedarfe erweitert. Darüber hinaus sind die vorhandenen öffentlichen Flächen - Roxy-Helco- und Leo-Elli-Spielplatz, Quartierspark Am Ziesberg und auch der Martin-Luther-Platz - aufgewertet worden. Zum Teil ist die Erneuerung der Flächen unter Beteiligung der Bewohner in einer Qualität erfolgt, die letztlich nicht nur den Siedlungen an sich zu Gute kommt, sondern auch Nutzer von außerhalb aufmerksam gemacht hat.

Weniger sichtbar, aber mindestens genauso wichtig für die Perspektive der Ost- und Westsiedlung ist die Wirkung des Erneuerungsprozesses auf die Vernetzung der lokalen Akteure. Die schon zu Beginn des Sozialen Stadt-Prozesses vorhandenen Netzwerkstrukturen unter den lokalen Akteuren des Gemeinwesens wurden im Laufe der Erneuerung intensiviert und auch um neue Partner ergänzt. In den letzten Jahren hat die Stadt Salzgitter darüber hinaus mit eigenen finanziellen Mitteln durch die Schaffung des Stadtteilkontors die Weichen für eine Verstärkung der Stadtteilarbeit gestellt.

Alles in allem sind somit wichtige Richtungsentscheidungen getroffen und umgesetzt worden, die einen Wandel in der Ost- und Westsiedlung erkennbar initiiert haben.

Was aber leider noch nicht umfassend erfolgt ist, ist eine grundlegende Sanierung des Wohnungsbestandes aus den 1930er und 40er Jahren. Dieses wesentliche Ziel der Erneuerungsmaßnahme ist stark abhängig von den Investitionstätigkeiten der privaten Wohnungseigentümer. Insbesondere in den ersten Jahren des Erneuerungsprozesses sind diesbezüglich in der Ost- und Westsiedlung - auch durch einen häufigen Eigentümerwechsel - sehr wenig Modernisierungsmaßnahmen realisiert worden. Hier besteht noch Nachholbedarf, um die Erneuerung der Ost- und Westsiedlung zu komplettieren und v.a. die Perspektiven der Wohnquartieren zu verbessern.

### Investitionen in den Wohnungsbestand

Die neue Eigentümerin eines Großteils des Wohnungsbestandes in der Ostsiedlung möchte in den nächsten Jahren sukzessive und zielgerichtet den im Jahr 2019 übernommenen Bestand aufwerten. Investitionen in die Gebäude, wie z.B. Fassaden- und Dachsanierungen, Erneuerung der Hauszugänge sowie eine Herrichtung der Wohnungen für die Zielgruppen Familien, Studenten und Alleinlebende in unterschiedlichen Qualitätsstufen, aber auch Investitionen in das Wohnumfeld zur Schaffung von Aufenthaltsflächen, Spielbereichen sowie zur Verbesserung der Zuwegung zu den Gebäuden sind vorgesehen und von der Eigentümerin vorkonzipiert. Der in Grundzügen ausgearbeitete „Modernisierungsfahrplan“ soll innerhalb der nächsten Jahre umgesetzt werden, sodass mit Abschluss aller Maßnahmen sich die über 700 Wohneinheiten in einem den heutigen Wohnansprüchen gerechter werdenden Zustand befinden werden. Das Gesamtpaket ist die bislang größte Modernisierungsplanung für den Wohnungsbestand in der Ost- und Westsiedlung und hätte insofern auch einen Vorzeigecharakter. Möglicherweise entwickelt das Gesamtvorhaben eine Initialzündung auch für den restlichen Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet, sodass andere Eigentümer entsprechend nachziehen.

Die Stadt Salzgitter plant weiterhin für Einzeleigentümer oder Wohneigentümergeinschaften bzw. für weniger umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand entsprechende Förderunterstützung vorzuhalten, sodass auch kleinere Einzelmaßnahmen finanziell unterstützt werden könnten.

In der Summe würde nach Realisierung aller Maßnahmen eine sichtbare Veränderung auch im Gebäudebestand der Ost- und Westsiedlung erkennbar sein, was den bisherigen Erneuerungsprozess sinnvoll abrunden würde.

### Weiteren Erneuerungsprozess auch vor Ort begleiten

Die vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen werden hauptsächlich durch einen Eigentümer getragen. Das Maßnahmenpaket ist aber sehr umfangreich, so dass Unterstützung bei der Abstimmung mit

der Stadtverwaltung und der Einbindung der Nachbarn sowie der Bewohner für einen reibungslosen Ablauf wichtig ist. Zudem kann das Vorhaben auch öffentlichkeitswirksam für den gesamten Sanierungsprozess aufbereitet werden, was letztlich zu einer weiteren Verbesserung des Images der Ost- und Westsiedlung beitragen wird. Insofern ist es im Sinne einer effektiven Arbeitsteilung sinnvoll, dass es weiterhin einen Vor-Ort-Ansprechpartner in der Ost- und Westsiedlung gibt, während die Fachverwaltung die erforderliche administrative Abwicklung der Gesamtmaßnahme im Blick behält. Diese die Fachverwaltung ergänzende Begleitung vor Ort erfordert eine planerische bzw. architektonische Expertise; sie ist ein Sprachrohr für die Bewohner der Ostsiedlung, unterstützt die Eigentümerin bei der Umsetzung des Modernisierungsvorhabens und entlastet die federführende Fachverwaltung in der Abwicklung des Gesamtvorhabens.

### Netzwerkarbeit verstetigen

Seit 2005 hat das Quartiersmanagement Ost- und Westsiedlung gemeinsam mit den lokalen Akteuren stabile Arbeitsstrukturen aufgebaut. Viele dieser Arbeits- und Kooperationszusammenhänge sind soweit etabliert, dass sie ohne die Unterstützung durch das Quartiersmanagement weitergeführt werden können. Die Stadt Salzgitter hat aus ihren Erfahrungen in anderen bereits ausgeführten Gebieten der Stadterneuerung den Schluss gezogen, dass gefestigte Strukturen weitere positive Entwicklungen in den Quartieren zur Folge haben. Parallel zum Quartiersmanagement der Ost- und Westsiedlung wurde daher bereits in 2018 die Stelle eines sogenannten kommunalen „Stadtteilkontors“ eingerichtet. Diese mit städtischen Eigenmitteln finanzierte Stelle wird gemeinsam mit den örtlichen Akteuren in der bewährten Zusammenarbeit das Netzwerk Soziale Ost- und Westsiedlung fortführen und sinnvoll bei Bedarf ergänzen. Die erforderlichen baulichen Voraussetzungen sind mit dem Erneuerungsprozess geschaffen; für die Netzwerkarbeit stehen mit dem NOW-Stadtteiltreff und dem „Haus der Begegnung und Bewegung“ Arche 4 entsprechende Raumkapazitäten im Zentrum der Ost- und Westsiedlung am Martin-Luther-Platz zur Verfügung.

### Neuen Herausforderungen begegnen

Weitere neue Herausforderungen werden auf die Wohnquartiere insbesondere auch abseits baulicher Anforderungen zukommen, die mit jeweils passenden Initiativen beantwortet werden müssen. So wird die Stärkung einer Bewohneridentität mit ihrem Quartier weiter im Vordergrund stehen, wie auch die Integration der verschiedenen Bewohnergruppen in sich verändernde Nachbarschaften. Die Sicherstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur als auch die Verbesserung des Bildungs- und Beschäftigungsniveaus für benachteiligte Bewohnergruppen sind in diesem Zusammenhang beispielsweise zu nennen. All diese Prozesse werden perspektivisch mittelfristig zu unterstützen sein, um den Status quo aufrechterhalten zu können und weitere Entwicklungen einzuleiten.

Die kinder- und familienfreundlichen Lösungsansätze, Gesundheitsprävention, Orientierung und Qualifizierung für den Arbeits- und Beschäftigungsmarkt sowie die Förderung soziokultureller Infrastrukturen durch interkulturelle, intergenerative und interdisziplinäre Projekte sind hier beispielhaft zu benennen. Um all das aufrechterhalten und sichern zu können, werden vorhandene Netzwerkstrukturen gestärkt, Synergieeffekte gefördert und Ressourcen aufeinander abgestimmt werden müssen.

Die weitere Akquise von Förderprogrammen für die Entwicklung und Arbeit in der Ost- und Westsiedlung steigert die Möglichkeiten der passgenauen Reaktion auf aktuelle und künftige Herausforderungen im Quartier und sollte weiter fortgeführt werden. Die zusätzlichen Ressourcen werden zur Problemlösung weiterhin dringend benötigt und bedürfen einer koordinierenden und informierenden Anlaufstelle für die jeweils relevanten Akteure.

Die Kontorsarbeit bietet hierfür eine gute Grundlage und schafft die notwendigen Verbindungen zur kommunalen Verwaltung und deren Fachdiensten, die in die Förderprogrammnutzung in enger Abstimmung mit dem Jobcenter eingebunden werden müssen.

Anhang

## Anhang

### Quellen

#### Gutachten, Konzepte, Veröffentlichungen

Institut für Verkehr und Stadtbauwesen (IVS) TU Braunschweig. Evaluation „AQUA - Aktiv im Quartier; Schülerinnen und Schüler sowie Langzeitarbeitslose erbringen Serviceleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers“ im Rahmen des ESF-Bundesprogramms BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier). Im Auftrag des Diakonischen Werkes der Ev.-Luth. Landeskirche in Braunschweig e.V. - Kreisstelle Salzgitter. Braunschweig, Oktober 2012

Norddeutsche Immobiliengesellschaft mbH, Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforchung an der Universität Hannover, Stadt Salzgitter - Sachgebiet Soziale Stadt und Sanierung. Vorbereitende Untersuchung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Stadtteil Salzgitter-Bad. Ost- und Westsiedlung. Abschlussbericht (2004)

Quartiersmanagement Ost- und Westsiedlung, Stadt Salzgitter - Referat für Stadtentwicklung. Integriertes Handlungskonzept 2005. Quartiersmanagement „Ost- und Westsiedlung“ in Salzgitter-Bad. Projekte im Rahmen des Bund-Länder Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ (2005)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung, Stadt Salzgitter - Fachdienst Stadtentwicklung und Bauordnung. Integriertes Handlungskonzept 2005. Quartiersmanagement „Ost- und Westsiedlung“ in Salzgitter-Bad. Fortschreibung und Aktualisierung 2006. Projekte im Rahmen des Bund-Länder Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ (2006)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung, Kleineberg + Pohl Architekten, Stadt Salzgitter - Referat Stadtumbau und Soziale Stadt und Fachgebiet Bauordnung und Denkmalschutz. Ost- und Westsiedlung Salzgitter-Bad – Denkmalpflegerisches Sanierungskonzept 2007/08 (2008)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung, Stadt Salzgitter - Referat Stadtumbau und Soziale Stadt. Integriertes Handlungskonzept. Quartiersmanagement „Ost- und Westsiedlung“ in Salzgitter-Bad. Fortschreibung und Aktualisierung 2008. Projekte im Rahmen des Bund-Länder Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ (2008)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung, Stadt Salzgitter - Referat Stadtumbau und Soziale Stadt. Integriertes Handlungskonzept. „Ost- und Westsiedlung“ (Salzgitter-Bad). Fortschreibung und Aktualisierung 2010. Projekte im Rahmen des Bund-Länder Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ (2010)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung, Stadt Salzgitter - Referat Stadtumbau und Soziale Stadt. Integriertes Handlungskonzept. „Ost- und Westsiedlung“ (Salzgitter-Bad). Fortschreibung und Aktualisierung 2012. Projekte im Rahmen des Bund-Länder Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ (2012)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung, Stadt Salzgitter - Referat Stadtumbau und Soziale Stadt. Integriertes Handlungskonzept. „Ost- und Westsiedlung“ (Salzgitter-Bad). Fortschreibung und Aktualisierung 2014. Projekte im Rahmen des Bund-Länder Programms „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ (2014)

merkWATT GmbH, Stadt Salzgitter - Fachdienst Stadtplanung, Umwelt, Bauordnung und Denkmalschutz. Klimaschutzkonzept für die Stadt Salzgitter (2014)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung, Stadt Salzgitter - Referat Stadtumbau und Soziale Stadt. Integriertes Handlungskonzept. „Ost- und Westsiedlung“ (Salzgitter-Bad). Fortschreibung und Aktualisierung 2017-2020. Projekte im Rahmen des Bund-Länder Programms „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ (2016)

Quartiersmanagement Stadtbüro Ost- und Westsiedlung. Tabellarischer Sachstandsbericht. Soziale Stadt Ost- und Westsiedlung in Salzgitter-Bad. Maßnahmen und Projekte im Rahmen der Integrierten Stadterneuerung bis zum Jahr 2019 (2020)

Ostfalia Hochschule für angewandte Wissenschaft, Fakultät Verkehr-Sport-Tourismus-Medien. „Leben um den Torbogen“, Städtebauliche Projektwerkstatt des 3. Semester des Studiengangs Stadt- und Regionalmanagement im Wintersemester 2019/2020 (2020)

REA Wohnen, Mahlkecht Herrle Architektur. Salzgitter – Maßnahmenbeschreibung und Konzept. Entwicklungskonzept Salzgitter - Ostsiedlung (2020)

## Internetseiten

REA Wohnen GmbH - <https://www.rea-wohnen.de>

Van der Horst Wohnen GmbH - <https://www.salzgitter-wohnen.de>

Wohnbau Salzgitter GmbH - <http://www.wohnbau-salzgitter.de/de/>

Evangelische Kirchengemeinde Noah - <https://www.noah-sz-bad.de>

Katholischer Kirchort Christ König - <https://www.sanktmarien-salzgitter.de>

Evangelisch freikirchliche Gemeinde Salzgitter - <http://www.baptisten-salzgitter.de>

DITIB Türkisch-Islamische Gemeinde e.V. zu Salzgitter-Bad - <http://www.ditib-salzgitter-bad.de/site/>

Katholisches Familienzentrum und Kindergarten Christ König - <https://www.familienzentrum-christ-koenig.de>

Stadtteiltreff NOW - <https://www.caritas-sz.de/projekte/stadtteiltreff-now/> - <http://www.diakonie-im-braunschweiger-land.de/stadtteiltreff-now.html>

Grundschule Am Ziesberg - <http://www.gs-ziesberg.de>

Dr.-Klaus-Schmidt-Hauptschule - <http://dr-klaus-schmidt-hauptschule.de>

Gymnasium Salzgitter-Bad - <https://www.gsbonline.de>

SOS-Mütterzentrum Salzgitter - <https://www.sos-kinderdorf.de/muetterzentrum-salzgitter>

MTV Salzgitter von 1863 e.V. - <https://www.mtv-salzgitter.de/>

KSV „Siegfried“ Salzgitter 1927 e.V. - <https://www.ksv-salzgitter.de>

## Gespräche etc.

### Abstimmungsgespräche Stadt Salzgitter

09. September 2020: AG San Soziale Stadt / Stadtumbau

### Weitere Abstimmungen

09. September 2020: Abstimmungsgespräch REA Wohnen GmbH

18. September 2020: Arbeitskreis Soziale Stadt Ost- und Westsiedlung

## Abbildungen

Abbildungen, sofern nicht anders angegeben: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

## Fotos

Bildrechte, sofern nicht anders angegeben: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

## Karten

Karten, sofern nicht anders angegeben: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO



