



Stadt Landshut
Soziale Stadt Nikola - Evaluation 2024

Abschlussbericht

Verfahrensvermerk:

1. Der Evaluationsbericht wurde als Vorentwurf am 12. Juli 2024 an das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut per Mail versendet.
2. Die Rückmeldung auf den Vorentwurf des Evaluationsberichtes erging am 15. Oktober 2024 per Mail an das Büro Salm & Stegen.
3. Die Anregungen wurden bis zum 15. November 2024 vom Büro Salm & Stegen eingearbeitet. Der Berichtsentwurf wurde erneut dem Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut übermittelt.
4. Abstimmungsgespräch zur weiteren Vorgehensweise mit dem Baureferenten und der Amtsleitung Stadtentwicklung und Stadtplanung am 09. Dezember 2024.
5. Infolge Überarbeitung und erneute Abstimmung von Gebietsumfang für eine etwaige Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen sowie einer Kurzzusammenfassung bis zum 13. Januar 2025.
6. Validierungsworkshop am 05. Februar 2025
7. Vorstellung der Evaluationsergebnisse und des Berichtes am 21. März 2025 im Bausenat der Stadt Landshut.

Bausenat 21.03.25

Impressum

Stadt Landshut
 Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung
 Luitpoldstraße 29
 84034 Landshut

Bearbeitung:
 Salm & Stegen
 Geographen und Stadtplaner
 Dr. Rafael Stegen
 BA Geogr. Elias Bohn
 Dipl. Geogr. Kathrin Humbold
 Februar 2024

GEFÖRDERT MIT MITTELN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG



aufgrund eines Beschlusses
 des Deutschen Bundestages



Bayerisches Staatsministerium für
 Wohnen, Bau und Verkehr



Inhaltsverzeichnis

4	Kurzzusammenfassung
6	Einführung
9	Projektprofil
20	Programmumsetzung
40	Zielerreichung
45	Wirkung
58	Bewertung der Umsetzung - offene Handlungsbedarfe
74	Ausblick mit Empfehlung
76	Quellenverzeichnis
78	Anlagen

Hinweis:

Eigentlich gehören nach Auffassung der Autoren in einen Bericht über mehr als 20 Jahre Soziale Stadt auch Bilder, auf denen Menschen zu sehen sind. Aus Gründen des Urheberrechts (Bildrechte) wird in dem vorliegenden Bericht weitgehend auf die Veröffentlichung von Fotos verzichtet, auf denen einzelne Personen erkennbar sind. Dies betrifft insbesondere die Beschreibung der Gremienarbeit, Beteiligungsschritte sowie die Mikroprojekte. Alle Fotos sind sofern nicht anders angegeben von Salm & Stegen.

Die Schreibweise des Evaluationsberichtes versucht einer geschlechterbewussten Sprache gerecht zu werden. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird an einigen Stellen jedoch auf eine Differenzierung in eine männliche und weibliche Formulierung verzichtet. Die gewählten Formulierungen umfassen in diesen Passagen dennoch Männer und Frauen gleichermaßen und sollen auch in diesem Sinne verstanden werden.

Auf ein Abbildungsverzeichnis wird verzichtet.

Kurzzusammenfassung

Die Evaluierung der Programmumsetzung Soziale Stadt im Sanierungsgebiet Nikola der Stadt Landshut weist zunächst auf die große Herausforderung einer Erfolgskontrolle im Kontext langjähriger Sanierungsprozesse hin. Sowohl der lange Umsetzungszeitraum als auch die Größe und Heterogenität des Sanierungsgebietes Nikola in Bezug auf funktionale, substanzielle, strukturelle und soziodemographische Herausforderungen lassen keine eindeutige Bilanzierung zu. Vielmehr weist die Evaluation darauf hin, dass es darum geht, den Entwicklungs- und Veränderungsprozess gemessen an der Umsetzung von Maßnahmen und dem Zusammenwirken von Akteuren zu verstehen und gemeinsam zu bewerten (Validierung). Allein die Vielschichtigkeit sich parallel verändernder Rahmenbedingungen wie Bodenpreisentwicklung, Zuwanderung, Klimawandel oder wirtschaftlicher Strukturwandel überlagern die Maßnahmenumsetzung und den damit verfolgten Abbau städtebaulicher Missstände und verändern ggf. eine zunächst verfolgte Priorisierung. Die Evaluation begegnet der hohen Komplexität der Aufgabe durch einen Methodenmix aus quantitativen und qualitativen Methoden.

Beseitigung städtebaulicher Missstände

Die Evaluierung kommt zu dem Ergebnis, dass über den langen Zeitraum von mehr als 20 Jahren erhebliche städtebauliche Missstände sowohl durch den Einsatz öffentlicher Gelder (Fördermittel und kommunaler Eigenanteil) als auch durch Investitionen privater Grund- und Immobilienbesitzer behoben werden konnten. Insbesondere konnte der Konversionsprozess ehemals industriell genutzter Flächen zu neuen Nutzungen durch die Städtebauförderung flankierend begleitet werden. Ausgewählte (teil-) öffentliche Räume und die wesentlichen Grünflächen des Stadtteils (Flutmulde und Stadtpark) konnten - etwa durch neue Wegebeziehungen und neue Aufenthaltsbereiche - in ihrer Funktionalität gestärkt und aufgewertet werden.

Wesentliche Sanierungsziele wie die Reduzierung der durch den motorisierten Verkehr ausgelösten Störwirkungen, eine gezielte Entsiegelung von Flächen sowie eine stärkere Vernetzung von Freiraum- und Grünstrukturen konnten hingegen nicht flächendeckend sondern nur vereinzelt in Teilräumen erreicht werden. Im Rahmen der baulichen (Nach-) Verdichtung u.a. aufgrund der angesprochenen Konversionen aber auch aufgrund des landesplanerisch eingeforderten Ziels einer Innen- vor Außenentwicklung konnten neue Wohnangebote im Stadtteil geschaffen werden, die gleichzeitig den Druck auf eine nachhaltige und zwischen den Nutzungsansprüchen aller Funktionen ausgeglichene Flächennutzung weiter erhöht haben. Die Evaluation kommt zu dem Schluss, dass als Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Nutzungsansprüche neue konzeptionelle Planungsgrundlagen erforderlich sind. Diese wurden im Zuge der Sanierungsmaßnahme nicht fortgeschrieben und den veränderten Rahmenbedingungen bspw. einer dreifachen Innenentwicklung (Wohnen, Grün, Mobilität) angepasst bzw. neu erarbeitet.

Zusammenwirken der Akteure

Die Organisationsstruktur zur Umsetzung des Bundes-Länder Städtebauförderungsprogramms „Die Soziale Stadt“ hat während der langen Laufzeit mehrere Veränderungen erfahren, aufgrund derer nicht immer eine optimale Programmumsetzung erzielt werden konnte.

Aufgabe von Arbeitsgruppen, institutioneller/personeller Wechsel bei Zuständigkeiten und Quartiersmanagement oder die Einführung eines Quartiersbeirates stehen für diese Veränderungen. Gleichwohl haben die jeweils engagierten Akteure und die jeweiligen Quartiersmanagements wertvolle Beiträge für den Sanierungsprozess und einzelne Sanierungsfordernisse geleistet. Einzig die Vernetzungs- und Ver-

mittlungsarbeit zwischen den Akteuren und Ebenen konnte nicht vollständig umgesetzt werden. Alle in der Evaluierung eingebundenen Akteure erkennen grundsätzlich eine Aufwertung des Stadtteils. Es wurde aber von den in die Evaluierung einbezogenen Akteuren auch ein gewisses Maß an Unzufriedenheit im Hinblick auf die Programmumsetzung und die Prozessqualität geäußert. Dies bemisst sich u.a. daran, dass nicht alle Bewohner- und Milieugruppen im Sanierungsgebiet durch den zuletzt verbliebenen Beteiligungsprozess angemessen erreicht und eingebunden werden konnten. Die diskursive Auseinandersetzung und Meinungsbildung unter den Akteuren war zu Beginn des Sanierungsprozesses noch gegeben, konnte jedoch nicht verstetigt werden.

Ausblick/Empfehlung

Als wesentliche Handlungsempfehlung formuliert die Evaluierung daher für einen verkleinerten und weiterhin mit städtebaulichen Missständen verbliebenen Gebietsumgriff vorbereitende Untersuchungen fortzuführen, und auf deren Ergebnissen aufbauend zusammen mit wesentlichen Akteuren und Institutionen des Viertels Sanierungsverfahren, Maßnahmenagenda und -priorisierung sowie eine den Sanierungserfordernissen gerecht werdende Organisations- und Beteiligungsstruktur zu erarbeiten. Parallel hierzu sollte ein integriertes Mobilitätskonzept erstellt und eine klimawirksame Innenentwicklung auf Grundlage der Ergebnisse auf den Weg gebracht werden. Ein Verbleib in der Städtebauförderung ist zu empfehlen.

1 Einführung

Aufgabenverständnis

Die Stadt Landshut erhält seit 1994 aus verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen Zuwendungen für eine städtebauliche und sozial-strukturelle Erneuerung des Stadtteils Nikola. Als eine der ersten Städte in Bayern konnte Landshut mit dem Nikola-Quartier 1999 in das damals neu geschaffene Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen werden. Das Programm wurde seitens des Bundes im Jahr 2020 in „Sozialer Zusammenhalt“ umbenannt, das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Nikola“ in selbiges überführt.

Mit dem Programm „Die Soziale Stadt“ begannen Bund und Länder die viele Jahre lang geltenden Förderbestimmungen der Städtebauförderung ausdifferenzieren und inhaltlichen Problemfeldern zuzuordnen. Neu war vor allem, dass nicht mehr nur Substanzschwächen saniert werden sollten, sondern auch funktionale und organisatorische Missstände einer integrierten Stadtentwicklung zum Gegenstand städtebaulicher Förderungen wurden.

In über 20 Jahren konnten in dem Stadtteil Nikola zahlreiche öffentliche und private Aufwertungsmaßnahmen angestoßen, umgesetzt und so eine Aufwertung erzielt werden. Die Stadt Landshut hat nun seit Juli 2023 in Abstimmung mit dem Fördergeldgeber der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Städtebauförderung die Gesamtwirkung der Maßnahme evaluieren lassen. Mit dem vorliegenden Bericht werden zum einen die erzielten Wirkungen dargestellt und die umgesetzten Maßnahmen inhaltlich, formal und finanziell bilanziert und kritisch reflektiert. Zum anderen war es der Stadt Landshut wichtig prüfen zu lassen, ob die Sanierungsziele erreicht werden konnten und ob und in welchem Umgriff die gesamtstädtische Sanierungsmaßnahme ggf. fortgeführt werden sollte.

Das Evaluationsdesign wurde in Anlehnung an die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadt-

entwicklung publizierte kommunale Arbeitshilfe für die Evaluierung der Städtebauförderung (BMVBS 2011) sowie den Leitfaden für Programmverantwortliche (BMVBS 2012) zur Evaluierung der Städtebauförderung entwickelt. Es folgt der Auffassung, dass die Komplexität von Stadtentwicklung und Quartiersaufwertung keine eindeutigen Kausalketten bestimmbar macht (Stein u. Stock 2005, 305), sondern vielmehr von vieldeutigen Interpretationsmöglichkeiten von Ursache und Wirkung auszugehen ist. Deshalb ist es bei der Evaluation wichtig, dem Verstehen der komplexen Beziehungszusammenhänge Priorität einzuräumen.

Aus den vorherigen Ausführungen ergibt sich die logische Konsequenz eines Methodenmix aus quantitativer Datenanalyse und qualitativer Informationsgewinnung und -auswertung. Zudem ist es in der Evaluation wesentlich, dass die Bewertung der Programmumsetzung nicht nur durch den Evaluator (Blick von Außen) erfolgt, sondern die an der Programmumsetzung Beteiligten und vor allem die im Quartier lebenden Menschen aktiv in die Evaluation eingebunden werden (Innenperspektive). Das Evaluationskonzept beinhaltet daher folgende methodische Bausteine:

- Dokumenten- und Diskursanalyse
- Auftaktworkshop mit Ortsbegehung
- Leitfadeninterviews
- Evaluative online-basierte Delphi-Befragung von Schlüsselpersonen
- Passantenbefragung
- Datenaufbereitung und -analyse
- Mittelbilanzierung
- Validierung

Angesichts der Tatsache, dass die Programmumsetzung in dem Sanierungsgebiet seit mehr als 20 Jahren andauert und in dieser langen Zeit zahlreiche Projekte unter der Beteiligung vieler engagierter Menschen umgesetzt und dokumentiert wurden, erfolgte die Abschlussevaluationen mit einem pragmatischen Ansatz. Jahresberichte, Projektdokumentationen, Protokolle, Pressespiegel, Zwischenevaluierungen und -bilanzie-

rungen sowie die systematische und chronologische Darstellung des Erneuerungsprozesses u.a. auf der Homepage www.nikolaviertel.de machen die Programmumsetzung nachvollziehbar und müssen nicht erneut ausführlich dargestellt werden. Sie dienen gleichzeitig als sehr gute Informationsgrundlage.

Der Evaluationsbericht soll in erster Linie die wichtigsten Entwicklungen, Maßnahmen und Projekte darstellen, die sozialen, demographischen und städtebaulichen Veränderungen in dem Sanierungsgebiet herausarbeiten und die Wirksamkeit der Fördermaßnahme gegenüber dem Fördergeldgeber bewerten. Die Anwendung des Methodenmixes und die Evaluation insgesamt soll kein Selbstzweck sein, sondern den Akteuren vor Ort, den Entscheidungsträgern in Politik, Gesellschaft und Wirtschaft sowie der Verwaltung Hinweise und Empfehlungen geben, wie der Entwicklungsprozess des Gebietes zukünftig fortgeführt werden kann. Die Bilanzierung soll darlegen, inwiefern im Sanierungsgebiet respektive neuen und kleineren Sanierungsgebieten weiterer Handlungsbedarf besteht und mit welchen Maßnahmen und Instrumenten diesem begegnet werden kann.

Selbstverständnis und Evaluierungsstandards

Im Rahmen unserer Evaluierungen lehnen wir uns an die Standards zur Evaluation der Deutschen Gesellschaft für Evaluation an (DeGEval 2008/2016). Wir erachten es als wichtig, dass die Ergebnisse einer Evaluation sowie der Weg zu den Ergebnissen transparent, nachvollziehbar, nützlich und fair sind. Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ zielt auf die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich und sozialstrukturell benachteiligter Viertel ab. Angesichts dieser nicht ausschließlich baulichen Zielstellung entsteht in den Programmgebieten der Sozialen Stadt häufig eine sehr hohe Komplexität der zu bearbeitenden Herausforderungen und der sich einbringenden Akteure. Politik, Verwaltung, Bausell- und -genossenschaften, private Immobilieneigen-

tümer, Gewerbetreibende, Bewohnende, Initiativen, Verbände – um nur einige zu nennen – grenzen sich zum Teil durch spezifische Ziele, Handlungs- und Arbeitsweisen sowie Interessen voneinander ab. Es entstehen vielfältige Interaktionszusammenhänge, die die „Soziale Stadt“ neben der sachlichen auch in Hinsicht auf die Interaktion der Menschen unter- und miteinander komplex machen. Unterschiedliche Interessenlagen und Zuständigkeiten können daher ebenso zu Tage treten, wie auch persönliche Befindlichkeiten.

Das Kausalitätsproblem

Die zuvor geschilderte Komplexität lässt bezüglich der Evaluation Zweifel aufkommen, ob Kausalketten eindeutig bestimmbar sind (Stein u. Stock 2005, 305). Es ist vielmehr von vieldeutigen Interpretationsmöglichkeiten von Ursache und Wirkung auszugehen. Der Versuch, den Erfolg oder Misserfolg von konkreten Maßnahmen oder beobachtbaren Prozessqualitäten messen und eindeutig bestimmten Ursachen zuordnen zu wollen, ist grundlegend sehr kritisch zu hinterfragen. Die Bestandteile der Prozesse in der „Sozialen Stadt“ sind dafür miteinander zu stark verflochten und interdependent (Stegen 2006, 252). Deshalb ist es bei der Evaluation wichtig, dem Verstehen der komplexen Beziehungszusammenhänge in der „Sozialen Stadt“ Priorität einzuräumen. Eindimensionale, alleine auf der Interpretation von Zahlen und (Monitoring-)Daten beruhende Bewertungen unterstellen eine Eindeutigkeit von Ursache und Wirkungszusammenhängen, die in dieser Form im Bereich von Stadtentwicklung und Quartiersaufwertung nicht bestehen.

Insbesondere im Zusammenhang mit den Themen Image, Standortqualitäten und (Wohn-)Zufriedenheit ist das zuvor beschriebene Kausalitätsproblem zu berücksichtigen, spielen doch vielfältigste Ursachen eine Rolle bei der individuellen Bewertung eines Viertels oder einer Zufriedenheit sowie der Identifikation mit dem Umfeld. Image und Zufriedenheit sind zutiefst subjektive Kenngrößen.

Das Werteproblem

Evaluationen können faktisch nicht objektiv sein, weil Urteilsbildung bzw. Bewertung voraussetzt, dass eine normative Vorstellung davon existiert, wie die zu bewertende Wirklichkeit sein sollte. Es müssen dazu Grundwerte festgelegt werden, auf Basis derer Urteile getroffen werden können. Eine objektive Evaluation ist deshalb nicht möglich, weil Normen von politischen oder gesellschaftlichen Gruppen gesetzt werden. Um den komplexen Sachverhalten und vielseitigen Perspektiven Rechnung zu tragen, müssen neben der Bewertung der Programmumsetzung durch den Evaluator (Blick von Außen) im Verlauf einer Evaluation mit den Beteiligten diese Perspektiven und Werte diskutiert werden (Innenperspektive), um dadurch gemeinsame Ziele, Schwerpunkte, Bewertungskriterien und Konsequenzen der Evaluation zu bestimmen (Validierung).

Methodisches Vorgehen

Am Mittwoch, den 13. September 2023 fand im Staatsarchiv Landshut der Auftaktworkshop statt, welcher mit einer eigenen Dokumentation zusammengefasst wurde. Die Auswahl der Probanden für die Experteninterviews und die evaluative Delphi-Befragung wurde in Abstimmung mit der Auftraggeberin und basierend auf der zuvor durchgeführten Dokumentenanalyse getroffen.

Eine Liste der interviewten Experten, der Zeitpunkt der jeweiligen Gespräche und der Gesprächsleitfaden sind der Evaluation angehängt.

Als weiterer Baustein wurde eine evaluative Delphi-Befragung in zwei Runden durchgeführt. In Runde 1 wurden insgesamt 49 zuvor ausgewählte und mit der Auftraggeberin abgestimmte Schlüsselakteure bzw. Institutionen angeschrieben, die durch ihre Arbeit oder ihre Verankerung im Quartier für eine standardisierte Reflexion der Programmumsetzung identifiziert werden konnten. Runde 1 der online durchgeführten

Befragung fand vom 06. Dezember 2023 bis zum 08. Januar 2024 und einer Nachfassaktion vom 10. bis zum 31. Januar 2024 statt.

Runde 2 der evaluativen Delphi-Befragung, bei der 48 Probanden aufgefordert wurden, die Ergebnisse der ersten Runde zu kommentieren, fand vom 30. April bis zum 20. Mai 2024 statt. Ein Akteur hatte bereits aktiv in Runde eins signalisiert, nichts zur Programmumsetzung mitteilen zu können. Die Institution wurde in Runde 2 nicht mehr eingebunden. Ansonsten wurden auf Wunsch der Auftraggeberin auch die Einrichtungen bzw. Personen erneut angeschrieben, die in Runde eins keine Rückmeldung gegeben hatten. Insgesamt haben 16 Personen die Ergebnisse der ersten Runde kommentiert.

Am 15. Mai 2024 wurde in Zusammenarbeit mit Studierenden der Sozialen Arbeit der Hochschule Landshut eine Passantenbefragung durchgeführt. Die Probandenauswahl erfolgte in Form einer Zufallsstichprobe, bei der an acht verschiedenen Standorten im Sanierungsgebiet jede/r fünfte Passant/in, der/die über eine gedachte „Zähllinie“ schreitet angesprochen wurde. Die Befragungsorte wurden vorab mit der Auftraggeberin, der Quartiersmanagerin und den Seminarteilnehmenden anhand nachfolgender Kriterien abgestimmt und ausgewählt:

- möglichst gute geographische Verteilung im Sanierungsgebiet
- Möglichkeit, die Befragung einigermaßen ruhig durchführen zu können („Rückzugsort“)
- möglichst gleichbleibende Passantenfrequenz über den Tag
- nicht unmittelbar vor Projekten aus der Programmumsetzung Soziale Stadt Nikola wie bspw. dem Mehrgenerationenhaus oder der St. Nikola Schule
- ausreichende Entfernung zu Bushaltestellen
- Standort muss öffentlicher Grund sein

Am 05. Februar 2025 wurden die Evaluationsergebnisse im Rahmen eines Workshops durch die Mitglieder des Quartiersbeirates und zusätzliche Schlüsselpersonen im AWO Mehrgenerationenhaus validiert.

2 Projektprofil

Steckbrief des Sanierungsgebietes Nikola

Anfang der 1990er Jahre hat die Stadt Landshut vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet Nikola von der Gutachtergruppe Gebhard, Landbrecht, Wartner und Lang durchführen lassen (vgl. Vorbereitende Untersuchungen Stadtteil Nikola 1996). Das für die Europäische Stadt typische und hochverdichtete altstadtnahe Erweiterungsgebiet besitzt

- mit Zeugnissen wie der Zisterzienserinnenabtei Seligenthal aus dem 13. Jahrhundert,
 - frühneuzeitlichen Handwerkshäusern sowie
 - dazwischen gestreuten gründerzeitlichen und aus der Industrialisierung stammenden Teilräumen
- eine städtebauliche Struktur, die aufgrund intensiver Nutzungs- und Flächenansprüche der einzelnen Funktionen in den sich stark überlagernden Schichten über die Jahre Sanierungserfordernisse hat entstehen lassen.

Neben die klassischen Substanzschwächen älterer Gebäude treten funktionale Veränderungen im Zuge von Strukturwandel und demographischer Veränderung. Ein seit der Jahrtausendwende ansteigender Bodenmarkt mit gleichzeitig stark wachsender Wohnraumnachfrage hat zudem zu einer Verdichtungsdynamik privater Liegenschaften geführt. So überlagern sich seit nunmehr 25 Jahren klassische Sanierungsmaßnahmen mit Konversionsprojekten aufgrund des Strukturwandels und Neubauprojekten im Zuge der innerstädtischen Nachverdichtung von un- bzw. untergenutzten Grundstücken.

Das Sanierungsgebiet setzt sich aus dem Viertel Nikola sowie den ehemaligen Konrad- und Harlandervierteln zusammen. Administrativ bilden die Stadtbezirke Nikola-Südwest, Nikola-Nordost und Nikola-Nord gemeinsam den Stadtteil Nikola. Im Norden wird das Gebiet durch die so genannte Flutmulde der Stadt Landshut begrenzt. Neben seiner eigentlichen Funktion als „Überlaufbecken“ stellt die Flutmulde einen von

zwei größeren zusammenhängenden Grünzügen des Stadtteils dar. Sofern die Flutmulde nicht mit Wasser geflutet werden muss, ist dieses ein stadtweit anerkannter Naherholungsraum. Zugleich übernimmt die Flutmulde auch eine verkehrliche Funktion als Fuß- und Radwegachse. Der zweite größere und zusammenhängende Freiraum ist der Stadtpark im Süden von Nikola. Neben ihren Funktionen als Grün- und Erholungsraum sind die Grünflächen auch Orte der Begegnung und des gegenseitigen Miteinanders bei der Ausübung von Freizeitaktivitäten. Insofern waren beide Grünflächen auch Ziel von Maßnahmen der Programmumsetzung Soziale Stadt.

Insgesamt ist das Sanierungsgebiet durch seine hohe Dichte und Funktionsvielfalt gekennzeichnet. Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie unterschiedliche Wohnraumangebote prägen die Struktur. Hinzu kommen für den überörtlichen Durchgangsverkehr bedeutende Verkehrsachsen wie die Luitpold-, Johannis- und Stetheimerstraße. Auch die Qualität von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnraumangebot ist ebenso heterogen wie die Eigentumsverhältnisse.

Vor allem die Nähe zur Altstadt und die hohe Qualität eines „Wohnen am Wasser“ hat in den letzten Jahren zu einer strukturellen Veränderung entlang der Kleinen Isar zwischen Stadtpark und Elginbrücke geführt. Lediglich im Osten überwiegen die Wohnbauflächen. Mit der Zisterzienserinnenabtei Seligenthal besteht im Zentrum des Sanierungsgebietes ein zusammenhängender Gebäude- und Freiraumkomplex, welcher der Öffentlichkeit nur zum Teil zugänglich ist. Ein Gebäudeteil wird durch eine Privatschule genutzt. Vor allem die großzügigen Gartenanlagen sind mit Ausnahme des offen zugänglichen Haupthofes nicht für die Öffentlichkeit zugänglich.

Ein wachsendes ökologisches Verständnis der Bevölkerung bei gleichzeitig knapper werdenden Ressourcen und zunehmenden Umweltereignissen aufgrund

sich verändernder klimatischer und stadtklimatischer Verhältnisse steht der Zunahme an Nutzungskonflikten durch die weitere Nutzungsintensivierung und Nachverdichtung des Viertels entgegen.

Eine wesentliche Herausforderung der Sanierungsmaßnahme bestand darin, die wachsenden Flächenansprüche aufgrund demographischer Veränderungen, anhaltendem Zuzug, struktureller Veränderungen und privater Verwertungsinteressen in einen den räumlichen Gegebenheiten angemessenen nachhaltig tragfähigen Ausgleich zu bringen. Dabei spielte zum einen die starke Zunahme des Verkehrs eine wesentliche Rolle. Zudem beeinflussen Lärm, Abgase und Erschütterungen (vgl. VU 1996, 1.1) sowie eine einseitig privilegierte Flächennutzung den Wohnwert in weiten Teilen des Gebietes. Gleichzeitig soll die Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen und -schichten gleichberechtigt gegeben sein. Zum anderen gesellte sich neben die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Zuge der gesamtstädtischen Sanierungsmaßnahme eine privatwirtschaftliche Überformung des Gebietes aufgrund des Strukturwandels von der Industrie- über die Dienstleistungs- hin zur Wissensgesellschaft. Gentrifizierungsprozesse verliefen parallel zu Trading-down Prozessen in Folge wachsenden Wohnraum- und Migrationsdrucks.

Der Stadtteil Nikola ist das Paradebeispiel für Nutzungskonflikte aufgrund konkurrierender Nutzungsansprüche bei endlicher Flächenverfügbarkeit.

Städtebauliche Handlungserfordernisse

Im Zentrum des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes standen Maßnahmen, die im Wesentlichen zum Ziel hatten, einen angemessenen Ausgleich zwischen der hohen Verkehrsbelastung mit ihren Folgen und der Wohn- und Lebensqualität herbeizuführen. Dafür sollten bspw. Blockrandbereiche zu Hauptverkehrsachsen geschlossen, Innenhöfe entkernt und als Erholungsflächen nutzbar gemacht werden. Insgesamt sollten die verkehrsreduzierenden,

-lenkenden und -vermeidenden Maßnahmen aus den Vorbereitenden Untersuchungen sukzessive umgesetzt werden.

Weitere Versiegelungen und Nachverdichtungen sollten nur auf ausgewählten Teilflächen erfolgen. Die dem Strukturwandel unterworfenen Teilräume sollten in der Form verändert werden, dass störende Nutzungen abgebaut und qualitätvolle Nachnutzungen etabliert werden.

Die das Quartier prägenden Platzräume wie Bismarck-, Kennedy- und Karl-Eisenreich-Platz sowie der Einmündungsbereich der Seligenthaler Straße in die Nikolastraße sollten ebenso eine Aufwertung erfahren wie die wenigen öffentlichen Grünflächen des Gebietes.

Ortsbildprägende Gebäude sowie denkmalgeschützte Gebäude sollten in ihrer Struktur erhalten und gestärkt werden. Gebäude mit Gestaltungsmängeln sollte je nach städtebaulichem Zusammenhang saniert oder durch Neubebauung ersetzt werden.

Sozioökonomische Handlungserfordernisse

Die im Jahr 2002 ergänzend durchgeführte Untersuchung zu den Themen Wirtschaft und Soziales betont vor allem die großen Defizite für Kinder und Jugendliche innerhalb des Sanierungsgebietes. Ihre Sozialisationsbedingungen wurden im Stadtteil als ungünstig beschrieben (S. 80). Dies bezog sich sowohl auf die häusliche Umgebung mit den Möglichkeiten der (oft beengten) Wohnraumversorgung sowie den familiären (Betreuungs- und Erziehung-)Verhältnisse als auch auf das öffentliche Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie öffentliche (Frei-)Räume.

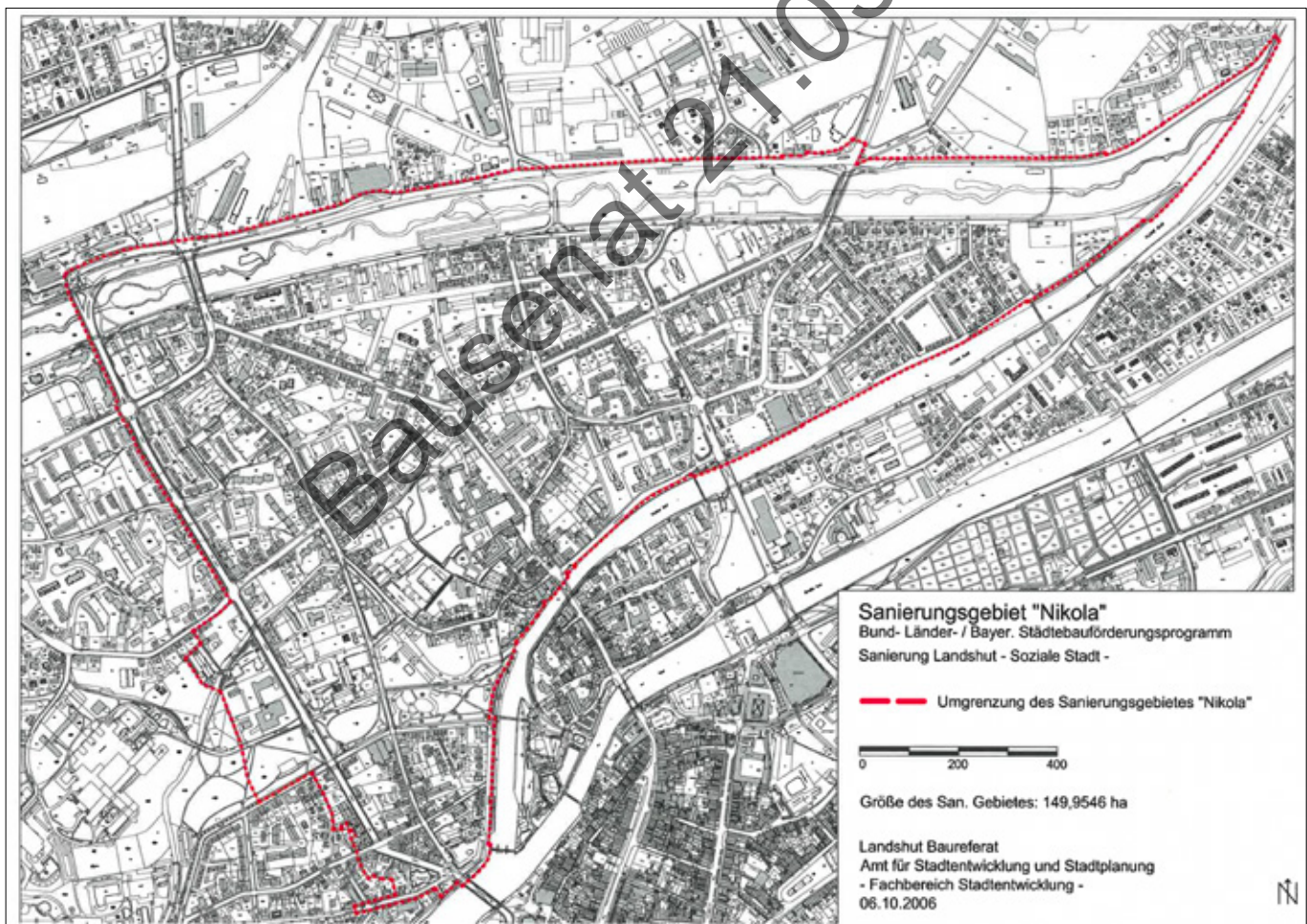
Das vorwiegend negative Fremdbild des Stadtteils trage zudem nicht zu einer Aufwertung bei, grenze weiter aus und mindere so die Teilhabechancen derjenigen an der Gesellschaft und dem täglichen Leben, die aufgrund verminderter finanzieller Ressourcen

ohnein bereits benachteiligt sind. Die relative Anzahl der Einwohner des Sanierungsgebietes, die auf Hilfen zum Lebensunterhalt und Unterstützung bei der Lebensführung angewiesen sind, war gegenüber anderen Landshuter Stadtteilen deutlich erhöht.

Aus Sicht der Wirtschaft wurde der Stadtteil ohnein bereits durch den Strukturwandel überformt. Es ging vor allem darum, die bedeutenden Standortfaktoren einer guten Erreichbarkeit, der Nähe zur Altstadt sowie ggf. erforderlicher Erweiterungsflächen zu erhalten und weiter zu stärken.

Gebietsabgrenzung

Das Sanierungsgebiet Nikola wurde erstmalig am 02. Juli 2001 vom Stadtrat der Stadt Landshut förmlich festgelegt und mit Bekanntmachung vom 13. Dezember 2006 geringfügig geändert. Die Abgrenzung folgt im Wesentlichen dem Untersuchungsgebiet und stellt eine konstruierte Gebietskulisse dar, die weder administrativen, funktionalen noch baukulturellen Gegebenheiten folgt. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Verfasser der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1996 insgesamt acht kleinere den durch die Untersuchung aufgezeigten



städtebaulichen Missständen folgende Sanierungsgebiete zur sukzessiven Abgrenzung und Bearbeitung vorschlugen. Mit der Einführung des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „die Soziale Stadt“ und dem damit einhergehenden strukturellen Wechsel in der Bund-Länder Städtebauförderung folgten die Verantwortlichen der Stadt Landshut jedoch den bundesweiten Empfehlungen zur Abgrenzung einer größeren Gebietskulisse.

Organisations- und Beteiligungsstruktur

Mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes Nikola der Stadt Landshut in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „die Soziale Stadt“ 1999 entstand eine große Erwartungshaltung. Die Grundsätze des damals neuen Programms betonten, dass mit Hilfe der Städtebauförderung nun mehr als „nur“ bauliche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt und gefördert werden sollten. Der integrierte, fächerübergreifende und vor allem partizipative Ansatz des Programms führte unter den zahlreichen im Viertel agierenden Institutionen sowie engagierten Bürgern geradezu zu einer Euphorie der Beteiligung. In den ersten beiden Jahren nach Programmaufnahme fanden mehrere von der Stadt Landshut organisierte Informationsveranstaltungen sowie verwaltungsinterne Arbeitstreffen zur Übernahme fachübergreifender Fragen statt (Beirat). Erste thematische Arbeitsgruppen wurden gegründet, von denen heute noch die AG 1 „Verkehr, Vegetation u. Freiflächen“ sowie die AG 3 „Bildung, Kultur und Jugend“ aktiv sind. Die weiteren Arbeitsgruppen „Wirtschaft“ sowie „Sanierung und bauliche Entwicklung“ haben sich im Laufe der Zeit wieder aufgelöst.

Die Federführung respektive Geschäftsführung der Programmumsetzung Soziale Stadt Nikola obliegt seit Beginn der Sanierungsmaßnahme der Sanierungsstelle der Stadt Landshut.

Im Frühjahr 2000 wurde mit dem Büro Planwerk das erste Quartiersmanagement eingerichtet. Parallel zu

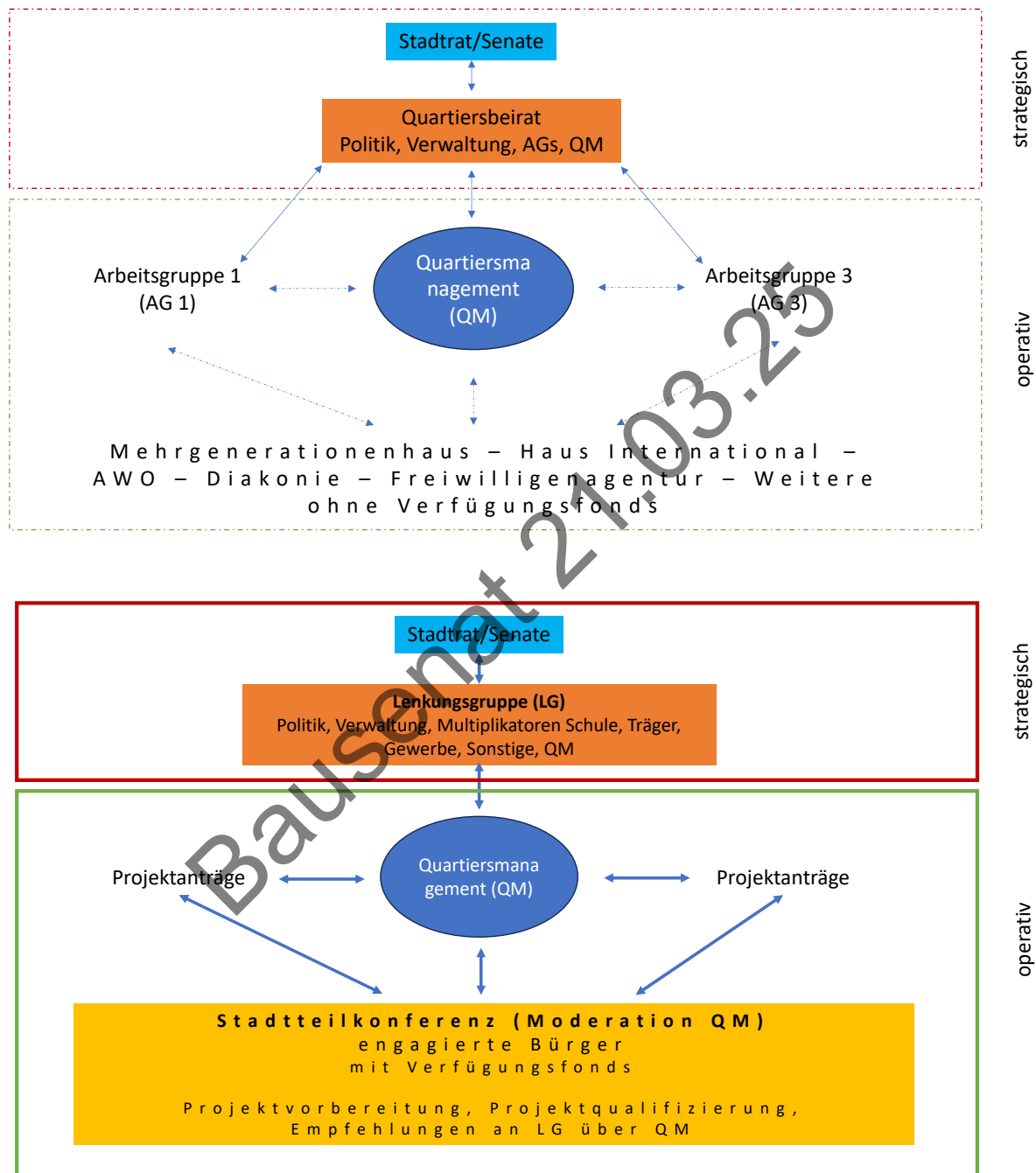
der Funktion des ersten Quartiersmanagements führte das Büro Planwerk federführend die ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen für die Themen Wirtschaft & Soziales durch.

Mit Abschluss der ergänzenden vorbereitenden Untersuchungen wurde das Quartiersmanagement auf die Beratung für Existenzgründer (KIZ) übertragen. Durch das eher passive Agieren von KIZ bzw. auch durch den Umzug der Stadtverwaltung in das Rathaus II wurde mit Bausenatsbeschluss vom 16. März 2007 beschlossen, das Quartiersmanagement bei der KIZ aufzulösen und als Interimslösung bei der Sanierungsstelle anzusiedeln.

Gemäß Plenarbeschluss vom 27. Juli 2007 wurde das Quartiersmanagement im Oktober 2007 neu ausgeschrieben. Ziel war es, dass das Quartiersmanagement nicht nur eine Anlaufstelle für ratsuchende Stadtteilbewohnende bietet, sondern auch Strukturen aufbaut, die ein selbstständiges Funktionieren des Quartiers im Sinne der „Sozialen Stadt“ gewährleisten.

2008 konnte eine neue freiberufliche Besetzung des Quartiersmanagements erfolgen. Aufgrund eines Todesfalls musste jedoch nach zweijähriger Arbeit das Quartiersmanagement erneut neu ausgeschrieben werden.

2010 konnte das Quartiersmanagement durch eine neue freiberufliche Kraft besetzt werden, deren Tätigkeit im Jahr 2024 ausgelaufen ist. Ebenfalls seit 2010 besteht der so genannte Quartiersbeirat, der durch das neue Quartiersmanagement eingefordert wurde und zunächst aus Vertretern der Stadtratsfraktionen, städtischer Ämter sowie dem Quartiersmanagement bestand. Ab 2012 waren auch die Sprecher der Arbeitsgruppen 1 und 3 kontinuierliche Teilnehmende der Quartiersbeiratssitzungen.



Oben: Abstrahierte Darstellung der Organisationsstruktur der Programmumsetzung des Projektes Soziale Stadt Nikola ab 2010. Gestrichelt dargestellte Linien symbolisieren unklare Aufgaben- und Rollenprofile; hohe Ambivalenz zwischen Rollenzuteilung, persönlicher Zusammenarbeit und Ergebnissen

Unten: Schematische Darstellung mit klarer Zuordnung von Aufgaben und Kooperationen in Anlehnung an OBB 2009
Darstellung Salm & Stegen 2024

Bedeutende Akteure und Institutionen während der Programmumsetzung

ZAK e.V.

Seligenthaler Straße 22
84034 Landshut

Sprecher der Arbeitsgruppe 1:
Verkehr, Vegetation u. Freiflächen

Sprecher der Arbeitsgruppe 3:
Bildung, Kultur und Jugend und Organisator des Nikolafestes

Herausgeber der Homepage nikolaviertel.de

Mitglied des Quartiersbeirates und Organisator des Bismarckplatzfestes

Mehrgenerationenhaus
AWO Kreisverband Landshut e.V.
Ludmillastr. 15 - 15a
84034 Landshut

Haus International
Am Orbankai 3-4
84028 Landshut

„Das Quartiersmanagement ist wichtiges Instrument, um die Bedarfe und Wünsche der Bewohnerschaft in der Umsetzung der Sozialen Stadt zu stärken, die Umsetzung von Maßnahmen der Sozialen Stadt zu begleiten und die Kräfte für die Quartiersentwicklung zu bündeln.“ (BBSR 2016, S. 6)

Stadt Landshut

Konzeptionelle Grundlagen:

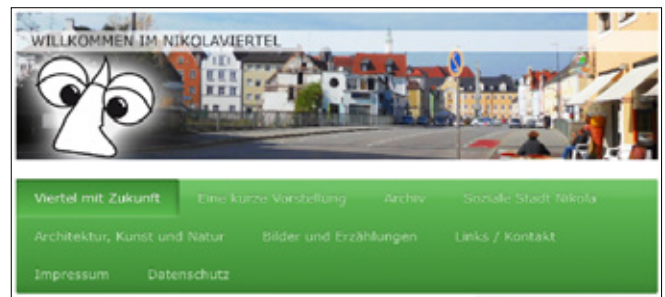
- Vorbereitende Untersuchungen „Stadtteil Nikola“ gemäß § 141 BauGB aus dem Jahr 1996 durch die Gutachtergruppe Gebhard, Landbrecht, Mahl-Gebhard, Wartner, Lang
- Ergänzende Untersuchungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen - Themen Wirtschaft & Soziales aus dem Jahr 2002 durch die Anbietergemeinschaft Planwerk, Sipos und Institut für Sozialplanung (inkl. Haushaltsbefragung 2002)
- Aktivierende Bürgerbefragung Nikola 2009/10 durch Studierende der Forschungs- und Entwicklungswerkstatt „Aktivierende Bürgerbefragung Nikola“ des BA-Studiengangs Soziale Arbeit der Fakultät Soziale Arbeit der Hochschule Landshut

Öffentlichkeitsarbeit

Die Öffentlichkeitsarbeit und Berichterstattung über die Programmumsetzung der Sozialen Stadt in Nikola baut auf verschiedenen Säulen auf. Ganz stark und über lange Zeit haben sich die Arbeitsgruppen 1 und 3 zusammen mit den wechselnden Quartiersmanagements durch öffentliche Aktionen, Informationsveranstaltungen, Zeitungsartikel, Stadtteilsparziergänge oder Ausstellungen um die Aktivierung und Information der Bewohnenden des Viertels bemüht.

Neben der Berichterstattung in den einschlägigen Medien wie u.a. der Landshuter Zeitung zu bedeutenden baulichen aber auch sozial-integrativen Projekten wurde im Jahr 2002 der Versuch gestartet, eine eigene Stadtteilzeitung zum Sanierungsprozess zu etablieren. Dieses Medium kam zunächst nicht über die erste Ausgabe hinaus, was u.a. auch mit dem ersten Wechsel im Quartiersmanagement im Jahr 2003 erklärt werden kann.

Mit der Wiederaufnahme eines aktiven Quartiersmanagement im Jahr 2008 folgte auch die Reaktivierung einer Stadtteilzeitung. Mit dem „Nikolaner“ wurden vier sehr informative Ausgaben in die Haushalte der Nikola-Bewohnenden gebracht. Auch diese Stadt-



oben: Homepage nikolaviertel.de

unten links: erste Seite der ersten Stadtteilzeitung 2002

unten rechts: erste Seite der zweiten Stadtteilzeitung 2008

Quellen: www.nikolaviertel.de und Stadt Landshut o.J.

Die Nikola-Zeitung

Zeitung für den Stadtteil Nikola im Rahmen der "Sozialen Stadt"
Herausgegeben vom NikoLaden in Zusammenarbeit mit den Bürgern des Stadtteils und der Stadt Landshut

Eine Zeitung für Nikola

Informationen über die "Soziale Stadt" - Projekte, Veranstaltungen - Neues, Aktuelles

Dies ist die erste Ausgabe der Nikola-Zeitung. Die Zeitung soll eine Plattform für die Menschen des Stadtteils Nikola werden, in der sie ihre Anliegen vorbringen können und Themen, die für den Stadtteil von Bedeutung sind, diskutieren können. Es sind alle Bewohner, Einzelhändler, Gewerbetreibende, Beschäftigte und Schüler des Stadtteils aufgerufen, sich aktiv an dieser Zeitung zu beteiligen. Wer eine Idee oder Anregung hat kann diese im NikoLaden "zum Besten geben". Das Quartiersmanagement wird sich Ihrer Sache zuverlässig annehmen.

Informationen über das Quartiersmanagement

Soziale Stadt Nikola — Sanierung für alle!

Beteiligung für jeden möglich — Möglichkeiten der Förderung!

Seit Ende 1999 findet in Ihrem Stadtteil eine Stadterneuerung der besonderen Art statt. Die "Soziale Stadt Landshut Nikola", ein Sanierungsprojekt, das von Bund und Land gefördert wird. Bei dieser Stadterneuerung wird großer Wert auf die Beteiligung aller Menschen im Stadtteil gelegt. In vier Arbeitskreisen haben Bewohner, Unternehmer und Vertreter von Einrichtungen im Stadtteil bereits viele Ideen entwickelt und im NikoLaden wartet das Quartiersmanagement auf Sie, um Ihre Anregungen zu besprechen und Sie zu unterstützen. Neben der Unterstützung durch das Quartiersmanagement können Sie auch andere Förderungen vor allem für bauliche Maßnahmen in Anspruch nehmen:

- Bay. Wohnungsbauprogramm
- Programm zur CO₂-Minderung
- Bay. Modernisierungsprogramm
- 10.000-Dächer-Solar-Program.
- Erhöhte steuerliche Abschreibung.

Was genau für Sie in Frage kommt erfahren Sie im NikoLaden. Dort liegt auch eine kostenlose Informationsbroschüre auf.

Was gehört alles zu Nikola?

Das Sanierungsgebiet umfasst mehr als das, was man so landläufig unter Nikola versteht. Es umfasst den gesamten "statistischen Stadtteil" Nikola, so wie er von der Stadtverwaltung abgegrenzt wird. Die Abgrenzung des Stadtteils erfolgt durch die Flutmulde im Norden, die kleine Isar im Süden und die Luitpoldstraße im Westen. Damit gehören ein Großteil der Kirchensprengel von St. Nikola und St. Konrad zum Stadtteil.

Ausgabe

Mai 2002

In dieser Ausgabe:

- Was gehört alles zu Nikola? 1
- Sanierung für alle — Beteiligung und Förderung! 1
- Der NikoLaden 2
- Was tun die Leute des Quartiersmanagements 2
- Was können Sie selbst für Ihren Stadtteil tun? 2
- Ein neuer Basketballplatz wird eingeweiht 3
- Wer macht mit beim Kinderstadtplan für Nikola? 3
- Eine Freiwilligenzentrale für Nikola 3
- Spielplatz im Stadtpark: Wer hilft uns dabei? 4
- Fotorausstellungen und Stadtteilrundgänge in Nikola 4
- Was wurde und wird alles gebaut in Nikola 4
- Wer ist alles zuständig? 4

Themen in dieser Ausgabe:

- Soziale Stadt — Quartiersmanagement — NikoLaden? Was ist das?
- Abgeschlossene und geplante Projekte
- Erfolgreiche Veranstaltungen

Der Nikolaner

Stadtteilzeitung 1. Ausgabe November 2008 – Projekt der Sozialen Stadt Nikola

Grußworte des Oberbürgermeisters
„Wir sind für Sie da!“ - das Quartiersmanagement
Höhepunkte einer Bürgerbeteiligung
1. Kinder- und Jugendfest in Nikola
Pausenhofgestaltung mit Örni Poschmann
Aufruf für Bürgerbeteiligung bei Spielplatzgestaltung
Aktiv im Viertel - wir stellen vor!
Bitte um Beteiligung!

teilzeitung wurde nach kurzer Zeit im Zusammenhang mit dem erneuten Wechsel des Quartiersmanagement wieder eingestellt.

In gewisser Weise stellt die heute noch aktive Homepage www.nikolaviertel.de die Nachfolge der Stadtteilzeitung dar und ist das wesentliche Medium der Öffentlichkeitsarbeit aus dem Quartier.

Zusammenfassung der Programmstruktur

Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat 2020 strukturelle Vorgaben zur Umsetzung des Programms „die Soziale Stadt“ auf kommunaler Ebene formuliert. In nachfolgender Tabelle wird die Programmstruktur bei der Umsetzung im Sanierungsgebiet in Nikola den strukturellen Rahmenbedingungen des Bundes gegenübergestellt.



Alte Aufnahme des Bismarckplatzes, abfotografiert Stegen 2024

Gegenüberstellung der Programmvorgaben mit der Umsetzungsstruktur vor Ort
 Quelle: BMI 2020, diverse Dokumentationen und Protokolle der Programmumsetzung vor Ort
 Darstellung: Salm & Stegen 2024

Programmvorgaben der Sozialen Stadt		
Instrumentell-strategische Handlungsfelder als Programmvorgabe	Allgemeine Beschreibung und Zielsetzung gemäß BMI	Umsetzung im Programmgebiet Nikola
Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte	Grundlage der Programmumsetzung ist ein auf Fortschreibung angelegtes integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, in dem aufbauend auf einer Problemanalyse die wesentlichen Ziele und Maßnahmen der Quartiersentwicklung definiert werden.	- Vorbereitende Untersuchungen der Gutachtergruppe Gebhard, Landbrecht, Mahl-Gebhard, Wartner, Lang 1996 - Ergänzende Untersuchungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen - Themen Wirtschaft & Soziales durch die Anbietergemeinschaft Planwerk, Sipos und Institut für Sozialplanung (2002) - Zusammenführung der Maßnahmenvorschläge aus beiden Untersuchungen als eine Art erstes „integriertes Handlungskonzept“ („Maßnahmenagenda“)
Gebietsbezug	Fördergebiete können durch Beschluss der Gemeinde nach §171e Absatz 3 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB festgelegt werden.	- Formliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erstmalig am 02. Juli 2001 - geringfügige Änderung am 13. November 2006
Ressourcenbündelung	Ziel ist es, die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder mit Mitteln Privater und/oder weiteren Mitteln der öffentlichen Hand zu bündeln und zu ergänzen.	- erheblicher Mitteleinsatz privater Immobilienbesitzer i.V.m. den besonderen Abschreibungsmöglichkeiten des § 7h EStG. - Einsatz ergänzender Förderprogramme (u.a. Programm „Kooperationen“) sowie von Spenden und Stiftungsgeldern
Quartiersmanagement	Ein Quartiersmanagement soll die notwendige Vernetzungsarbeit zwischen den an der Umsetzung Beteiligten sowie die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnenden im Quartier organisieren und moderieren.	Mehrfacher Wechsel der Trägerschaft des Quartiersmanagements: 2000-2002 Büro Planwerk 2003-2007 KIZ
Aktivierung und Beteiligung	Die Bewohnenden sollen zur Mitwirkung an der Quartiersaufwertung motiviert und befähigt werden.	- Informations- und Beteiligungsveranstaltung zu Beginn der Programmumsetzung - kontinuierliche Arbeit inhaltlicher Arbeitsgruppen - Mikroprojekte unter Beteiligung der Bewohnenden - Feste und Feiern - Bildungs- und Betreuungsprojekte für Kinder
Evaluation	Die Soziale Stadt als lernendes Programm lebt von der Weiterentwicklung und bedarfsgerechten Anpassung. Die Programmumsetzung soll deshalb prozessbegleitend und bilanzierend erfolgen.	Evaluation 2024
Monitoring	Sozialräumliche und ökonomische Entwicklungen sollen kleinräumig beobachtet werden. Das Monitoring dient einer Identifikation von Quartieren mit besonderen Problemlagen sowie als Grundlage der Evaluation.	- Rückgriff auf Daten der Statistikstelle der Stadt Landshut, gelegentliche Darstellung in Halbjahresberichten der Sanierungsstelle bzw. des Quartiersmanagement - Statistische Jahresberichte der Stadt Landshut

Projektmeilensteine im Zeitverlauf

Dargestellt werden die aus den methodischen Bausteinen dieser Evaluation abgeleiteten Meilensteine der Programmumsetzung, ungefähr einem Zeitpunkt zugeordnet. Viele Maßnahmen erstrecken sich über mehrjährige Zeiträume. Dabei handelt es sich nach Auffassung der Evaluation um Maßnahmen, die immer wieder genannt bzw. als einschlägig beschrieben wurden. In der individuellen Wahrnehmung jedes einzelnen Projektbeteiligten mögen weitere oder auch andere Maßnahmen bedeutsam gewesen sein, die hier nicht dargestellt sind aber selbstverständlich ebenso ihren Beitrag zur Programmumsetzung geleistet haben.

Jahr	Vorbereitung, Aktivierung, Beteiligung (Auswahl wesentlicher Beteiligungsschritte)	investiv / städtebaulich
2000	Gründung von vier Arbeitsgruppen	Auslagerung mehrerer Industriebetriebe aus der Ludmillastraße
2001	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nikola“	
2002	Abschluss der ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen Wirtschaft & Soziales	Erneuerung des Umfeldes der St. Nikola-Schule
2008	QM und erste Ausgabe Stadtteilzeitung „Nikolaner“	Erneuerung des Schlachthofareals*
2009	Vernetzte Sozialkompetenz an der Grund- und Hauptschule St. Nikola (Kooperationen)	Öffentliche Grünanlage mit Park u. Spielplatz an der Römervilla
2010	QM und Beginn des Aufbaus der Kindermester	Umsetzung der Konversion durch Realisierung neuer Wohnbebauung in der Ludmillastraße
2011	Erstes Nikolafest	
2012	Häuser erzählen	
2013		Pocket-Park
2014	Häuser erzählen, Neuauflage	100-Bäume Programm
2016		Mehrgenerationenhauses der AWO
		Umgestaltung und Aufwertung des Bismarckplatzes
2023	Beginn der Abschlussevaluation Soziale Stadt Nikola	Neuordnung Spielplatz Stadtpark Ost

* Der Auftakt zur Erneuerung des Schlachthofareals stellt für Viele den Beginn der Sanierungen dar, jedoch bleibt die private Maßnahme unvollendet.



Bautafel zur Neuordnung des Spielplatzes im Stadtpark (oben)

Ansicht der Römervilla (mitte)

Nikolafest 2024 vor dem MGH (unten)

Fotos: Stegen 2023/2024



3 Programmumsetzung

Öffentliche Investitionen in das Quartier

Das finanziell größte Engagement der öffentlichen Hand erfolgte für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen. Hinter dieser eher „sperrigen“ Bezeichnung verbergen sich zahlreiche Ordnungsmaßnahmen zur Gestaltung und Umgestaltung bzw. Aufwertung von Straßen- und Freiräumen sowie Plätzen. Prominentestes und kostenintensivstes Beispiel stellt die Umgestaltung und Aufwertung des Bismarckplatzes mit über 1 Mio. Euro Gesamtkosten dar. Sie war wie einige weitere Maßnahmen bereits in den Vorbereitenden Untersuchungen von 1996 als wichtige Ordnungsmaßnahme benannt worden. Im Laufe der Programmumsetzung kamen vor allem im Bereich der Straßen- und Freiraumgestaltung weitere Maßnahmen hinzu, die 1996 noch nicht als Maßnahmen formuliert waren, sich jedoch im Zeitverlauf als erforderlich erwiesen haben. Hierzu zählen:

- Neuanlage öffentlicher Grünflächen b. Kirchenzentrum St. Nikola
- Neugestaltung Spielplatz Stadtpark-Ost
- Oberflächenversickerung und Schulumfeldverbesserung St. Nikola
- Straßenraumgestaltung Luitpoldstraße – Grüngestaltung
- Abbruch Turn- und Schwimmhalle des Kloster Seeligenthal
- Beleuchtung u. städteb. Mehraufwand Mainburger Brücke (Beleuchtung des Radwegs unter der Brücke in der Flutmulde)
- Neubau von vier Fuß- und Radwegrampen in Flutmulde, Neubau Steg über Pfettrach
- Neuanlage Geh- und Radweg zw. Herzog-Wilhelm-Str. u. Nikolastr.
- Öffentliche Grünanlage Mit Park u. Spielplatz (Römervilla)
- Wohnumfeldverbesserung Ludmillastraße
- Freilegung des Anwesens Ludmillastraße 15 (AWO)
- Straßenraumsanierung Lehbühlstraße

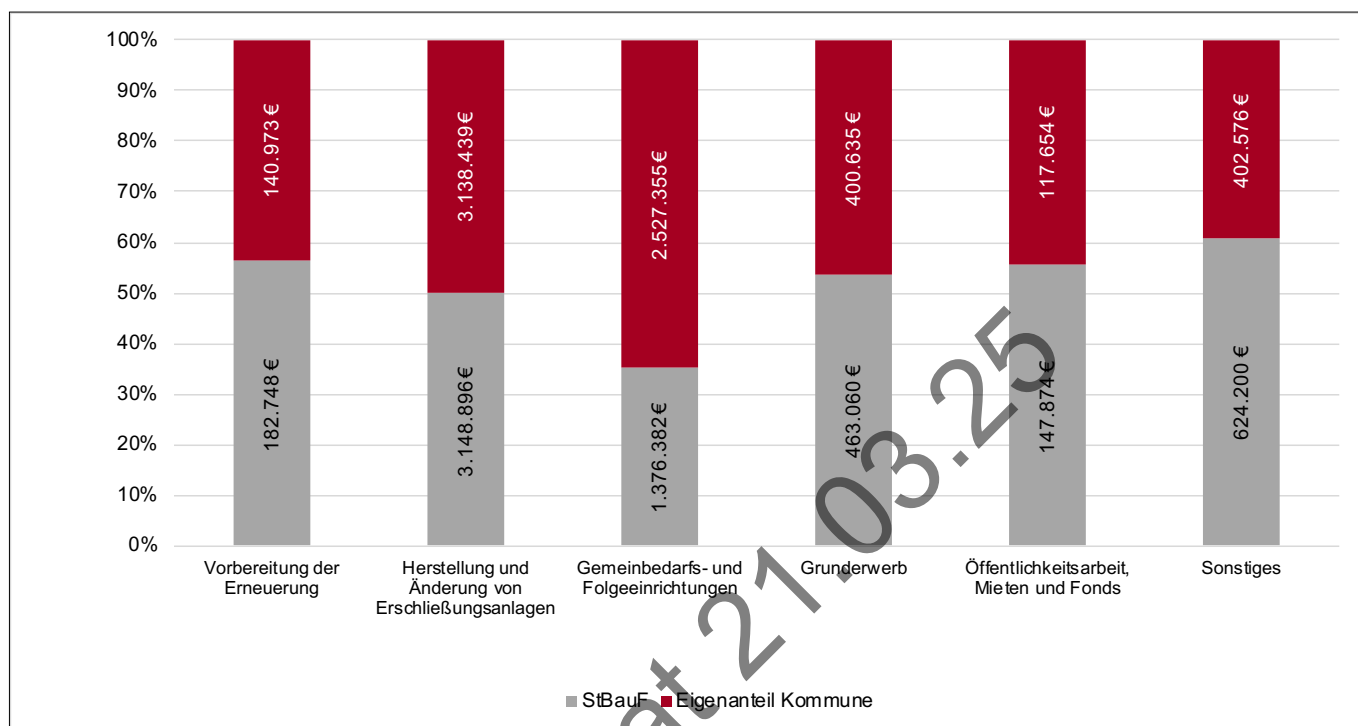
- Gebäudeabbrüche Pfettrachgasse 10 u. 11 (Lehrerparkplatz Seligenthal)
- Erweiterung Pausenhof St. Nikola
- Anbindung der Radwege an Bahnhof
- Ausbau Weißenbergerstraße zur Fahrradstraße
- Öffentliche Grünfläche am Herzog-Wilhelm-Weg
- Abbruch Nikolastr. 31a
- Parkraummanagement
- Neubau Fuß- und Radwege Flutmulde
- Abbruch und Freimachung Nikolastr. 31a (Wegeverbindung Nikolastraße / Herzog-Wilhelm-Weg)

Auch die zahlreichen Grunderwerbe, die die öffentliche Hand u.a. für Straßenraumarrondierungen, Grünstreifen oder ergänzende Freiräume bspw. im Zusammenhang mit der öffentlichen Grünanlage an der Römervilla oder der Errichtung von Ersatzstellplätzen in der Pfettrachgasse tätigen konnte, fallen in diesen inhaltlichen Bereich.

Für das Themenfeld Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wurden insgesamt 3,9 Mio. Euro eingesetzt. Hierzu zählen die Baumaßnahmen des Mehrgenerationenhauses und der Ausbau des Dachgeschosses an der St. Nikola Schule sowie die Sanierungsarbeiten an der Kirche Alt St. Nikola und der Fassade der Grundschule St. Nikola. Ebenfalls drei zentrale Schwerpunkte der Erneuerung, die so 1996 noch nicht als Maßnahmen benannt wurden.

Ebenfalls noch eine Gesamtsumme von über 1 Mio. Euro wird der Position „Sonstiges“ zugeschrieben. Dahinter verbergen sich vor allem Personalkosten für das Quartiersmanagement sowie die Mittel aus dem Modellvorhaben „Kooperationen“. Zu der Position „Vorbereitung der Erneuerung“ zählen wichtige qualitätssichernde Maßnahmen wie u.a. die Vorbereitenden Untersuchungen oder der Planungswettbewerb zur Umgestaltung des ehem. Schlachthofgeländes.

Gemessen an der Systematik der Städtebauförderung und dem Vorrang investiver Maßnahmen kann bei der



Eingesetzte öffentliche Mittel in der Städtebauförderung nach Themenfeldern

Datengrundlage: Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Städtebauförderung 2023

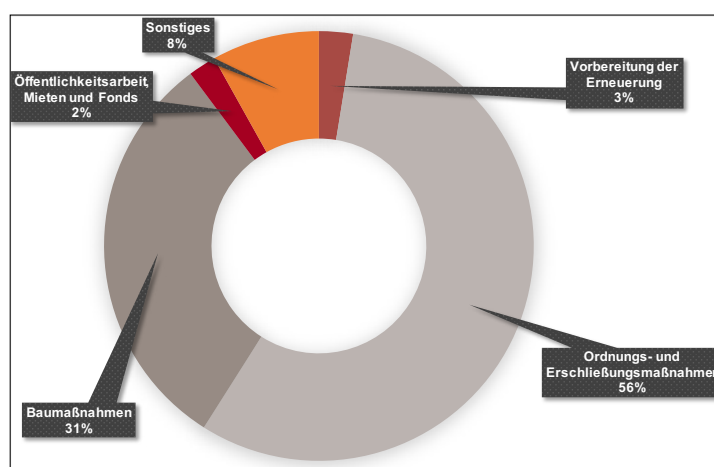
Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

Mittelbilanzierung festgestellt werden, dass deutlich mehr als 80 Prozent der eingesetzten Mittel für investive Maßnahmen ausgegeben wurden. Ein Zehntel der Gesamtkosten entfällt indes auf Maßnahmen zur Strukturierung und Stärkung des Gesamtprozesses (investitionsvorbereitend und nicht-investiv).

Anteile an den Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen gemäß der Systematik der StBauFR (nur klassische Städtebauförderung ohne Sonder- und Komplementärprogramme)

Datengrundlage: Regierung von Niederbayern, Sachgebiet Städtebauförderung 2023

Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024



Mittelbündelung und Komplementärprogramme

Die Städtebauförderung bezeichnet sich als nachrangige Förderung. Dies bedeutet, dass - sofern möglich - andere Fördertöpfe die zur Finanzierung von Maßnahmen zur Verfügung stehen, vorrangig zu nutzen sind. Zudem besteht die Idee der Städtebauförderung darin, als Anreizförderung Folgeinvestitionen anderer Finanzierungsquellen anzuregen. Vor allem für die so genannten nicht-investiven Bereiche der Programmumsetzung der sozialen Stadt besteht daher regelmäßig das Ziel, weitere Förderprogramme aufzutun und Zuschüsse darüber zu generieren. Auf den verschiedenen Gebietskörperschaftsebenen von Bund, Land und Kommunen wurden im Verlaufe der Fortentwicklung des Programms „die Soziale Stadt“ in unterschiedlicher inhaltlicher Zuständigkeit zahlreiche Komplementärprogramme entwickelt. Beispielhaft sei hier nur auf die bundesweiten Programme L.O.S oder BIWAQ verwiesen. Auch die Programmumsetzung der Sozialen Stadt im Sanierungsgebiet Nikola hat auf diese Komplementärmittel zugegriffen. Da diese Mittel regelmäßig in sehr vielen Mikro- und Kleinstprojekten zur Stabilisierung des sozialen Zusammenlebens und zur Bildung und Teilhabe im Quartier eingesetzt werden, ist deren Bilanzierung nicht vollumfänglich möglich. Vor allem das Quartiersmanagement generierte zahlreiche Zuschüsse aus lokalen Spenden und Stiftungen.

Private Investitionen

Nicht zuletzt geht es im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auch darum, private Investitionen in die Erneuerung anzustoßen.

In diesem Zusammenhang ist es bemerkenswert, wie viele private Investitionen im Rahmen abgerechneter Modernisierungsvereinbarungen in das Viertel getätigt wurden (rund 38 Mio. Euro anerkannte Baukosten bis Ende 2020).

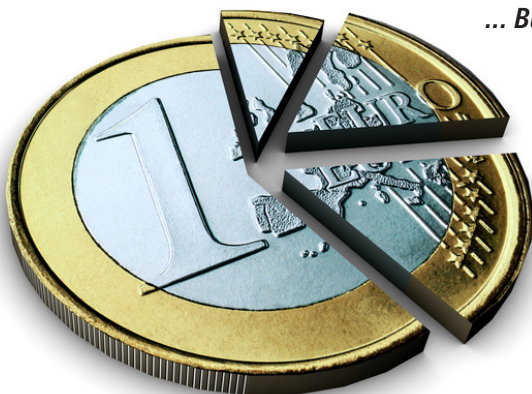
Im Verhältnis zu den eingesetzten Fördermitteln von Bund und Land (rd. 5,9 Mio. €) ergibt sich ein Faktor von rund 6,4. Stellt man den privaten Investitionen zudem auch noch den kommunalen Eigentanteil (rd. 6,7 Mio. €) der Stadt Landshut gegenüber bleibt immernoch ein Faktor von 3,0. Die Bündelung weiterer öffentlicher Mittel in Verbindung mit dem Einsatz der Städtebauförderungsgelder ist hier noch nicht mit eingerechnet. Zudem ist zu berücksichtigen, dass nicht jede private Investition über steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit den §§ 7h oder 10f des Einkommenssteuergesetzes abgewickelt wurde. Die privaten Investitionen insgesamt in das Viertel sind nicht zu ermitteln. Sie sind aber vermutlich um ein Vielfaches höher.

1 Euro Städtebauförderung bewirkt in Deutschland im Durchschnitt...

... Bündelungs- und Anstoßeffekte von 7,10 Euro

... Bündelung öffentlicher Mittel von 2,60 Euro

... Anstoß privater Investitionen, die bezogen auf die Städtebauförderungsmittel 4,50 Euro betragen



Vernetzung der Akteure

Im Jahr 2006 hat der Freistaat Bayern zur Ergänzung des Bund-Länder-Förderprogramms das Modellvorhaben „Kooperationen – Pilotprojekte für die Stadtgesellschaft“ aufgelegt, an dem die Soziale Stadt Nikola mit mehreren Projekten an der Grund- und Mittelschule St. Nikola partizipieren konnte. Die Maßnahmen im Modellvorhaben „Kooperationen“ sollten u.a. neben ihrer originären Projektwirkung zu einem Ausbau der Netzwerke im Quartier und zur Einbindung weiterer Partner beitragen. „Durch die Gewinnung lokaler Akteure als Kooperationspartner soll auch ein Beitrag zur Verstetigung der von der „Sozialen Stadt“ angestoßenen Prozesse geleistet werden“, heisst es in der Veröffentlichung der Obersten Baubehörde zur Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt in Bayern. (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Hrsg., S. 7).

Im Verlauf der Projektlaufzeiten der „Kooperationen“-Maßnahmen hat die Vernetzung und Einbindung weiterer Akteure stattgefunden, wie die für das Modellvorhaben eigens verfasste Bilanzierung der Stadt Landshut eindrucksvoll veranschaulicht.

Eine Verstetigung der Vernetzung der Akteure, wie sie in der Broschüre „Grundschule/Hauptschule St. Nikola, Landshut Vernetzte Sozialkompetenz“ u.a. auf Seite 4 veranschaulicht wird, konnte im Zuge der Evaluation nicht festgestellt werden. Vielmehr stellt sich die Frage, warum in dem seit 2010 neu aufgestellten strategischen Steuerungsgremium des Quartiersbeirates wesentliche Akteure respektive Institutionen nicht (mehr) vertreten waren. Eine eindeutige Antwort auf diese Frage konnten auch die verschiedenen methodischen Bausteine nicht herausarbeiten. Es bleibt daher der Interpretation der steuernden Akteure und dem Lernprozess überlassen, aus dieser Feststellung für eine ggf. zukünftige Fortführung entsprechende Schlüsse zu ziehen.

Die Evaluation empfiehlt jedenfalls bereits an dieser Stelle bei einer Fortführung die wesentlichen Netzwerkpartner einer niederschweligen Stadtteilentwicklung wie u.a. das Haus International, die Freiwilligenagentur, die Schulen, das Gewerbe sowie die AWO und die Diakonie in die strategische Steuerung des Prozesses nachhaltig einzubinden.

Auswahl von Projekten anderer Förderungen
Zusammenstellung: Salm & Stegen 2024

Gründung und Etablierung der Freiwilligenagentur

Sozialarbeit in der Grundschule St. Nikola

Kurse für Menschen mit Migrationshintergrund

Starke Eltern - Starke Kinder

Nikolafest

Seminar für pflegende Angehörige mit Migrationshintergrund

Häuser erzählen

Träumen am Bach

Hinterhoftag

Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept (IHK) - Projektmonitoring

Um die Programmumsetzung anhand von Maßnahmen darstellen, nachvollziehen und schließlich bewerten zu können, ist i.d.R. ein integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept als Grundlage notwendig.

Da die Stadt Landshut bereits vor Einführung des integrierten Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „die Soziale Stadt“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 141 BauGB erfüllt hat, lag auf dieser Basis ein vornehmlich investiv ausgerichteter Maßnahmenkatalog in Form der VU von 1996 vor. Im Sinne des integrierten Programmansatzes und mit dem Ziel eines integrierten Handlungskonzeptes wurden die ergänzenden Untersuchungen zu den vorbereitenden Untersuchungen - Themen Wirtschaft & Soziales im Jahr 2002 nachgeschaltet. Am Ende dieser Untersuchung findet sich im Kapitel sechs ein in nachfolgende 11 inhaltliche Handlungsfelder untergliederter Maßnahmenkatalog, der als integriertes Handlungskonzept für die Programmumsetzung der Sozialen Stadt in Nikola angesehen werden kann:

1. Übergeordnete Inhalte (Imageverbesserung und öffentliche Zustimmung)
2. Beteiligung/Quartiersmanagement
3. Bevölkerung
4. Soziale Struktur
5. Teilräumliche Vorgehensweise / Nutzungsmischung
6. Wohnen
7. Kultur, Freizeit und Soziales (Einrichtungen)
8. Freiräume
9. Einzelhandel / Versorgung
10. Wirtschaft
11. Verkehr

Eine Bilanzierung, welche Maßnahmen aus diesen 11 Handlungsfeldern umgesetzt und welche Wirkung im Hinblick auf die gesetzten Ziele erreicht werden

konnten, gestaltet sich hingegen als schwierig. Das Erreichen von Zielen ist im Sinne einer Evaluation dann messbar, wenn die Ziele unter folgenden Aspekten „s.m.a.r.t.“ formuliert wurden.

- Ziele müssen eindeutig und konkret sein (**s**pezifisch).
- Ziele müssen bspw. durch Indikatoren messbar sein (**m**essbar).
- Ziele müssen positiv formuliert und von den Empfängern akzeptiert werden/sein (**a**kzeptiert).
- Ziele müssen möglich/erreichbar sein (**r**ealistisch).
- Ziele müssen mit einem klaren Zeitplan verbunden sein (**t**erminiert).

In städtebaulichen Konzepten und Voruntersuchungen ist es nicht ungewöhnlich, dass angesichts der bestehenden Komplexität Ziele, Handlungsfelder, Maßnahmen und Strategien fließend ineinander übergehen, so dass eine trennscharfe Evaluierung von Zielen und Maßnahmen kaum möglich ist. Die zu Beginn der Sozialen Stadt durch die Vorbereitenden Untersuchungen und aus dem Beteiligungsprozess erarbeiteten Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmenvorschläge für das Gebiet Nikola sind nicht konsequent unter Anwendung der dargestellten Aspekte formuliert. Die im integrierten Handlungskonzept formulierten Maßnahmenvorschläge sind oftmals Zielvorstellungen, die wenig konkret und damit überwiegend nicht evaluierbar sind. Zudem setzten sie sich aus zwei Untersuchungen zusammen, die vollständig unabhängig voneinander und in einem zeitlichen Abstand von gut fünf Jahren stattgefunden haben.

Aus der tabellarischen Auflistung der ergänzenden VU von 2001 ist nicht zu ersehen, welche Maßnahme bis wann an welchem konkreten Standort in welcher Form und mit welchem messbaren Ergebnis umgesetzt werden soll. Dies würde für jede räumlich verortbare Maßnahme die Angabe des jeweiligen Flurstückes mit einer Zeit- und Kostenplanung sowie der Operationalisierung der durch die Umsetzung der Maßnahme zu erreichenden Ziele erfordern.

So heißt es bei den Maßnahmenvorschlägen bspw. „Verbesserung des Angebotes an Wohnungen v.a. auch für Familien mit Kindern“. Dies mag bei einigen Baumaßnahmen erfolgt sein, bei anderen wurde es womöglich nicht berücksichtigt. Eine Gesamtbeurteilung würde hingegen erfordern, dass zu Beginn der Programmumsetzung der Gesamtbestand familiengerechter Wohnungen erhoben worden wäre, um ihn mit dem heutigen Bestand vergleichen (vorher/nachher) zu können. Zudem müsste klar sein, wann bzw. unter der Erfüllung welcher Kriterien eine Wohnung überhaupt als „familiengerecht“ bewertet werden kann.

Die tabellarische Auflistung aus den ergänzenden Vorbereitenden Untersuchungen kann im Anhang des Evaluationsberichtes eingesehen werden. Dort hat die Evaluation versucht, auf der Grundlage der Ergebnisse der einzelnen methodischen Bausteine der Evaluation eine Bilanzierung vorzunehmen. Diese erhebt weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf absolute Richtigkeit (vgl. Kausalitäts- und Werteproblem).

Ergänzt werden die zuvor aufgelisteten 11 Handlungsfelder durch das zwölfte Handlungsfeld „Bauliche Maßnahmen“, welches nachrichtlich aus den Vorbereitenden Untersuchungen von 1996 übernommen wurde. Eine Bilanzierung der dort benannten Ordnungs- und Baumaßnahmen ist indes einfacher durchzuführen. Der Maßnahmenkatalog konkretisiert im Zusammenwirken mit dem Maßnahmenplan die räumliche Verortung der Einzelmaßnahmen und macht so eine Überprüfung möglich.

In den nachfolgend dargestellten Karten sind die Veränderungen respektive die Überformung des Viertels in über 20 Jahren deutlich erkennbar. Dabei gibt es Ziele, die im Sinne einer Bewahrung oder auch baulich-funktionalen Nachverdichtung in dafür vorgesehenen Teilräumen (vgl. Nutzungskonzept-Kategorien der VU 96) erreicht werden konnten. Andere Zielvorgaben konnten hingegen nicht erreicht werden. Sehr deutlich wird dieses unmittelbare Nebeneinander von Zielerreichung und Zielverfehlung bspw. im Bereich der Karlschwaige. Dort wurde Wohnraum einerseits in einem dafür vorgesehenen Teilraum (VU '96: „mögliche Verdichtungsfläche“) geschaffen. Andererseits sahen die Kollegen 1996 auch die Möglichkeit, nach Aufgabe der dortigen Gärtnerei einen Teilbereich als öffentliche Grünfläche zu entwickeln und so das Freiflächendefizit des Stadtteils zu verringern. Dieses Ziel konnte in dieser Weise nicht erreicht werden.

Bilanziert man alle 1996 formulierten Maßnahmen, ergibt sich das in der unteren Abbildung dargestellte Ergebnis. Bei der Bewertung des Ergebnisses ist nach Ansicht der Evaluation zu berücksichtigen, dass die vorbereitenden Untersuchungen 1996 sehr detailliert aufgezeigt haben, was aus fachplanerischer Sicht damals im Sinne der städtebaulichen Erneuerung hätte gemacht werden können. Eine vergleichbare Auszählung für die Maßnahmentabelle von 2001 (siehe Anhang) ist aufgrund der zuvor ausgeführten methodischen Schwierigkeiten nicht möglich.

Baumaßnahmen

i.S.d. StBauFR

Ordnungsmaßnahmen

i.S.d. StBauFR

9

8

4

17

7

22

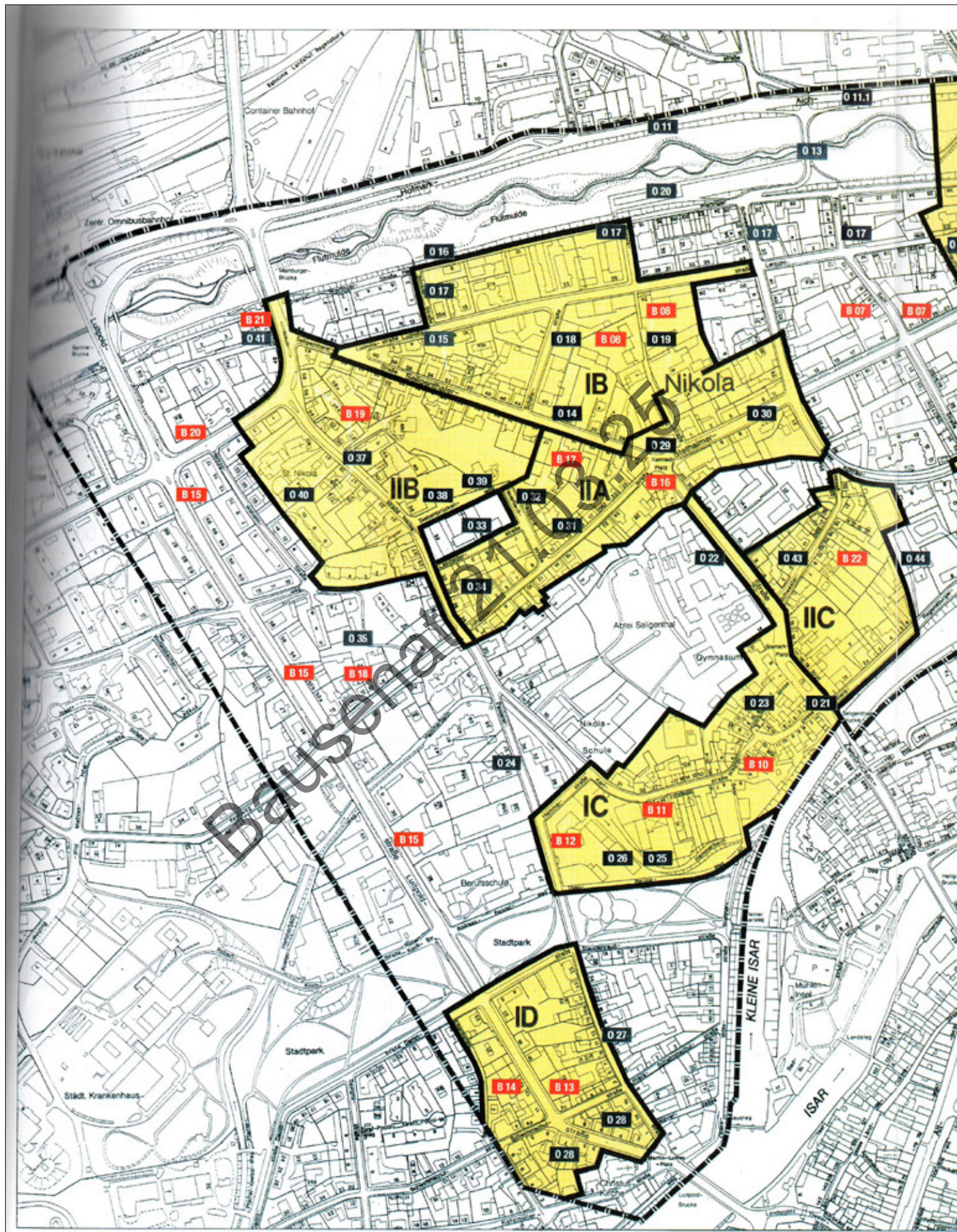
umgesetzt

teilweise
umgesetzt*

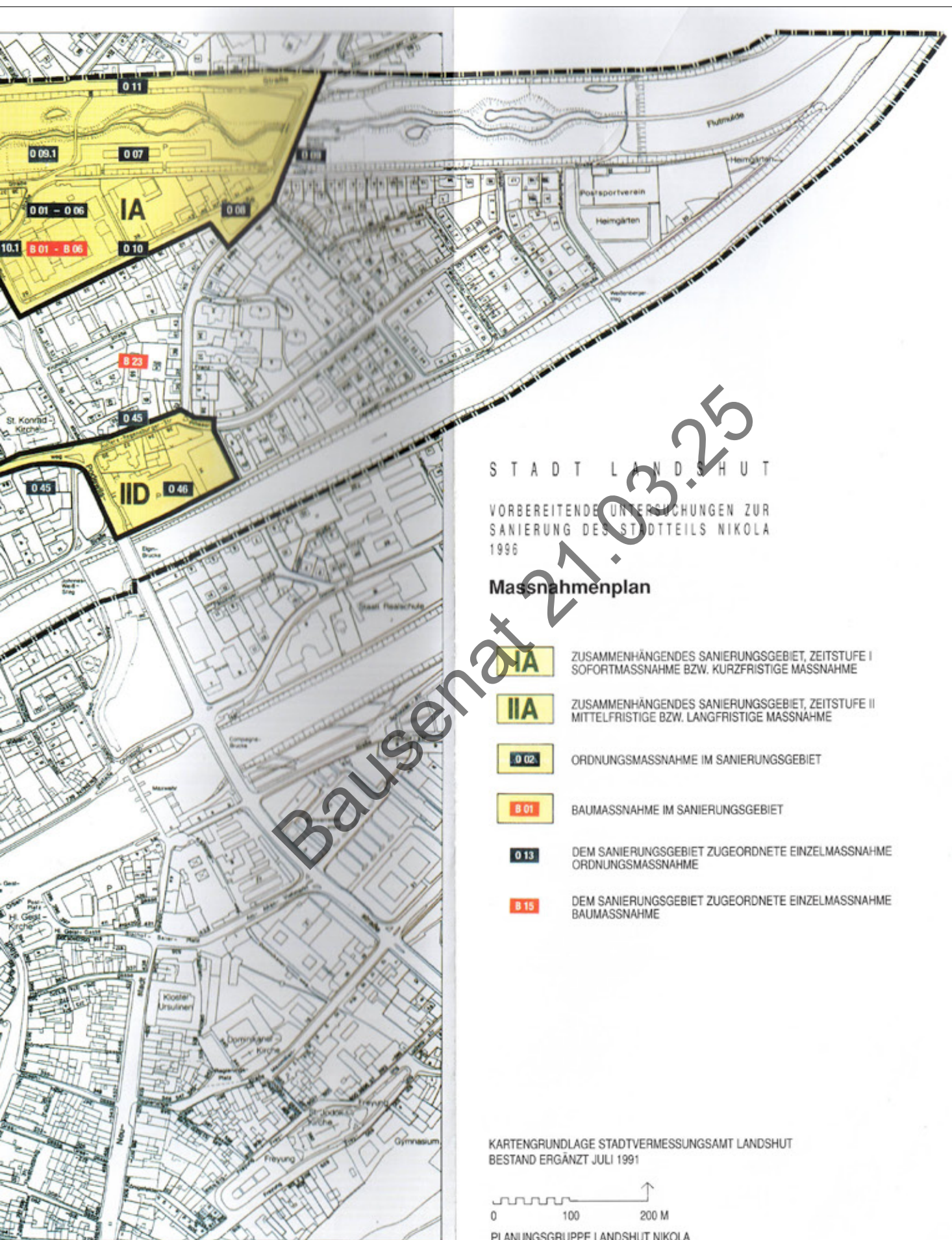
ausstehend

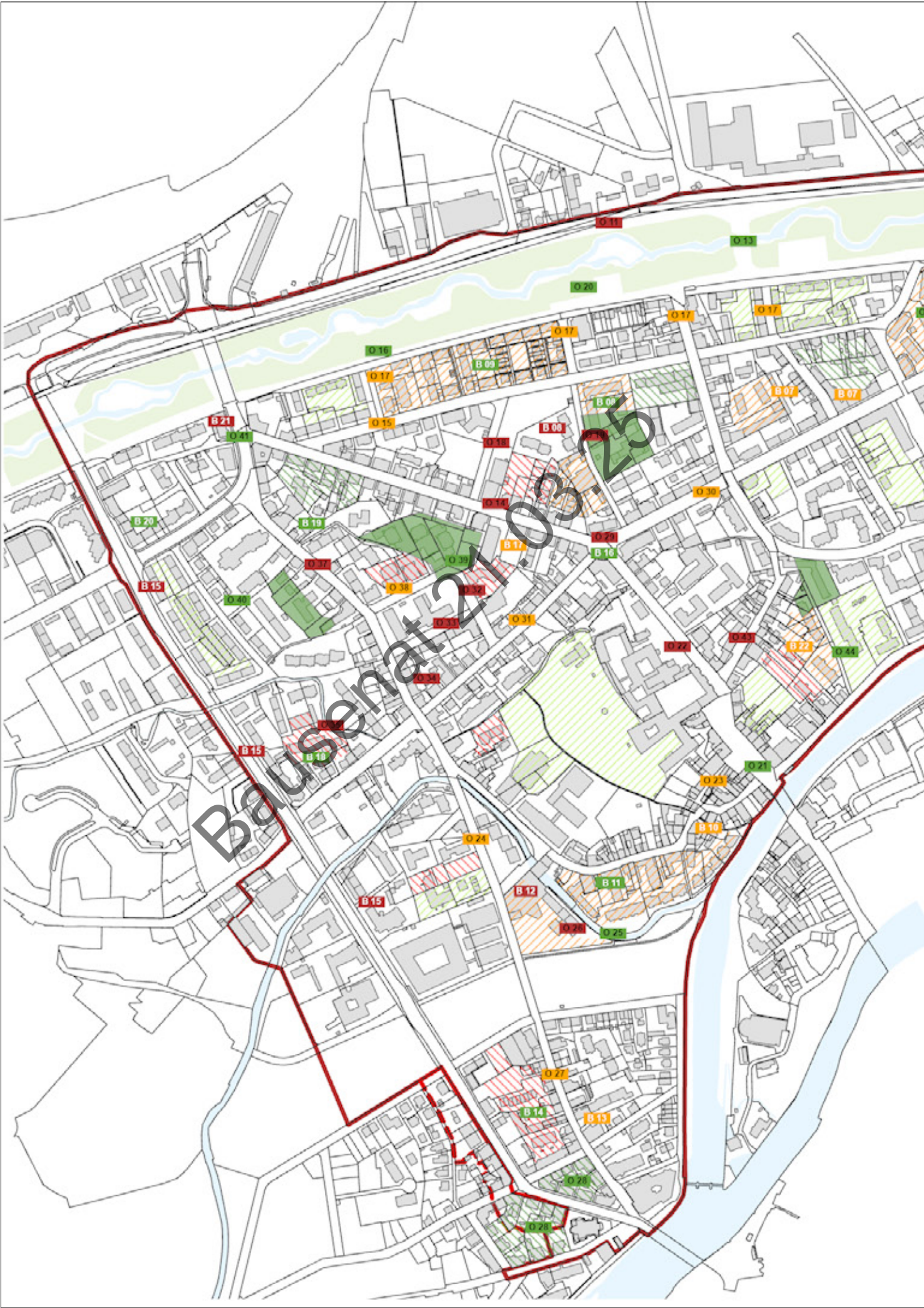
Stand der Umsetzung der in den VU 1996 formulierten Maßnahmen
Auswertung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

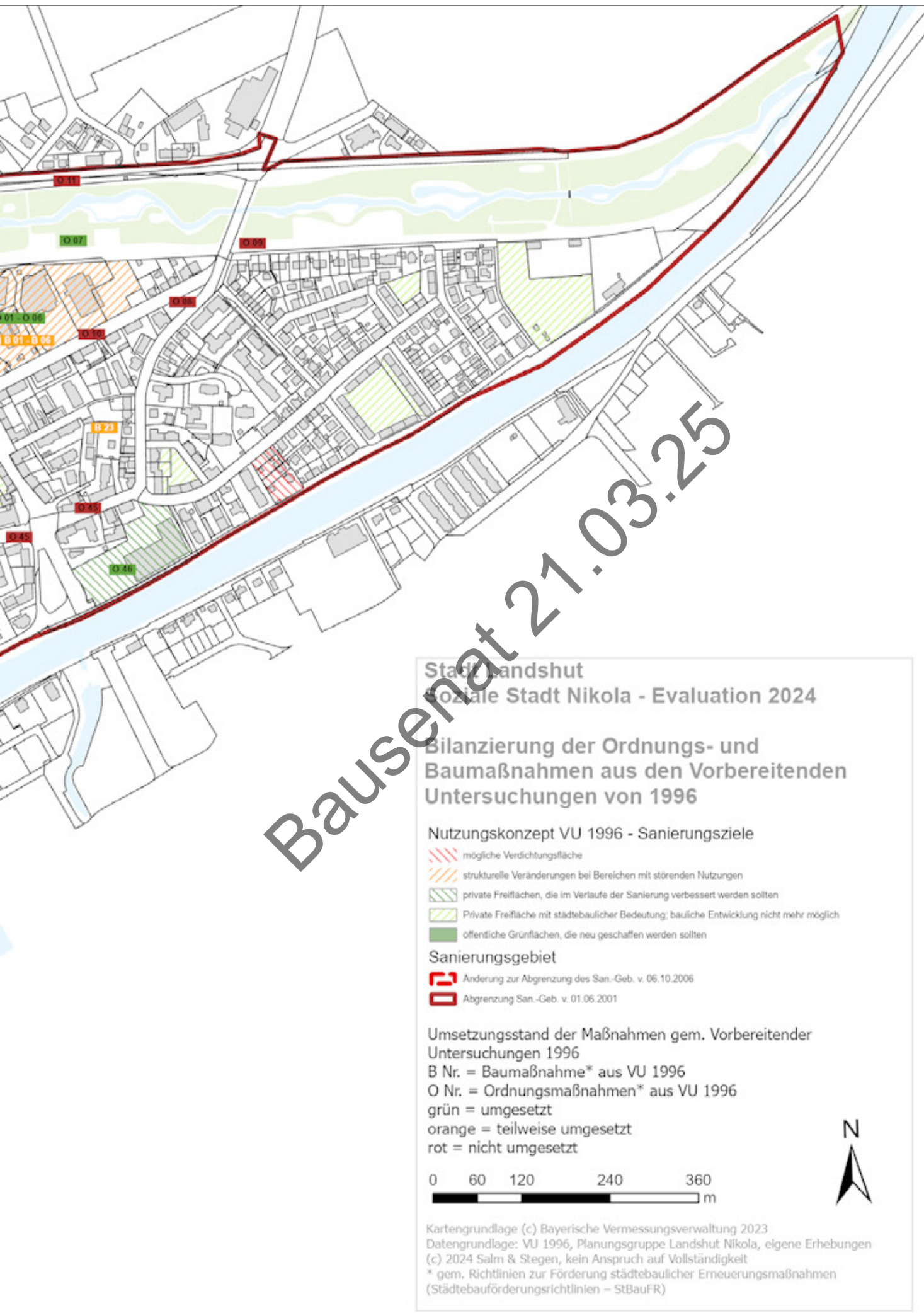
* Als Beispiel kann hier der Bereich des ehemaligen Schlachthofes genannt werden. In diesem Teilraum haben Überplanungen stattgefunden, die in Teilen zu einer Erneuerung geführt haben, aber im Gesamtergebnis die Zielvorstellungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen nicht vollständig erreichen konnten.

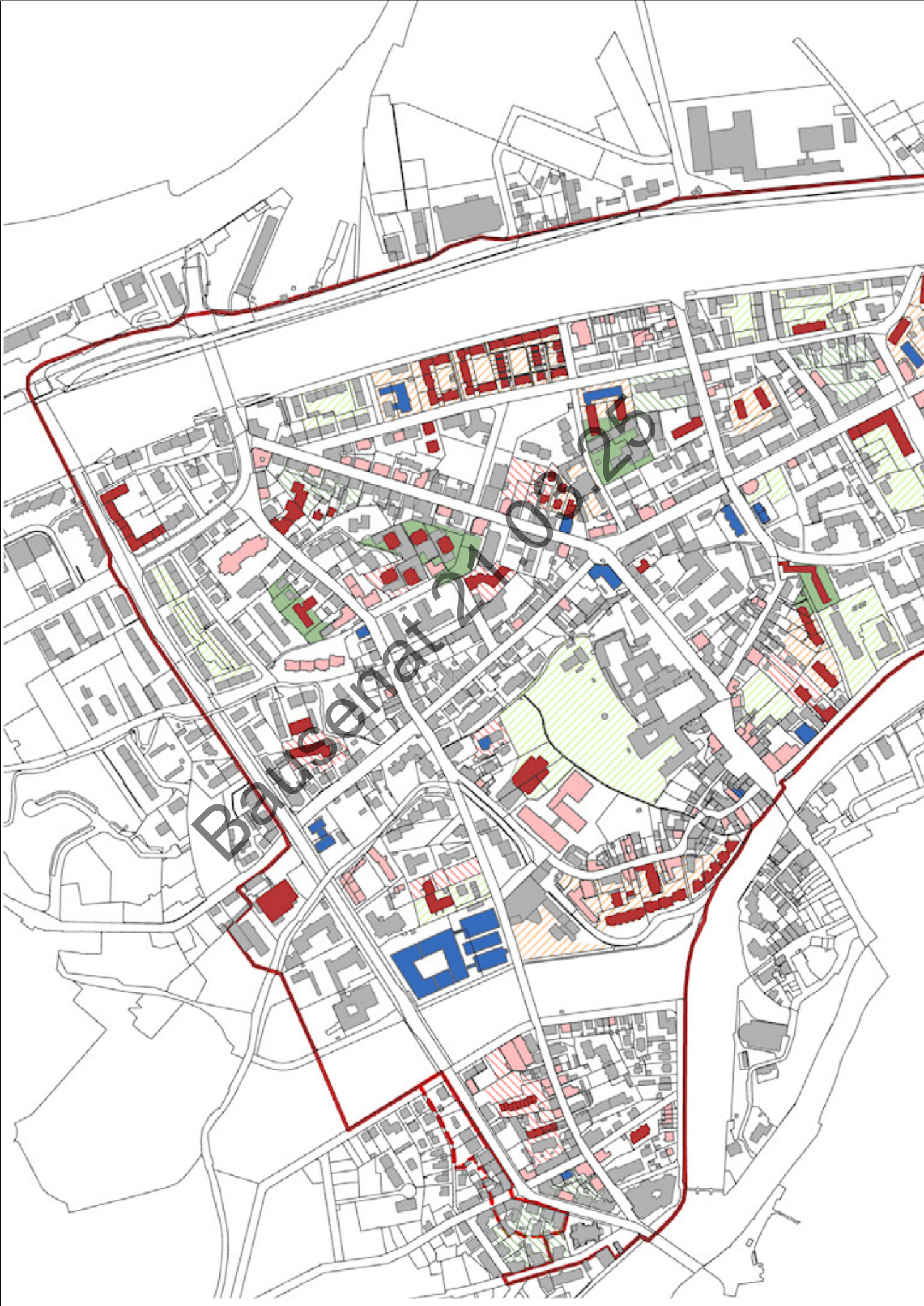


Maßnahmenplan aus den VU von 1996, Quelle: Planungsgruppe Landshut Nikola











Einsatz bauplanungsrechtlicher und sanierungsrechtlicher Instrumente

Mit der baulichen Überformung des Gebietes geht eine bauleitplanerische Entwicklung einher. Die Stadt Landshut hat innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Nikola zwischen 2002 und 2024 insgesamt 12 Bebauungspläne/Sanierungsbebauungspläne rechtskräftig beschlossen bzw. geändert.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes am 02.07.2001 und der geringfügigen Änderung am 13.12.2006 durch den Stadtrat der Stadt Landshut und der Anwendung des § 144 BauGB bedürfen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen neben den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigungen zusätzlich eine sanierungsrechtliche Genehmigung. Der Antrag

auf sanierungsrechtliche Genehmigung ist jeweils zusätzlich zum Antrag auf Baugenehmigung zu stellen.

Mit diesem Erfordernis ermöglicht der Gesetzgeber den Kommunen, ihre Sanierungsziele im allgemeinen öffentlichen Interesse gegenüber beantragten Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet abzusichern. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat mit seinem Beschluss vom 11.01.2013 (15 ZB 11.128-, juris) klargestellt, dass eine solche sanierungsrechtliche Genehmigung zwar (...) durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Kommune erteilt wird (§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB), sie aber stets (...) im Verhältnis zur Baugenehmigung eine formell eigenständige Genehmigungsentscheidung darstellt.

Für die regelmäßige Anwendung dieser einer Veränderungssperre gleichkommenden Regelung hat der

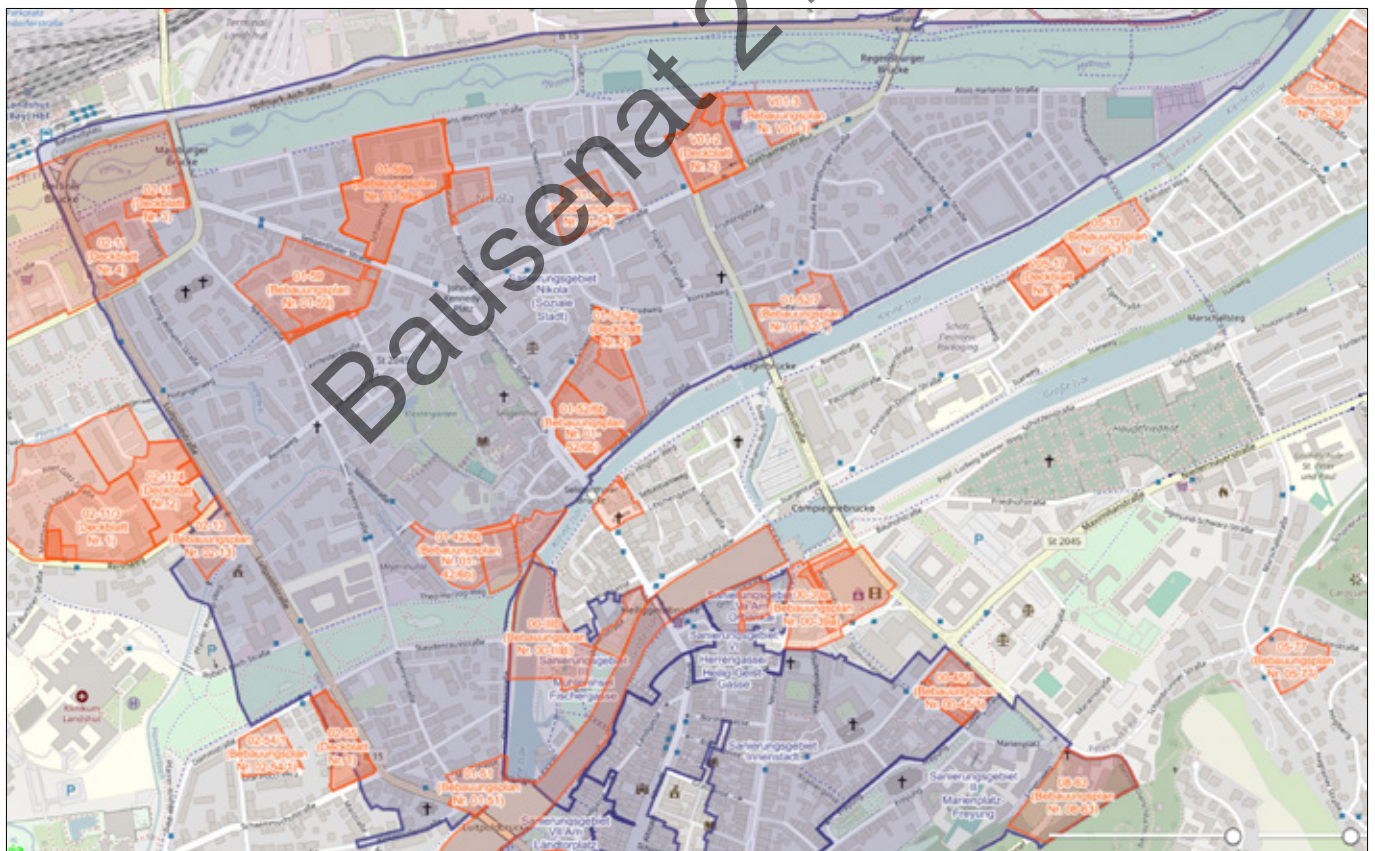
BPlan Nr.	BPlan Bez.	Rechtskraft	Art
V01-2	Altes Schlachthofgelände Bereich West	2005	Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB
V01-2	Altes Schlachthofgelände Bereich West	2017 (Änderung)	Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB
V01-3	Altes Schlachthofgelände Bereich Ost	2005	Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB
01-6	Nikolastraße / Schillerstraße und Seligenthaler Straße	2019 (Änderung)	Vorhabenbezogener Bebauungsplan § 12 BauGB
01-42/6a	Südlich Karlstraße - Teilbereich Ost	2009	Qualifizierter Bebauungsplan
01-42/6b	Südlich Karlstraße - Teilbereich West	2014	Qualifizierter Bebauungsplan
01-52/6a	Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse	2008, 2010 (Änderungen)	Qualifizierter Bebauungsplan
01-52/6b	Zwischen Innerer Regensburger Straße - Bismarckplatz - Schwestergasse - Bereich West	2023	Einfacher Bebauungsplan
01-52/7	Östlich der Podewilsstraße - Nördlich der Kleinen Isar	2011	Qualifizierter Bebauungsplan
01-59b/ Teilb. 1	Südlich Ludmillastraße, östlich Renatastraße - Teilbereich 1	2016	Qualifizierter Bebauungsplan
02-11	Äußere Luitpoldstraße, nördlich Rupprechtstraße	2017 (Änderung)	Qualifizierter Bebauungsplan nach § 13a BauGB
02-13	Nahversorgungsmarkt Ecke Rennweg Luitpoldstraße	2011	Qualifizierter Bebauungsplan nach § 13a BauGB

Gesetzgeber in zahlreichen Urteilen darauf aufmerksam gemacht, dass bei anstehenden Genehmigungen nach § 145 BauGB die Sanierungsziele Bedeutung erlangen und daher im Hinblick auf etwaige Versagungstatbestände im Laufe des Sanierungsverfahrens zunehmend verdichtet und konkretisiert werden müssen (vgl. u.a. VG Dresden, Urteil vom 14.02.2001 - 12 K 336/96 -, juris). Dies gilt auch und insbesondere nach Ablauf einer längeren Zeitspanne. Denn werden die Sanierungsziele nicht regelmäßig überprüft und fortgeschrieben, können sie auch nicht mehr als Genehmigungsversagung herangezogen werden.

Eine Konkretisierung und Verdichtung kann durch die Bauleitplanung ebenso wie durch den Einsatz informeller Planungsinstrumente wie städtebaulicher

Rahmenpläne, Machbarkeitsstudien oder Feinuntersuchungen erfolgen.

Nebenstehend werden die während des Sanierungszeitraumes zwischen 2002 und 2024 gesetzten bzw. geänderten Bebauungspläne in einer Tabelle zusammenfassend dargestellt. Im Anhang wird die Überblickstabelle ausführlicher dargestellt. Dabei wird soweit möglich auf die Grundzüge der Planung, die innerhalb des Satzungsgebietes tangierten Sanierungsziele sowie die Übereinstimmung von Planungsgrundzug und Sanierungszielen (Spalte Anmerkung) eingegangen. Nach Angaben der Stadt Landshut erging zu jeder einzelnen Baugenehmigung auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung, bei denen nur die für die jeweilige Genehmigung erforderlichen Sachverhalte geprüft wurden.



Abgrenzung rechtskräftiger Bebauungspläne und förmlich festgelegter Sanierungsgebiete

nachrichtlich übernommen aus www.stadtplan.landshut.de, letzter Abruf am 21.11.2024

Stadt Landshut, Hauptamt

Quartiersmanagement und niederschwellige Teilhabe

In der Umsetzung des Programms „Soziale Stadt“ wird dem Quartiersmanagement eine Schlüsselrolle zugeschrieben. Handelt es sich bei den Quartieren der Sozialen Stadt doch oftmals um Gebiete, in denen nicht nur städtebauliche Missstände festgestellt werden, sondern auch sozialstrukturelle Herausforderungen bestehen, so auch in Nikola (vgl. u.a. Ergänzende Untersuchungen zu den Vorbereitenden Untersuchungen - Themen Wirtschaft & Soziales). Es ist gerade der Anspruch eines integriert arbeitenden Förderprogramms

- Objekt- und Subjektbezug miteinander zu verbinden,
- Ressortgrenzen zu überwinden,
- Fördermittel zu bündeln sowie
- sowohl in investive als auch in investitionsvorbereitende und nicht investive Projekte respektive Strukturen zu investieren.

Der Organisation dieses integrierten Prozesses kommt für eine erfolgreiche Umsetzung eine bedeutende Rolle zu. Die Organisation soll i.d.R. durch das Quartiersmanagement erfolgen. Es soll zwischen der Bewohnerschaft bzw. dem Quartier und der Kommune vermitteln. Es geht darum, als Mittler Maßnahmen des politisch gesteuerten Verwaltungshandelns für die Akteure im Quartier in deren Sprache und Lebenswelt verständlich zu machen. Umgekehrt sollen die Belange

und Bedürfnisse aus dem Stadtteil gebündelt und in Richtung Politik und Verwaltung transferiert werden. Allein diese Aufgabe stellt in dem soziodemographisch, soziokulturell und ethnisch äußerst heterogenen Stadtteil Nikola eine große Herausforderung dar. Um die Eigenkräfte des Stadtteils zu wecken bzw. für eine integrierte Quartiersentwicklung zu aktivieren, müssen u.a. Bewohnende motiviert, Stadtteilakteure vernetzt, Beteiligungsmöglichkeiten geschaffen, Entscheidungsträger überzeugt und privates Engagement gefördert werden. Dem entsprechend formulierte das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Landshut die Aufgaben des Quartiersmanagements für Nikola auch wie folgt:

- Bewohnendenaktivierung
- Akquise von Fördermitteln neben der Städtebauförderung
- Koordination und Moderation von Maßnahmen der Sozialen Stadt
- Projektentwicklung neuer Aktivitäten
- Zusammenarbeit mit verschiedenen, sozial, ökologisch und wirtschaftlich tätigen Organisationen
- Aktivierung und Beteiligung sozialer Netzwerke
- Gemeinwesenarbeit
- Organisations- und Konzeptentwicklung
- Beratung, Begleitung und Krisenhilfe
- Integrationsarbeit und Freizeitgestaltung
- Mitwirkung an der Erfolgskontrolle
- Öffentlichkeitsarbeit
- Berichtswesen

„Das nächste Quartiersmanagement hat immer alles wieder anders gemacht, wie soll da etwas entstehen?“

„Die prägenden politischen Akteure kamen nicht aus Nikola.“

Anmerkungen im Rahmen von zwei Expertengesprächen

Ganz wesentlich für das erfolgreiche Agieren eines Quartiersmanagements sind

- die politische Akzeptanz bzw. das Vertrauen in die Übernahme dieser stadtteilbezogenen Vermittlungsarbeit,
- die Bereitschaft aller Netzwerkpartner zusammenarbeiten zu wollen,
- die zeitliche und personelle Verfügbarkeit hierfür und
- eine zentrale und gut erkennbare Anlaufstelle mit den erforderlichen Ressourcen für die Vermittlungstätigkeit.

Sowohl die Arbeitsgruppen eins und drei als auch das Quartiersmanagement haben sich mit viel persönlichem Engagement und grundsätzlich selbständiger Arbeit zu zahlreichen Themen immer wieder für die Aufwertung des Viertels eingesetzt.

Mit zunehmender Dauer der Programmumsetzung kam es jedoch in allen vier oben angeführten Aspekten zu „Ermüdungserscheinungen“. Waren in der Anfangszeit noch zahlreiche Personen, Institutionen und politische wie administrative Verantwortungs- und Entscheidungsträger pro-aktiv in die Programmumsetzung eingebunden (vgl. Teilnahmelisten der ersten Informations- und Beteiligungsveranstaltungen sowie Arbeitsgruppensitzungen) hat sich die Organisationsstruktur und aktive Teilnehmerschaft mit mehrfachem Wechsel des Quartiersmanagements zunehmend formalisiert und reduziert. Die Gründung des so genannten Quartiersbeirates und seine institutionelle Besetzung verdeutlichen den Verlust der Institutionenlandschaft sowie der Bindung in den Stadtteil. Die Niederschwelligkeit des Erneuerungsprozesses, wie sie bei den ersten Projekten der Sozialen Stadt (Umfeldgestaltung St. Nikolaschule) noch gegeben war, ging ebenso verloren, wie die Interdisziplinarität.

Vier Phasen der Programmumsetzung aus Sicht der Evaluation

1999-2002

Aufbruchstimmung, große Beteiligung, intensive Diskussionskultur, Umsetzung von Pilotprojekten, erste Aufwertungsmaßnahmen, breite Projekte- und Beteiligtenlandschaft

2003-2007

Rückgang des breiten Beteiligungsprozesses, Vakuum der Programmumsetzung, Fehlen eines Quartiersmanagements, Anstieg privater Verwertungsinteressen bei niedrigen Baukosten und Zinsen sowie Anstieg der Bodenpreise – Spekulationsgewinne etc., veränderte Rahmenbedingungen im politisch-administrativen Raum (Personalwechsel, Erhöhung von Entscheidungs- und Handlungsdruck etc.)

2008-2009

Wiederaufnahme des Quartiersmanagements mit integrierender, vernetzender und aktivierender Wirkung, Stärkung von breiter Mitwirkung an Stadteilerneuerung, Stärkung der Quartierslobby auch durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit

seit 2010

Sukzessive Anpassung der inhaltlichen Ausrichtung des Quartiersmanagements, Einführung des Quartiersbeirates mit selektiver Besetzung, damit starke Formalisierung der Beteiligung und Verlust von Niederschwelligkeit. Entwicklung von „Parallelwelten“ Quartiersmanagement, Arbeitsgruppen, Politik, Verwaltung, Institutionenlandschaft.

„Die breite anfängliche Beteiligung (Wirtschaft, Migranten) ließ nach der anfänglichen Euphorie sehr nach und kam praktisch zum Erliegen. Die Auswahl der Schlüsselprojekte wurde durch die verbliebenen Engagierten generiert (...).“ (Anmerkung im Rahmen der evaluativen Delphi-Befragung)

Arbeiterwohlfahrt, Freiwilligenagentur, St. Nikola Schule, Kirchen, Haus International, und Weitere wurden zwar regelmäßig eingeladen, nahmen aber zunehmend nicht mehr teil. Aus den Gesprächen wird deutlich, dass dies zum Teil an fehlenden Ressourcen in den Einrichtungen liegt, zum Teil wurde das Erfordernis nicht gesehen und zum Teil musste auch eine Arbeitsfähigkeit im Hinblick auf die Teilnehmerzahl gewahrt bleiben. Auch Corona hat diesbezüglich sicherlich zu einer Abnahme der Zusammenarbeit und Vernetzung beigetragen. Das QM konzentrierte sich zunehmend auf die Zielgruppe von Familien und Kindern und die Themen Betreuung und Bildung/Qualifizierung mit einem sicher sehr wertvollen Beitrag für die Stadt Landshut insgesamt. Die verbliebenen Arbeitsgruppen suchten nach Legitimation.

Im Tenor vor allem der Expertengespräche wird spürbar, dass die Akteure zuletzt weniger miteinander sondern mehr nebeneinander gewirkt haben, und dass der Quartierbeirat mehr oder weniger regelmäßig zusammengekommen ist, um den Anforderungen des Förderprogramms an eine Steuerungsstruktur gerecht werden zu können. Grundsätzlich ist ein mit Multiplikatoren besetztes strategisches Steuerungsgremium gerade dann sinnvoll, wenn die Herausforderungen der Erneuerung im Sanierungsprozess komplex und die Bevölkerungsstruktur heterogen sind, so wie in Nikola. Nur sollten dann auch alle in das Quartier wirkenden Institutionen durch Multiplikatoren vertreten sein.

Finanzierung bewohnergetragener Projekte (Verfügungsfonds)

Der seitens des Fördergeldgebers bewilligte Verfügungsfonds wurde bei der Programmumsetzung in

Nikola durch die Sanierungsstelle der Stadt Landshut verwaltet. Regelmäßige Ausgaben aus dem Verfügungsfonds wurden u.a. in die beiden Stadtteilsteste getätigt. So konnten zwar bewohnergetragene, beteiligungsorientierte und öffentlichkeitswirksame Maßnahmen mit den Fondsgeldern unterstützt werden, der Aufbau selbsttragender Strukturen durch eine lokale Selbstverwaltung der Gelder blieb nach Ansicht der Evaluation unberücksichtigt.

Die Idee des Verfügungsfonds besteht darin, dass mit diesem Instrument Verantwortung in das Viertel und an die dort Engagierten abgegeben wird. Die im Quartier aktiv tätigen Akteure und Institutionen sollen gemeinsam ein transparentes und nachvollziehbares System ausarbeiten, mit dem Kleinstprojekte engagierter Bewohner unterstützt werden können. Ziel ist die Unterstützung der Niederschwelligkeit und der Aufbau selbsttragender Strukturen. Mit einem Budget, welches von lokalen Akteuren im Diskurs anhand gemeinsam erarbeiteter Kriterien (Vergabekriterien) vergeben werden kann, steigt die Verbindlichkeit des Beteiligungsprozesses. Es wird nicht nur geredet,



Werbeplakat für das Bismarckplatzfest 2024
Foto: Stegen 2024

es wird auch umgesetzt. Über die Umsetzung wird jedoch diskutiert und beantragte Projekte müssen je nach Meinungsbild des lokalen Vergabegremiums angepasst werden. So entsteht eine diskursive Qualifizierung der Kleinstprojekte im Sinne aller.

Die Programmumsetzung aus Sicht der Institutionen und engagierter Akteure in Nikola

Beim Auftaktworkshop zur Sozialen Stadt Nikola - Evaluation 2024 am 13. September 2023 im Staatsarchiv Landshut bestand eine Aufgabe darin, seitens der Teilnehmenden - vornehmlich Quartiersbeiratsmitglieder

ergänzt um weitere Vertreter der Verwaltung und einen Vertreter der Hochschule Landshut - eigenständig und aus der Erinnerung heraus Projekte zu benennen, die die Programmumsetzung in besonderem Maße mit Leben erfüllt haben. Dabei sollte auf Projekte Bezug genommen werden,

- die nach Außen eine wahrnehmbare Wirkung entfaltet haben,
- die in besonderem Maße zur Beseitigung städtebaulicher Missstände beigetragen haben und
- die in besonderem Maße Aussagen über die Zusammenarbeit der Akteure liefern

	Außenwirkung	Beseitigung städteb. Missstände	Zusammenarbeit der Akteure
Wohnen und Wohnumfeld	• Sanierung von Gebäuden in der Seligenthalerstraße	• Konversion Ludmillastraße von störendem Gewerbe zu angemessen verdichteter Wohnbebauung (2) • Konversion von Industriebrache zu studentischem Wohnen am Kennedyplatz • Grunderwerb Karlstraße	
Soz. Aktivitäten, soz. Infrastruktur	• ZAK-Kindermester in leer stehenden Läden rings um den Kennedyplatz		• Modellvorhaben Kooperationen (2) (z.B. Freiwilligenagentur, SozPäd an Grundschule) • Zuzug FaLa • Arbeitsgruppen Soziale Stadt Nikola • ZAK e.V.
Zusammenleben	• AWO-Mehrgenerationenhaus (2)		• AWO-Gebäude (2) • Nikolafest (3) • Bismarckplatzfest
Schule und Bildung		• Sanierung Nikola-Schule und Umfeld (2)	
Lokale Ökonomie	• Alter Schlachthof	• Sanierung Schlachthof Areal (2) • Neugestaltung Bismarckplatz (2)	
Gesundheitsförderung			
Umwelt und Verkehr	• Geh- und Radwegeverbindungen • 100 Bäume Programm • Umbau Bismarckplatz (3) • Stadtpark	• Pocket-Park an der Römervilla • Anbindung Radwege an Bahnhof	
Stadtteilkultur			
Sport und Freizeit	• Spielplatz an der Römervilla (3) • Spielplatz Stadtpark (2) • Basketballplatz Flutmulde	• Spielplatz Stadtpark Ost (2)	
Image und Öffentlichkeitsarbeit	• Initiativen gegen Leerstand		

Inhaltliche Handlungsfelder des Programms „Die Soziale Stadt“ nach Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat 2020 und evaluationsrelevante Dimensionen nach Salm & Stegen 2023 - Ergebnisse des Auftaktworkshops

Der Bundesgesetzgeber hat in seiner Programmstrategie Soziale Stadt im Jahr 2020 zehn inhaltliche Handlungsfelder benannt, die in der Regel und aus der Erfahrung von 20 Jahren Programmumsetzung Soziale Stadt in den meisten Projekten Anwendung gefunden haben. Vorherige Tabelle ordnet die im Auftaktworkshop benannten Projekte dieser Systematik zu. Im Zuge der evaluativen Delphi Befragung haben viele Teilnehmende darauf hingewiesen, dass vor allem das ehrenamtliche Engagement und das soziale Miteinander, u.a. im Rahmen der Bürgerbeteiligung wie bspw. bei den zahlreichen Nikolafesten, zu einem wesentlichen Erfolg der Programmumsetzung Soziale Stadt Nikola gezählt werden muss. Ob allerdings die Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement grundsätzlich durch die Programmumsetzung erhöht werden

konnte, bleibt unklar. Bewerten doch knapp die Hälfte aller Teilnehmenden diese Aussage mit teils/teils. Neben ausgewählten Projekten wie dem 100-Bäume-Programm oder dem Quartiersmanagement wurde damit zudem der prozesshafte Charakter der Programmumsetzung durch die Teilnehmenden betont. Gleichzeitig wurde in den Expertengesprächen einhellig darauf hingewiesen, dass dieser prozesshafte und durch Beteiligung getragene Charakter in den letzten Jahren stark abgenommen hat. Die Zeit der Coronapandemie hat diese Entwicklung zusätzlich verstärkt. Die Erzählcafés und das Stadtteilstadt im Jahr 2024 haben einen im Quartier verankerten und vom Quartier getragenen Entwicklungsprozess wieder aufgegriffen und ein Stück weit zu neuem Leben erweckt.



Was war nach Ihrer Erinnerung bei der Sozialen Stadt toll und lief besonders gut? Was möchten Sie rückblickend herausstellen? Offen gestellte Frage bei der ersten Runde der evaluativen Delphi-Befragung. Auswertung in inhaltlich zusammengehörige Kategorien. N=31; Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

„In den Anfangsjahren waren sehr viele Bewohner*innen des Viertels total engagiert. Sie haben in den verschiedenen Arbeitsgruppen mitgemacht. Die Treffen waren immer total gut besucht.“

Anmerkung im Rahmen der evaluativen Delphi-Befragung Teil 1

Zusammenstellung der wesentlichen Aspekte der Programmumsetzung aus den Anmerkungen der Expertengespräche, der evaluativen Delphi-Befragung und des Validierungsworkshops bezogen auf die im Auftaktworkshop benannten Kernkategorien.
Salm & Stegen 2024/2025



Baulich-städtebauliches Erscheinungsbild des Viertels

Durch die Sanierung vieler Häuser und die Nachverdichtung in zahlreichen Teilräumen konnten städtebauliche Defizite beseitigt, Sanierungsziele erreicht und das Erscheinungsbild des Viertels grundsätzlich verbessert werden.

Aufwertung und Stärkung zahlreicher Grünflächen und Freiräume, u.a. Stadtpark, Flutmulde, Pocketpark, Römervilla

Die Nachverdichtung hat in einigen Teilräumen Grünflächen reduziert und dadurch den Versiegelungsgrad dort erhöht.

Grünflächen und Freiräume bleiben unvernetzt. Der Versiegelungsgrad des Viertels ist nach wie vor sehr hoch. Entsiegelungen haben bislang im Zuge der Konversionen aber insgesamt zu wenig stattgefunden.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Mit dem Mehrgenerationenhaus der AWO, dem Zentrum am Kennedyplatz, der durch das Quartiersmanagement geschaffenen Kinderkletter sowie der vor allem zu Beginn der Programmumsetzung durchgeführten Maßnahmen an der St. Nikola Schule konnte eine deutliche Angebotssteigerung sozialer Infrastruktur im Viertel geschaffen werden.

Über den Beteiligungsprozess und die dabei Engagierten konnte auch das Angebotspektrum kultureller Aktivitäten im Viertel gesteigert und auch räumlich besser verteilt werden.

Informelle Treffpunkte und Orte, an denen sich Jugendliche ungezwungen aufhalten können, werden ebenso vermisst, wie Angebote und Aktivitäten für Jugendliche.

Die Vernetzung und Abstimmung der im Viertel arbeitenden sozialen Einrichtungen war zu Beginn der Programmumsetzung stärker und hat im Laufe der Maßnahme an Intensität verloren. Hier besteht die Chance, die Zusammenarbeit wieder stärker zu vernetzen.

Beteiligung und Mitwirkung

Mit der Einführung von Arbeitskreisen und einem Quartiersmanagement wurde ein Angebot zur Mitwirkung geschaffen, welches vor allem in den Anfangsjahren der Programmumsetzung erfolgreich war.

Die Beteiligung bleibt stakt auf einen ausgewählten Personenkreis beschränkt. Der niederschwellige Zugang stellt die engagierten Akteure vor große Herausforderungen.

Die Vernetzungs- und Moderationsfunktion des Quartiersmanagements wurde nicht vollständig ausgeführt.

Mobilität

Die Stärkung von Fuß- und Radwegen in Teilbereichen des Sanierungsgebietes wird zu den Erfolgen gezählt.

Die durch den motorisierten Individualverkehr ausgelöst und mit ihm im Zusammenhang stehenden hohen Lärm- und Geruchsbelästigungen, Gefahren und Flächenversiegelungen konnten bislang nicht gemindert werden. Im Gegenteil hat die Nachverdichtung weiteren motorisierten Individualverkehr in den Stadtteil gebracht.

Integration

Angebote sowie das Integrationserfordernis sind stetig gewachsen. Das Viertel hat ein breites Maßnahmenspektrum um Integration zu fördern. Die Institutionenlandschaft sieht diesbezüglich u.a. auch durch das Programm Soziale Stadt Umsetzungserfolge.

Die Arbeit des ZAK-Zentrums leistet einen großen Beitrag zur Integration ausländischer Mitbürger*innen.

Die Grundschule St. Nikola verzeichnet nach wie vor einen überproportional hohen Anteil von Kindern mit Migrationshintergrund, was sich durch die Städtebauförderung grundsätzlich nicht ändern lässt.

Die Schule Seligenthal und selbstorganisierte Migrantengruppen werden kaum erreicht.

4 Zielerreichung

Ob und schließlich auch wodurch Sanierungsziele erreicht werden konnten, ist abschließend nicht eindeutig messbar (vgl. unsere Ausführungen zum Kausalitätsproblem zu Beginn des Evaluationsberichtes). Das Erreichen eines Ziels mag durch eine rein optische Veränderung - gerade bei baulichen Maßnahmen - buchstäblich offensichtlich sein. Dies wird bspw. bei der Überplanung von ehemals industriell genutzten Flächen in der Ludmillastraße deutlich (Sanierungsziel: Beseitigung städtebaulicher Missstände i.S.v. teilräumlichen Fehlfunktionen). Das subjektive Empfinden darüber, ob die Veränderung tatsächlich zum Ziel geführt hat bzw. eine Aufwertung bewirken konnte, wird in den meisten Fällen sehr unterschiedlich sein. Die Bewertung einer Zielerreichung ist das Ergebnis eines Interpretationsvorgangs. Es ist also nur möglich, ein Stimmungsbild über Veränderungen messbarer Zustände und subjektiv wahrgenommener Transformation darzustellen.

Neben der Durchführung der Maßnahmen, wie im vorherigen Kapitel bilanziert, ist es zudem wichtig sich noch einmal die ursprünglichen Ziele zu vergegenwärtigen und zu hinterfragen, ob diese erreicht werden konnten. Dabei spielen neben den lokalen Zielen auch die vom Gesetz- und Fördergeldgeber mit dem Programm angestrebten Ziele eine wichtige Rolle. Im Wesentlichen geht es dabei um eine städtebauliche und sozialstrukturelle Stabilisierung benachteiligter bzw. von Abwärtstendenzen bedrohter Stadtquartiere.

Die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern formuliert in ihrer 2009 veröffentlichten Publikation zur Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt in Bayern für das Projekt Landshut Nikola auf Seite 34 Folgendes:

„Vorrangiges Ziel für das Sanierungsgebiet war die nachhaltige Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsverhältnisse. Große Bedeutung wurde dabei der Vernetzung und Ausweitung der Freiflächenstrukturen und der Entlastung der Verkehrssituation beigemessen. Auf dem Bildungssektor sollte

insbesondere die Situation an der Grundschule St. Nikola verbessert werden. Sowohl die Schule selbst als auch das unmittelbare Umfeld sollten mit ihrer Funktionalität und ihrem Erscheinungsbild dazu beitragen, die Aktivität der Schüler zu steigern, die Kreativität und Fantasie anzuregen und den Lernort Schule mit Spiel- und Aufenthaltsfunktionen zu verknüpfen.“

Das Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ will mehr als nur städtebauliche Missstände beseitigen. Durch die Vernetzung von Akteuren soll eine stabile Organisationsstruktur aufgebaut werden, die in der Lage ist, auch nach dem Auslaufen der Förderung eine integrierende Stadtteilentwicklung nachhaltig zu stützen.

Die an der Programmumsetzung für Nikola beteiligten Akteure haben mehrheitlich darauf verwiesen, dass aus ihrer Sicht vornehmlich nachfolgende Ziele mit der Programmumsetzung verfolgt werden sollten (vgl. Ergebnisse des Auftaktworkshop):

- Aufwertung der Bausubstanz
- Verminderung der Verkehrsbelastung
- Aufwertung der Wegeverbindungen sowie der Aufenthalts- und Freiräume
- Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Aufwertung der Bausubstanz

In Nikola konnten durch zahlreiche bauliche Maßnahmen (Modernisierungen und Instandsetzungen von Bestandsgebäuden, Ersatzneubebauung und Nachverdichtung) städtebauliche Missstände reduziert werden. Zudem hat der Strukturwandel dazu beigetragen, dass störende industrielle Nutzungen durch neue, vornehmlich Wohnnutzungen, nachgenutzt werden konnten. Dass dabei nicht immer alle Sanierungsziele kontinuierlich verfolgt werden konnten und sich auch Partikularinteressen privater Bauträger und Investoren durchgesetzt haben (vgl. u.a. die bauliche Entwicklung im Bereich des alten Schlachthofes oder der

Karlschwaige), entspricht aus Sicht der Evaluation der normalen Überformung eines funktionsgemischten Viertels und dem Abwägungsergebnis städtebaulicher Ziele, wirtschaftlicher Zumutbarkeit sowie eigentumsrechtlicher Zusammenhänge.

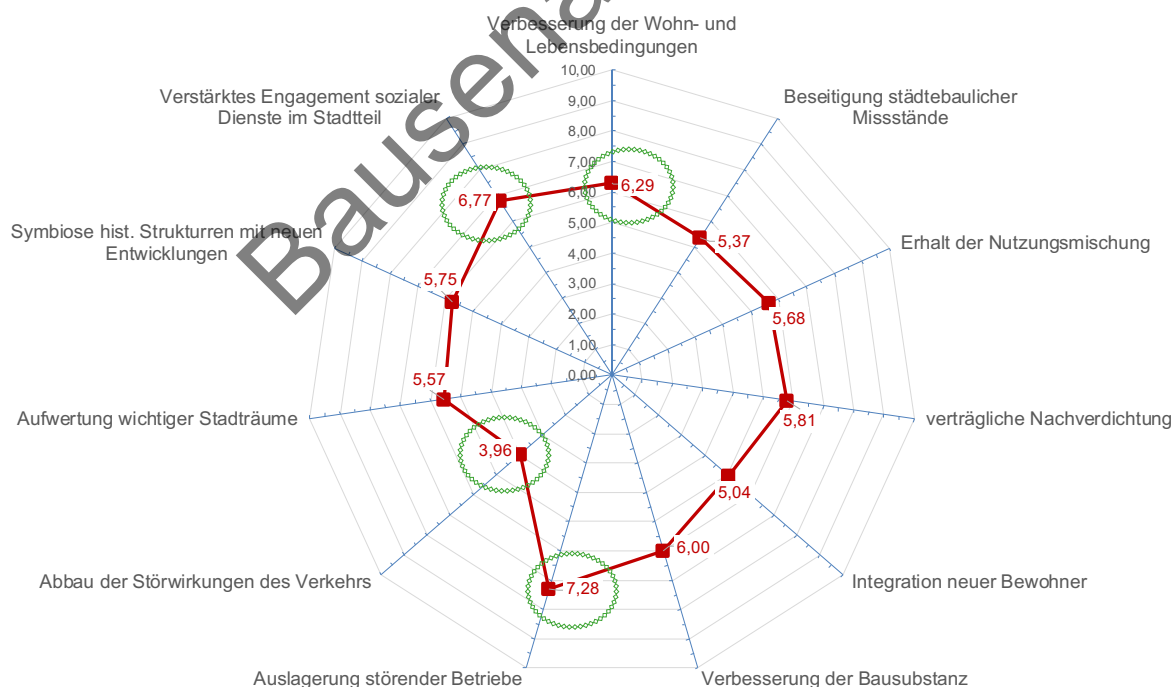
Keine Verminderung der Verkehrsbelastung

Eindeutig ist hingegen die Rückmeldung der Akteure, dass die starken Verkehrsbelastungen und Störwirkungen, die insbesondere durch den motorisierten Individualverkehr verursacht werden, nicht vermindert werden konnten.

Ganz im Gegenteil wird darauf verwiesen, dass im Zusammenhang mit der Nachverdichtung des Stadtteils nicht nur mehr Menschen im Viertel wohnen, sondern auch die Zahl der dort zugelassenen Kraftfahrzeuge insgesamt zugenommen hat.

Aufwertung der Wegeverbindungen sowie der Aufenthalts- und Freiräume

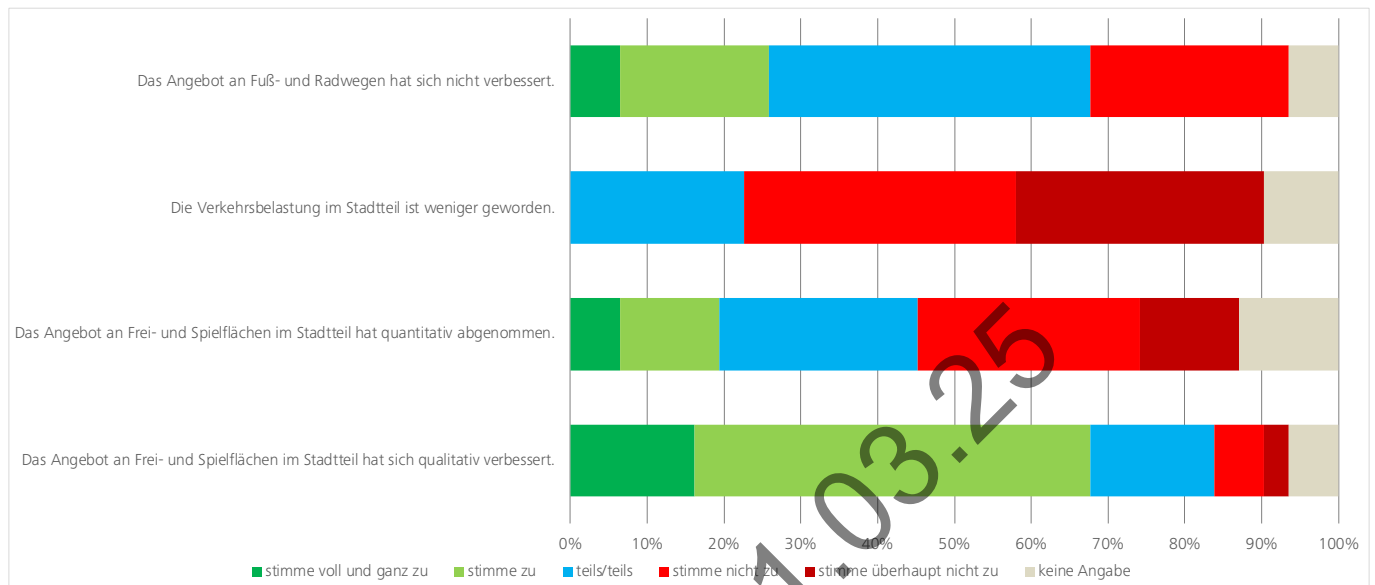
Die Erhebungsergebnisse aller Methoden weisen darauf hin, dass sich vor allem bei den Qualitäten der Aufenthalts- und Freiräume (u.a. Stadtpark, Römervilla, Flutmulde oder Firtz-Rampfmoser-Weg) im Zuge der Programmumsetzung Verbesserungen eingestellt haben, also (Teil-) Ziele erreicht werden konnten. Quantitativ wird mehrheitlich zumindest keine Abnahme des Angebotes festgestellt. Vor allem im Hinblick auf das Angebot an Fuß- und Radwegen, welches in Teilen auch den Punkt der Vernetzung betrifft, sind sich die Akteure uneinig. Dies bestätigt die Programmumsetzung nach Einschätzung der Evaluation gut, da auch hier Teilziele durch die Anordnung von Fahrradstraßen bzw. Teilabschnitten und der punktuellen Ausbau fuß- und fahrradbezogener Infrastruktur, erreicht werden konnten, jedoch auch noch „Luft nach oben ist“.



Bewertung der Zielerreichung aus der persönlichen Sicht für das Viertel engagierter Personen und Institutionen

Evaluative Delphi-Befragung 2024, Skalierung von „Ziel gar nicht erreicht = 1“ bis „Ziel vollkommen erreicht = 10“, Darstellung der Mittelwerte, N=31

Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024



Frage nach der Zustimmung zu ausgewählten Aussagen; Evaluative Delphi-Befragung 2024, N=31
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

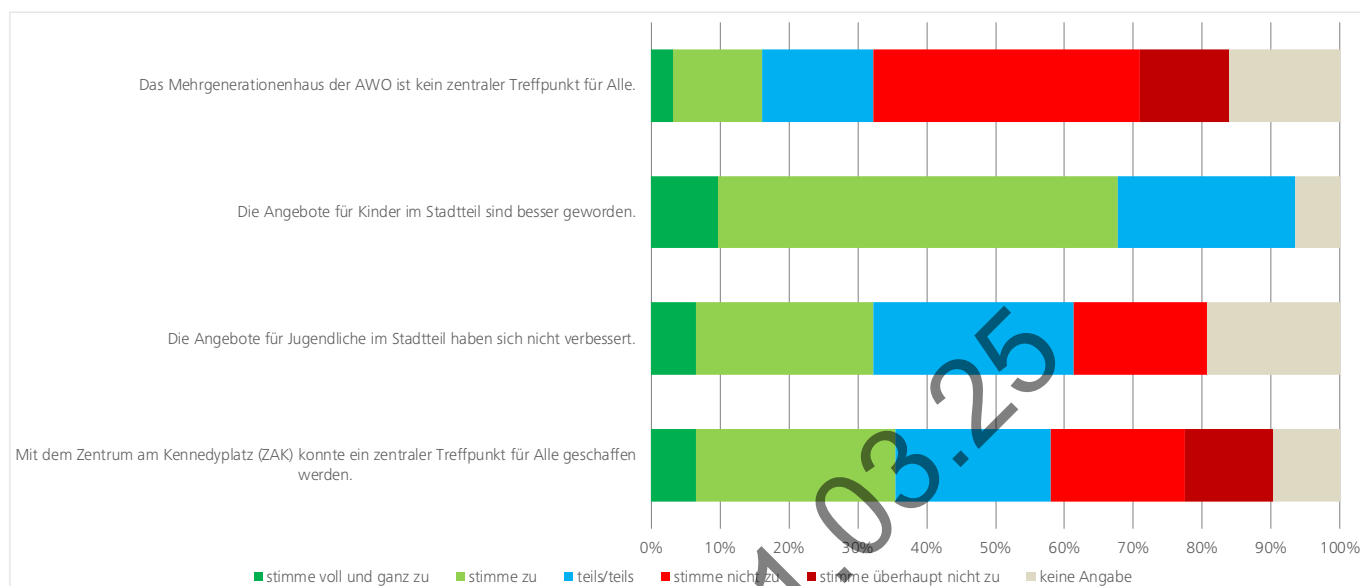
Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur

Zumindest für Kleinkinder und Kinder im Grundschulalter konnten u.a. mit den Kindernestern, dem Spielplatz im Stadtpark, dem ZAK e.V., dem Quartiersmanagement und dem AWO Mehrgenerationenhaus Angebotsverbesserungen der sozialer Infrastruktur im Viertel erzielt werden. Vor allem von den Angeboten des Mehrgenerationenhauses der AWO und der Freiwilligenagentur profitieren auch ältere Bewohnende des Stadtteils.

Im Hinblick auf die Angebote für Jugendliche im Stadtteil gibt es unterschiedliche Sichtweisen. Mit dem Basketballfeld in der Flutmulde oder einem uneinsehbaren Pocketpark am Klötzlmühlbach wurden Orte für Jugendliche geschaffen. Dennoch wurde bereits im Auftaktworkshop und in den Expertengesprächen immer wieder betont, dass die Belange von Jugend-

lichen im Zuge der Programmumsetzung insgesamt zu wenig berücksichtigt wurden. Dies bringt auch der große Anteil „Unentschiedener“ bei der Frage in der evaluativen Delphi Befragung zum Ausdruck. Diese Bewertungstendenz wird zusätzlich dadurch gestärkt, dass in der zweiten kommentierenden Runde der evaluativen Delphi Befragung das Zustimmungsergebnis aus Runde eins von mehreren Teilnehmenden als zu positiv kommentiert wird.

Die kulturelle Infrastruktur konnte mit der Gastgeb, dem Staatsarchiv, dem Turmcafé oder dem ZAK insgesamt gestärkt werden und so bspw. seit langem bestehende Theateraktivitäten in den Pfarreien des Stadtteils ergänzen. Auch wenn privatwirtschaftlich finanziert, sind so im Stadtteil neue Orte für kulturelle Veranstaltungen (u.a. Konzerte, Ausstellungen, Lesungen) entstanden, die u.a. wegen des Engagements einzelner Personen aber auch der aufgrund der Sozialen Stadt Nikola gegründeten Arbeitsgruppen bespielt werden.



Frage nach der Zustimmung zu ausgewählten Aussagen; Evaluative Delphi-Befragung 2024, N=31
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

Integrierte Programmumsetzung

Überraschend erscheint hingegen, dass die in mehr als 20 Jahren durchgeführten investiven, investitions-vorbereitenden und nicht-investiven öffentlichen wie auch privaten Maßnahmen nicht als Ergebnis eines zusammengehörenden Gesamtprozesses wahrgenommen werden. Bei den in der Evaluation durchgeführten Gesprächen, Interviews, Diskussionen und Befragungen wurde sehr deutlich, dass den Probanden zahlreiche Maßnahmen bekannt sind und in der Summe dadurch auch eine Aufwertung des Viertels wahrgenommen wird, dass diese Aufwertung aber auch ein Ergebnis der Programmumsetzung Soziale Stadt sein könnte, blieb den meisten Akteuren verborgen. 78 von 100 befragten Passanten konnten im Zuge der Passantenbefragung mit dem Projekt „Soziale Stadt Nikola“ nichts anfangen.

Insgesamt konnten städtebauliche Missstände sowohl durch öffentliche als auch private Investitionen deutlich reduziert und damit das Image des Viertels insgesamt verbessert werden. Eine einheitliche Programmumsetzung besteht in der Außenwahrnehmung anscheinend nicht. Vielmehr arbeiten die wesentlichen Akteure in ihren „Zuständigkeitsbereichen“ parallel nebeneinander:

- Die Verwaltung kümmert sich um die qua Aufgabengliederungsplan und Baugesetzbuch an sie delegierten Zuständigkeiten wie Bauleitplanung, sanierungsrechtliche Genehmigung, Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, Fördergeldabwicklung etc..
- Die sozialen Institutionen verbleiben überwiegend in ihren Zielgruppen wie den Kindern- und Jugendlichen, älteren Menschen, Menschen mit Behinderung, Ausländern, Flüchtlingen oder Transfergeldempfängern.

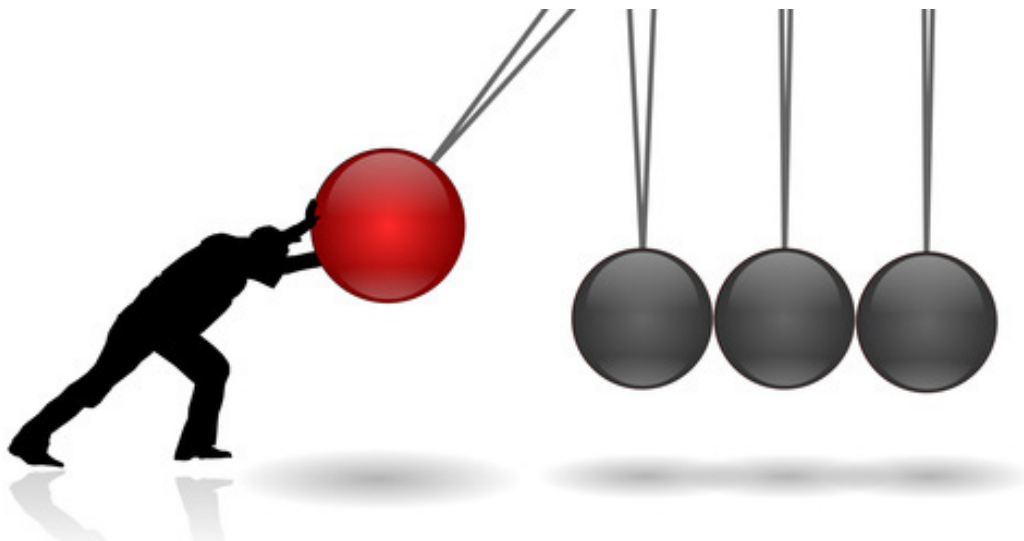
- Die verbliebenen Arbeitsgruppen bemühen sich um Teilhabe und das Durchsetzen ausgewählter Interessen. Niederschwellige Teilhabe wird hier bereits an den Zugangsvoraussetzungen wie Ort, Sprache, unterschiedliches inhaltliches Verständnis, unterschiedliche kulturelle Hintergründe, unterschiedliche Lebenswelten etc. erschwert
- Das Quartiersmanagement hat sich im Laufe der Zeit immer mehr auf die Betreuung und Unterstützung von Kindern sowie die Anerkennung ausländischer pädagogischer Ausbildungsabschlüsse konzentriert.
- Die Bewohnenden des Stadtteils kommen aus sehr unterschiedlichen Lebenswelten und verbleiben häufig in diesen.
- Aus Sicht der interviewten Experten wird mehrheitlich eine stärkere Rückkopplung des Sanierungsprozesses mit dem gesamten Stadtrat, dessen Einbindung und Vernetzung in das Quartier gewünscht.

Die grundlegende Frage, die sich im Zusammenhang mit der Zielerreichung stellt, ist die, ob stadtentwicklungspolitische Ziele überhaupt je erreicht werden können, oder ob eine integrierte Stadt(teil)entwick-

lung nicht eine kontinuierliche Daueraufgabe einer öffentlich-privaten Zusammenarbeit darstellt? Jedes des zuvor von den Akteuren priorisierten Ziels konnte in Teilen erreicht werden. In jedem der zuvor von den Akteuren priorisierten Zielen bleiben Handlungserfordernisse offen. Beides bestätigen die Ergebnisse der verschiedenen methodischen Bausteine. Insofern kann aus der Bewertung der Zielerreichung geschlossen werden, dass es vor allem um eine inhaltliche Neubewertung der Ziele gehen sollte, gemessen an dem bisher Erreichten und dem zukünftig angesichts veränderter Rahmenbedingungen Erforderlichen.

Der Planungstheoretiker Klaus Selle verweist in seinem jüngsten Artikel über das Komplexitätsdilemma eindrucksvoll auf diese Herausforderung:

„Man muss es dennoch immer wieder aufs Neue versuchen, denn der konflikthaltigen Komplexität von Stadtentwicklung ist anders nicht beizukommen. Das erinnert ein wenig an Sisyphos – nicht an dessen mythologische Strafe, sondern an das von Albert Camus (2004: 159–160) ins Auge gefasste Abarbeiten an einer wichtigen, Sinn stiftenden Aufgabe, für die es keine (abschließende) Lösung zu geben scheint.“ (Selle, K. 2024, S. 173)



5 Wirkung

Nach Artikel 4 Abs. 1 Satz 2 der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2019 soll mit den Finanzhilfen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“

„ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Verbesserung der Generationengerechtigkeit in den Quartieren und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen geleistet werden“. Weiter heißt es in Absatz 2: „Im Sinne einer ganzheitlichen Perspektive sind bereits vor Ort bestehende Projekte, Ressourcen, Programme oder Netzwerke und ähnliches in die Förderung der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf einzubeziehen, um durch eine Abstimmung vor Ort die Kräfte zu bündeln.“

Erscheinungsbild und Adressbildung

Als wesentlich wahrnehmbare Wirkung der Sozialen Stadt Nikola werden sowohl in der evaluativen Delphi-Befragung als auch in den Expertengesprächen Veränderungen im Zusammenhang mit dem Wohnumfeld und der Aufenthaltsqualität angesprochen. Das Erscheinungsbild des Stadtteils sei insgesamt besser geworden. Man könne nicht mehr von einem „Glasscherbenviertel“ sprechen. Dazu haben die zahlreichen Sanierungen und die Umwandlung von Gewerbeflächen in hochwertige Wohngebiete

„Das Interesse in Nikola zu wohnen ist m.E. gestiegen.“

„Frühere Gespräche über das Quartier und dessen Zusammensetzung waren eher negativ behaftet. Dies gehört inzwischen der Vergangenheit an.“

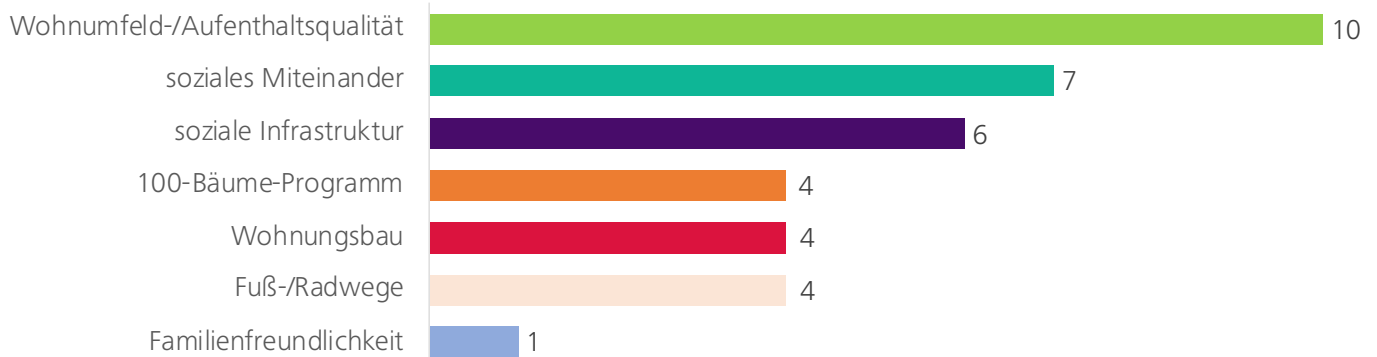
„Mittlerweile wohnt man gerne im Nikolaviertel. Durch die Sanierungen und Neubauten ist es angesagt im Viertel zu wohnen.“

Ausgewählte Zitate aus der Delphi-Befragung

Evaluative Delphi-Befragung 2024, N=31

Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

beigetragen. Wenngleich dies bei einigen Projekten auch zu einer Reduktion der Freiflächen geführt hat. Auch der Hinweis auf das auf persönliche Eigeninitiative zurückzuführende 100-Bäume-Programm wird regelmäßig gegeben, obwohl dieses außerhalb der Förderung abgewickelt wird, aber mit eingeworbenen Drittmitteln die Fördergelder sinnvoll ergänzt und eine begrünende, klimawirksame und aufenthaltssteigernde öffentliche Wirkung hat.



Wesentliche Veränderungen durch die Soziale Stadt Nikola in den vergangenen 20 Jahren; Evaluative Delphi-Befragung 2024

36 Anmerkungen von 22 Probanden; Mehrfachantworten waren möglich; nachträgliche Kategorisierung

Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

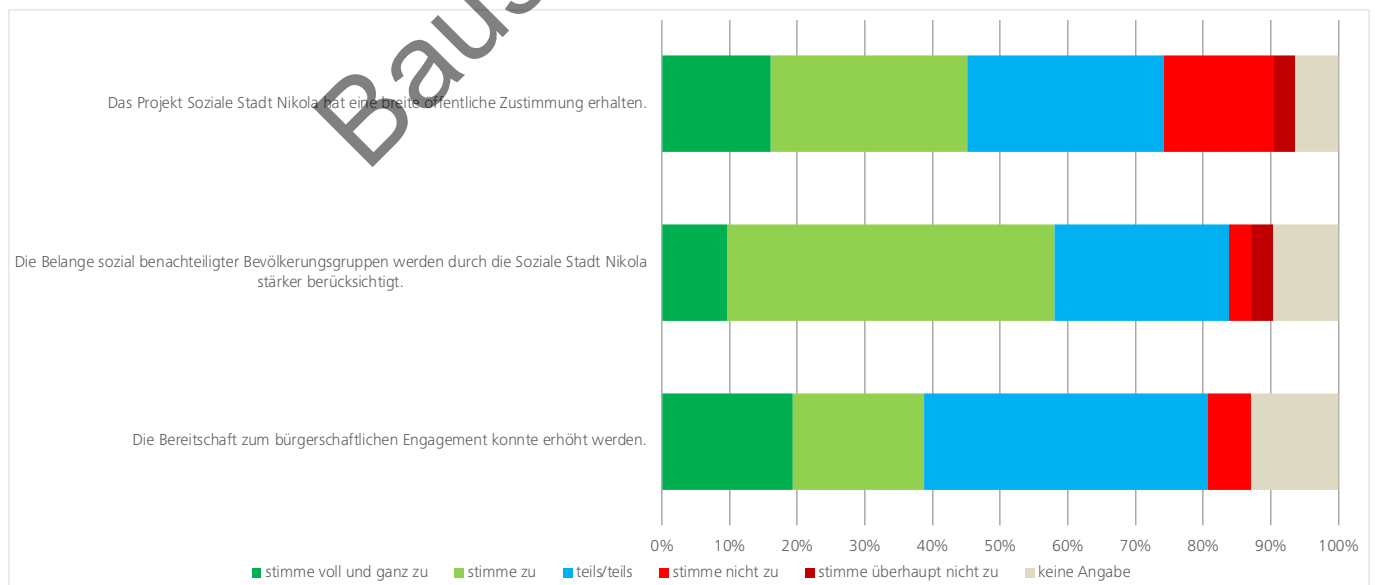
Bewohnerintegration und Zusammenleben

U.a. aufgrund der im Kapitel Zielerreichung dargestellten Stärkung der sozialen Infrastruktur konnte auch eine Verbesserung der Generationengerechtigkeit erreicht werden. Ferner leisten die Einrichtungen einen Beitrag zur Integration aller Bevölkerungsgruppen. Dies wird im Rahmen der evaluativen Delphi Befragung und den Expertengesprächen bestätigt. Die sozialen und kulturellen Einrichtungen wirken in den Stadtteil hinein und stärken so einerseits die ihnen originär zufallende subjektbezogene Zuständigkeit. Andererseits stärken sie durch die Auseinandersetzung und den Diskurs mit dem Viertel auch die eigene Identifikation mit dem Stadtteil sowie die Identität des Stadtteils selbst. Die später im Bericht dargelegten Ergebnisse der Passantenbefragung zeigen eindrucksvoll die hohe Identifikation der im Quartier Wohnenden mit ihrem Stadtteil im Gegensatz zu Besuchenden.

Das Mehrgenerationenhaus der AWO und das Stadtteilzentrum am Kennedyplatz funktionieren arbeitsteilig. Hat sich das MGH als Treffpunkt generationenübergreifend etabliert, deckt das ZAK einen

spezifischen und mit hohem Handlungsdruck versehenen Teilbereich ab. Aufgrund der defizitären Lage vor allem für Kinder und Jugendliche im Zusammenhang mit Bildung und Betreuung auf der einen Seite und fehlenden Freizeitangeboten auf der anderen Seite wurde durch das Quartiersmanagement und später auch dem ZAK e.V. ganz bewusst ein Schwerpunkt in der Unterstützung dieser Zielgruppen gebildet. So konnten neue, sozial integrative Betreuungsangebote geschaffen werden. Diese Angebote sind letzten Endes für die gesamte Stadt Landshut gewinnbringend, da sie zumindest ein wenig dazu beitragen, den Handlungsdruck im Bereich von Bildung und Betreuung abzumildern.

Dass das Quartiersmanagement so jedoch nicht mehr die ihm durch das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm zugedachte vermittelnde, vernetzende und integrierende Funktion ausgefüllt hat bzw. ausfüllen konnte, wird von nahezu allen Seiten bestätigt. Hierin kann u.a. eine Erklärung gesucht werden, warum eine nachhaltige Multiplikatorwirkung der Programmumsetzung im Hinblick auf das breite Aktivieren bürgerschaftlichen Engagements nicht vollständig erfolgen konnte.



Frage nach der Zustimmung zu ausgewählten Aussagen; Evaluative Delphi-Befragung 2024, N=31
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

Die Teilnehmenden der evaluativen Delphi Befragung äußern sich diesbezüglich ebenfalls kritisch. Nicht einmal die Hälfte der befragten Institutionen und Akteure sind der Auffassung, dass das Projekt Soziale Stadt Nikola eine breite öffentliche Zustimmung erhalten hat. Noch weniger stimmen der Aussage zu bzw. voll und ganz zu, dass die Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement - wie ursprünglich als Ziel formuliert - erhöht werden konnte.

Imageveränderung

Einer Imageveränderung wird wie zuvor bereits kurz angesprochen grundsätzlich von den allermeisten an der Evaluierung beteiligten Akteuren zugestimmt.

Interessant sind insbesondere jene Aspekte, welche die Befragten auf die Frage, warum sich das Image des Stadtteils verändert hat, anführen. Dies wird vornehmlich an neuen und hochwertigen Wohnungen festgemacht, die ein „angesagtes Wohn- statt Problemviertel“ zum Ausdruck bringen. Auch werden die verbesserte Infrastruktur und der Zuzug angesprochen. Nikola wirke heute einfach moderner.

Es werden aber auch kritische Stimmen angeführt, die darauf verweisen, dass die hohe Verkehrsbelastung das Viertel nach wie vor schwäche, und der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund das soziale Miteinander gefährde. Als Gegenpol gibt es Aussagen, die zum Ausdruck bringen, dass sich das Zusammenleben von Migrantenfamilien und alteingesessenen Familien gut entwickelt habe.

Insgesamt ist es auffällig, wie auch die nachfolgende Auswertung der Passantenbefragung aufzeigen wird, dass der Blick von Außen auf den Stadtteil grundsätzlich negativer ist, als die Innenperspektive der im Stadtteil wohnenden und dort arbeitenden Menschen. Jede noch so kleine stigmatisierende Aussage oder negative Berichterstattung über den Stadtteil erschweren es, die sich langsam positiv entwickelnde Wahrnehmung nachhaltig zu verankern.

Es ist in diesem Zusammenhang nicht hilfreich, wenn die für das Quartier Aktiven immer wieder zweifelsohne vorhandene Handlungsbedarfe öffentlich ansprechen. Dadurch tragen die Akteure indirekt zur Stigmatisierung bei. Es muss vielmehr darum gehen aufzuzeigen, was bereits alles erreicht wurde und welche Aufwertung damit stattfinden konnte. Im Zuge der Passantenbefragung war sehr deutlich zu verspüren, dass Besucher von Nikola (vor allem Jugendliche) unreflektiert aufgeschnappte Meinungen (sei es aus der öffentlichen Berichterstattung, sei es aus dem eigenen Haushalt über das Viertel wiedergeben („... ach ja, das ist ja der Stadtteil mit den vielen Verkehrsproblemen und den zusammenfallenden Häusern...“)). Dabei handelt es sich um Einzelaspekte und Teilräume. Die Programmumsetzung Soziale Stadt Nikola hat wesentlich dazu beigetragen, dass nur noch in ausgewählten Teilbereichen zusammenhängende städtebauliche und soziale Missstände weiterhin bestehen. Es ist wichtig, diesbezüglich deutlich zu differenzieren. Außerdem haben sich Rahmenbedingungen und Herausforderungen (Migration, Klima, Kosten, etc.) der Stadtteilentwicklung grundlegend verändert, an deren Komplexität und Intensität Defizite angemessen abgewogen und beurteilt werden sollten.



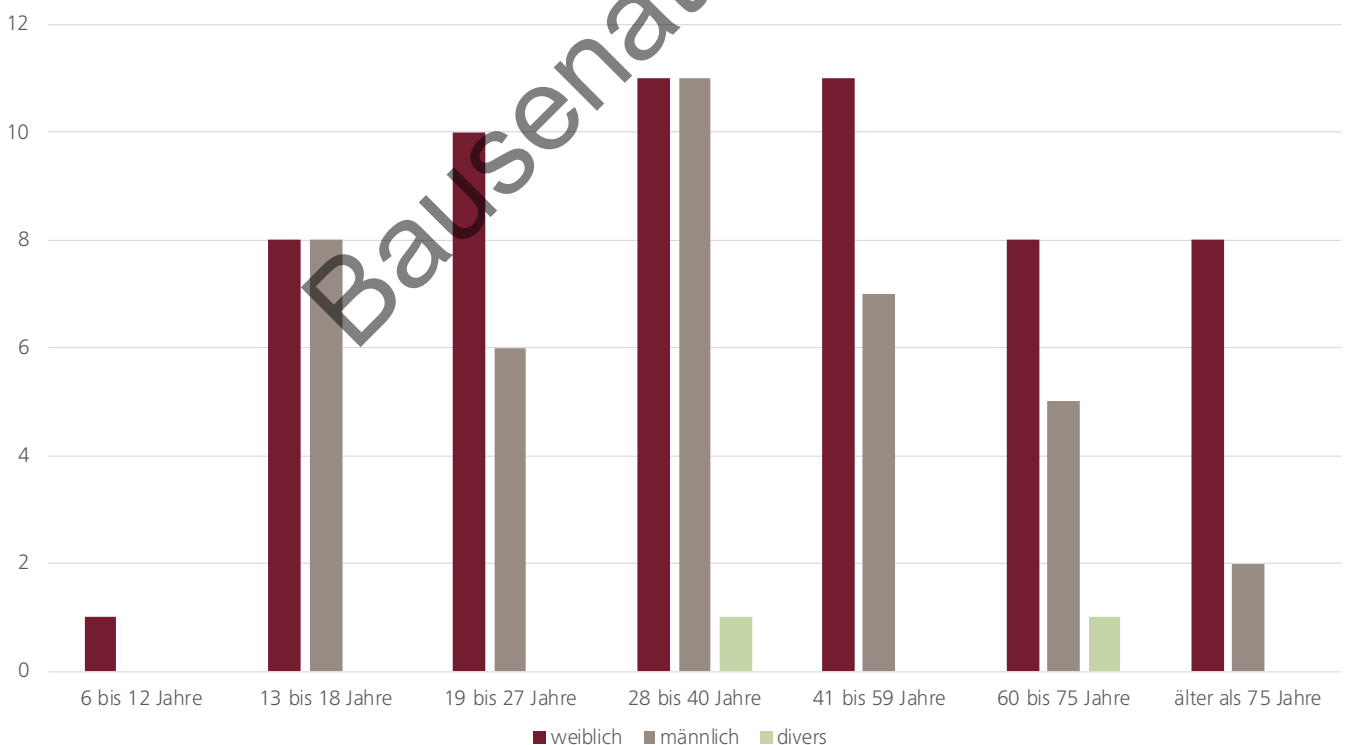
Daseinsgrundfunktionen im Spannungsfeld kommunaler Entwicklung
Stegen 2023

Das „Stimmungsbild der Straße“

Als ergänzender methodischer Baustein wurde eine Passantenbefragung in Zusammenarbeit mit der Fakultät für Soziale Arbeit der Hochschule Landshut in die Evaluierung aufgenommen (vgl. Kap. 1 Methodisches Vorgehen). Seitens einiger Mitglieder des Quartiersbeirates bestand der explizite Wunsch, auch Bewohnende in die Evaluierung der Programmumsetzung einzubeziehen. Dies ist methodisch sehr schwierig und bei einem so langen Sanierungsprozess wie dem in Nikola auch kritisch zu hinterfragen. Denn um tatsächlich belastbare Aussagen über ein „Vorher/Nachher“ erhalten zu können, müsste theoretisch die gleiche Methode jeweils in einer repräsentativen Befragung durchgeführt werden.

Im Rahmen der Dokumentenanalyse wurden die Ergebnisse von zwei schriftlichen Haushaltsbefragungen aus den Jahren 2001 und 2009 sowie einer Passantenbefragung im Jahr 2009 ausgewertet. Auch wenn weder die damaligen noch die heutigen Befragungen u.a. aufgrund zu geringer Fallzahlen, zufälliger Probendenauswahl (keine Quotenstichprobe etc.) und nicht gegebener Auskunftspflicht repräsentativ waren, konnten zumindest aus den damaligen Befragungen ausgewählte Fragen gleichlautend in die Passantenbefragung 2024 übernommen werden. So kann dem Stimmungsbild von damals ein Stimmungsbild von heute gegenübergestellt werden.

Am 15. Mai 2024 führten 16 geschulte Studierende der Fakultät für Soziale Arbeit der Hochschule Landshut und drei Mitarbeitende des Büros Salm & Stegen die Passantenbefragung im Zuge der Evaluierung 2024 an acht verschiedenen Standorten im Stadtteil durch (vgl. Karte im Anhang).



Alters- und Geschlechterverteilung der Passantenbefragung 2024, Antwort von 98 Befragten (absolut)

Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

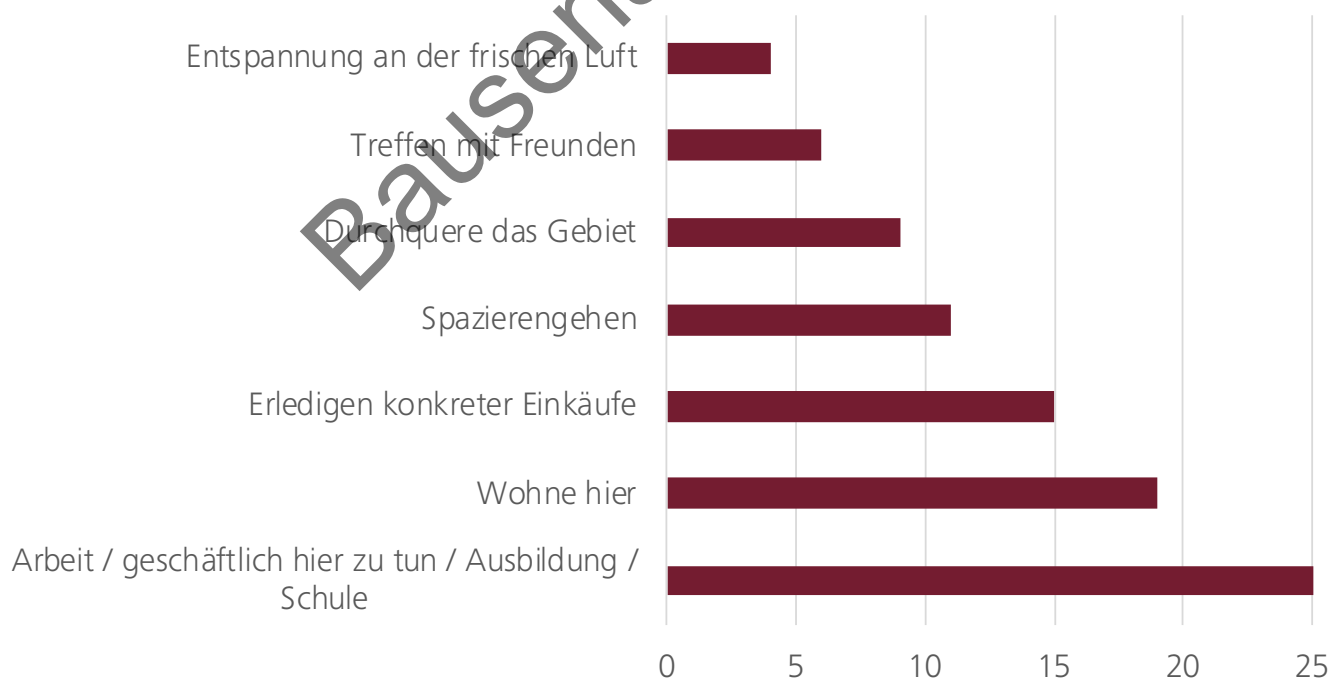
Insgesamt lagen am Ende 100 auswertbare Fragebögen vor. Knapp die Hälfte aller Interviews wurde am Bismarckplatz durchgeführt, da hier insgesamt die höchste Passantenfrequenz des Viertels abzuleiten war. Vor allem in den vornehmlichen Wohnbereichen Nikolas sind die Menschen eher auf dem Fahrrad oder im eigenen Pkw unterwegs als als Passant. Die Geschlechter-, Alters-, Einkommens- und Bildungsabschlußverteilung stellen sich recht ausgewogen dar. Die Nationalität der Befragten wurde nicht erhoben.

Bei der Passantenbefragung durch Studierende der Sozialen Arbeit im Jahr 2009 in Nikola gaben insgesamt 69 Personen Auskunft. Auch damals war knapp jeder zweite Befragte (48%) ein Besucher des Viertels. 2024 ergab die Frage nach dem Wohnort, dass 53 Personen sich von Außerhalb in Nikola aufhalten. Beide Ergebnisse zeigen, dass das Viertel tagsüber vor allem im

Bereich der zentralen Versorgungs- und Bildungseinrichtungen stark von Besuchern frequentiert wird.

Die meisten angetroffenen Passanten (27,5%) gaben als Grund ihres Aufenthaltes im öffentlichen Raum an, beruflich bzw. geschäftlich oder in Verbindung mit der Schule oder Ausbildung in Nikola unterwegs zu sein. Aufgrund der unterschiedlichen Ausbildungs- und vielfältigen Arbeitsangebote im Viertel erscheint dieses Ergebnis plausibel und wenig überraschend. Als weitere Gründe wurden „Wohnhaft im Gebiet“ (20,9%) und das „Erledigen konkreter Einkäufe“ (16,5%) genannt. Mehrfachantworten waren möglich.

2009 wurden die Passanten mit der Möglichkeit mehrfach zu antworten danach befragt, was sie mit dem Stadtteil Nikola verbinden. Damals erhielt Nikola als Wohnort mit großem Abstand die meisten Nen-



Begegnungsgründe bei der Passantenbefragung 2024, Antwort von 73 Befragten (absolut)

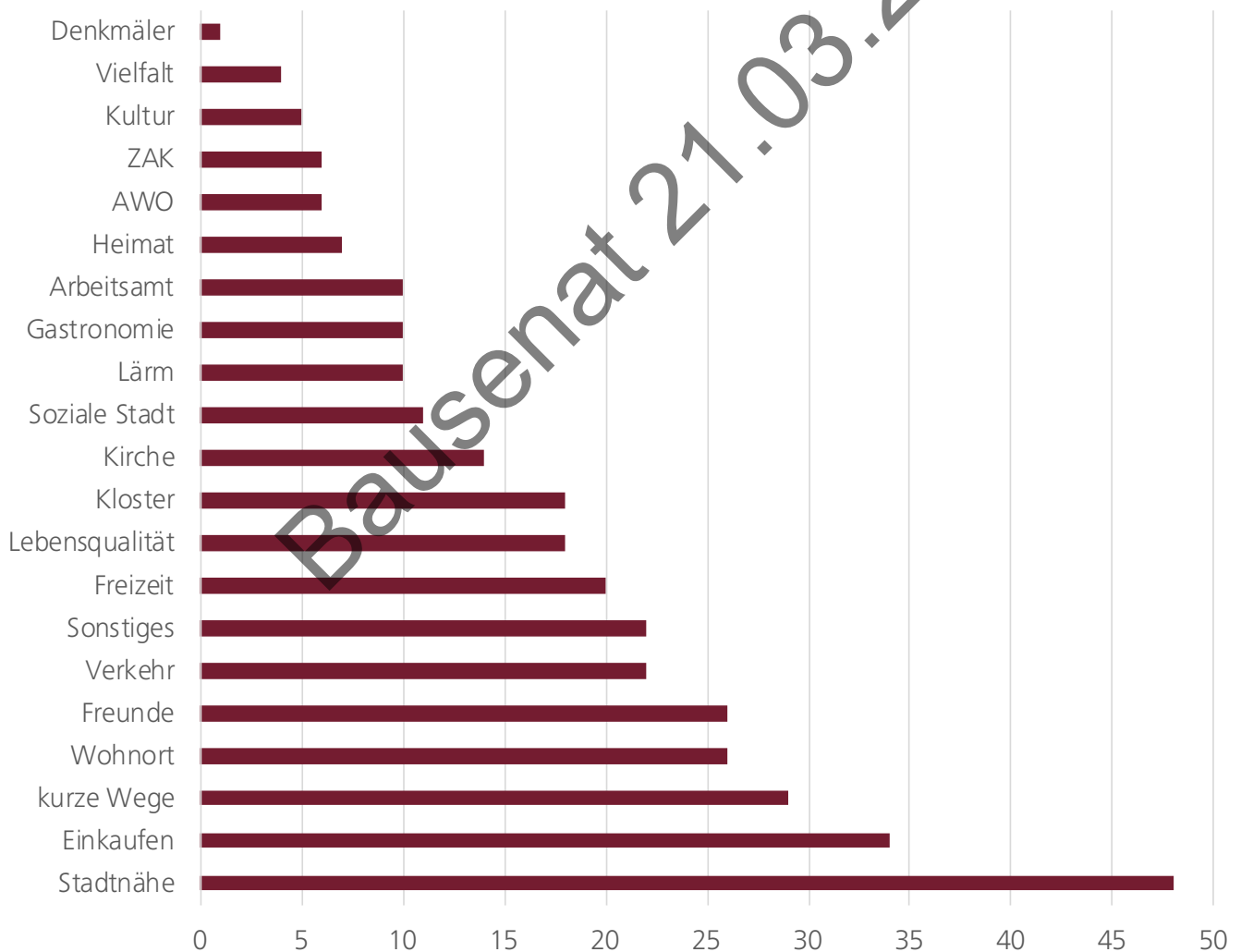
Mehrfachantworten waren möglich, insgesamt 91 Angaben

Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

nungen. Ferner haben die Passanten auch die Begriffe „Freizeit“ und „Freunde“ mit dem Stadtteil Nikola verbunden. Alle drei Kategorien haben auch 2024 eine bedeutende Anzahl an Nennungen auf sich verbuchen können. Am meisten verbinden die Passanten im Jahr 2024 aber die Begriffe „Stadtnähe“, „Einkaufen“ und „kurze Wege“ mit dem Stadtteil. Die letzten beiden Begriffe standen 2009 nicht zur Auswahl.

Hohe Zufriedenheit der Nikolaner mit dem Leben in Nikola

Von den 47 Befragten, die ihren Wohnsitz in Nikola verorteten, gaben 36 an, „sehr gerne“ und 10 „eher gerne“ in Nikola zu leben. Nur eine Person lebt „eher ungerne“ in Nikola. Bestätigt wird dieses Bild auch bei der Frage, wie die Probanden ihre eigene Wohnsituation in Nikola beurteilen. Auch hier gab es nur zwei



Mit dem Stadtteil verbundene Standortfaktoren; Passantenbefragung 2024, 99 Antworten von 100 Befragten (absolut)

Mehrfachantworten waren möglich, insgesamt 347 Angaben

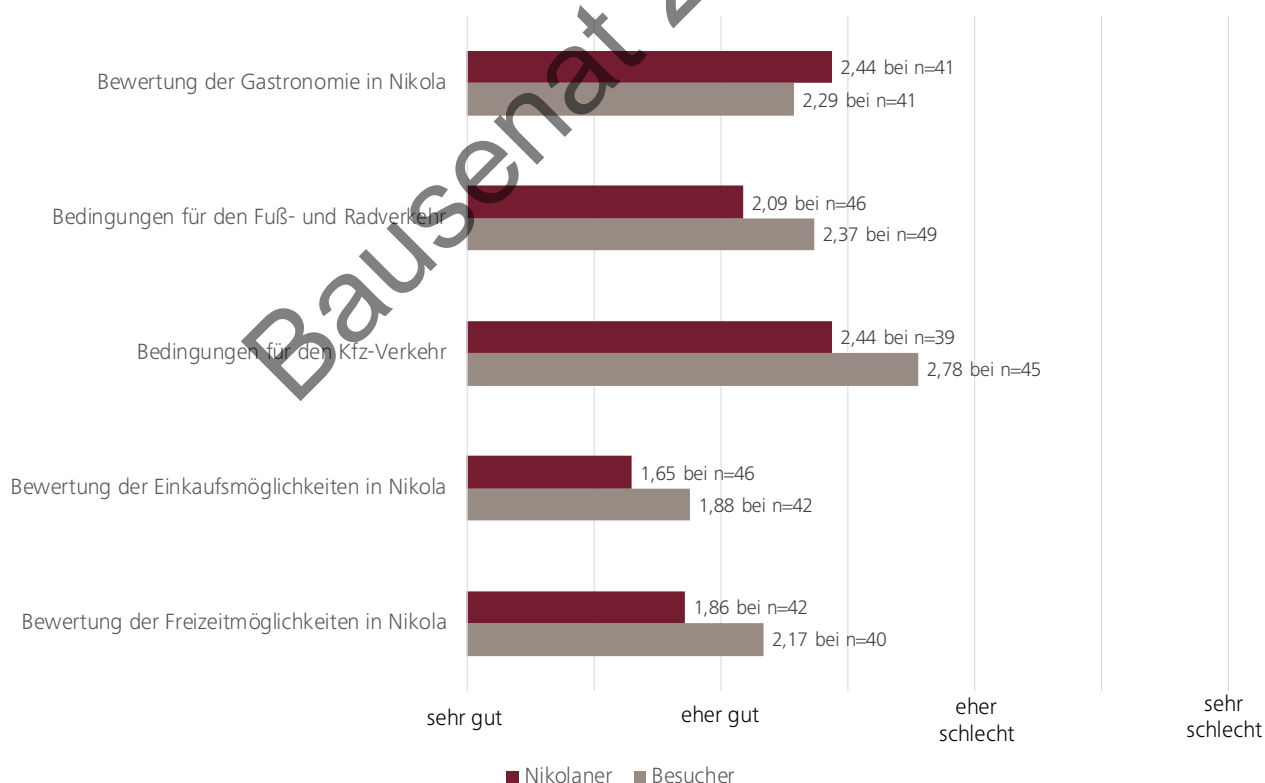
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

Personen, die ein schlechtes Urteil abgaben. Alle anderen 45 Nikolaner beurteilten ihre eigene Wohnsituation als „sehr gut“ (53,2%) bzw. „eher gut“ (42,6%).

Einkaufen und Freizeit gut, Verkehr und Gastronomie durchwachsen.

Insgesamt bewerten die Probanden die Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in Nikola tendenziell positiv. Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr sowie die Gastronomie bewerten die Passanten durchwachsen. Die Bedingungen für den Kfz-Verkehr werden tendenziell eher negativ bewertet.

Interessant ist bei dieser Abfrage auch der Vergleich zwischen den Bewertungen der Nikolaner und der Besucher. Dabei kann insgesamt eine tendenziell positivere Bewertung durch die Nikolaner selbst festgestellt werden. Auffällig ist auch, dass die Bedingungen für den motorisierten Verkehr negativer beurteilt werden als die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr. Eine zufriedenstellende Beurteilung für alle Verkehrsteilnehmenden gleichermaßen würde indes anders ausfallen. Obwohl also eine hohe Zugänglichkeit und Durchlässigkeit für den Kfz-Verkehr in Nikola besteht, fällt die Beurteilung dieses Zustandes aus Sicht der Passanten eher negativ aus.



Beurteilung ausgewählter Aspekte in Nikola durch Nikolaner und Besucher; Passantenbefragung 2024,
Darstellung der Mittelwerte: Wertespektrum sehr gut = 1, eher gut = 2, eher schlecht = 3 und sehr schlecht = 4
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

Standortfaktoren und Verbesserungsbedarfe aus Sicht der Passanten

Die bedeutenden Standortfaktoren, welche die Befragten dem Stadtteil Nikola zuordnen sind:

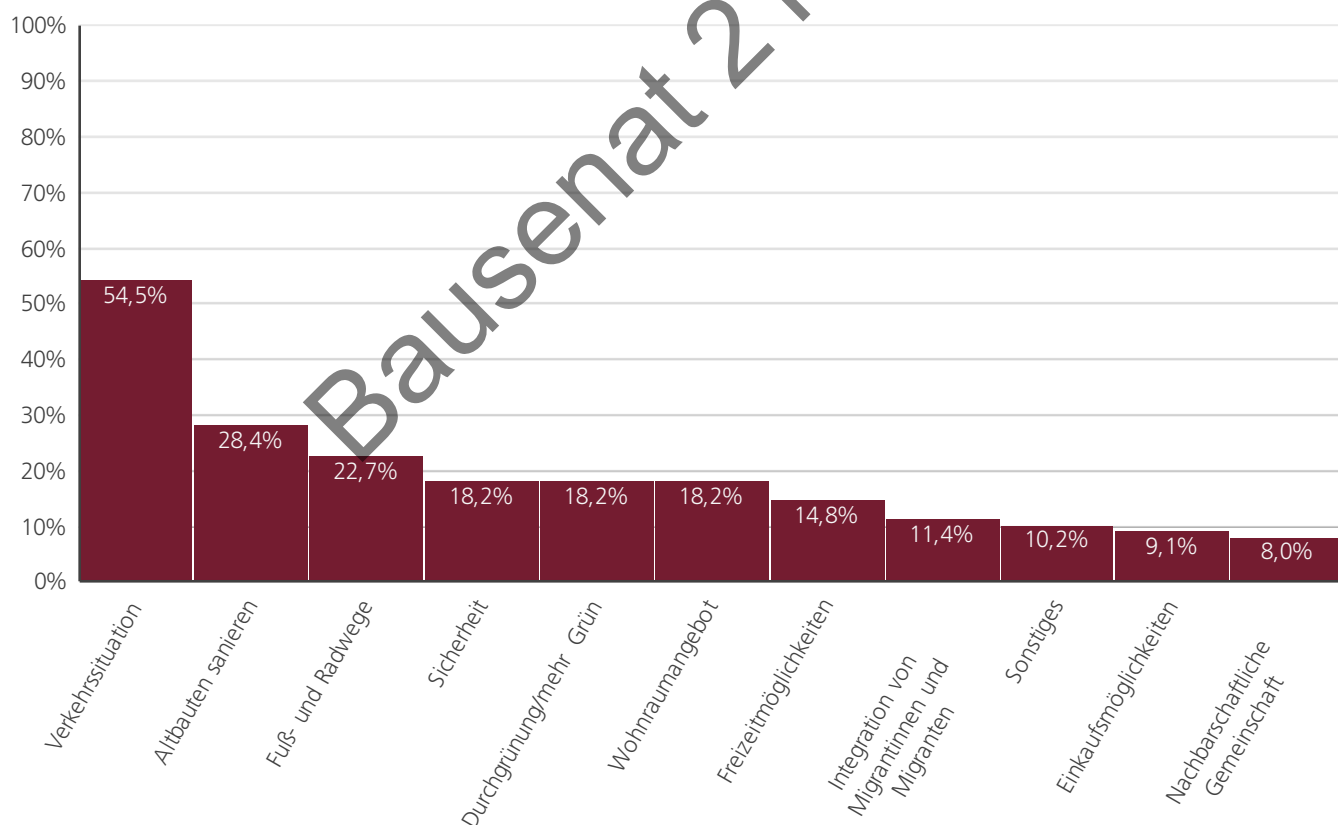
- Anbindung an das Stadtzentrum (24%)
- Nähe zur Flutmulde (18%)
- Nähe zu Geschäften (17,6%)
- ruhige Lage (12,9%)

Der von den Passanten benannte Verbesserungsbedarf besteht sehr eindeutig in der Verkehrssituation. Mehr als jeder zweite, der bei dieser Frage Antworten gab, kreuzte diesen Aspekt an. 12 Personen machten bei der Frage nach den Verbesserungsbedarfen gar keine Angaben. Noch knapp jede dritte Antwort weist auf einen Verbesserungsbedarf im Hinblick auf die

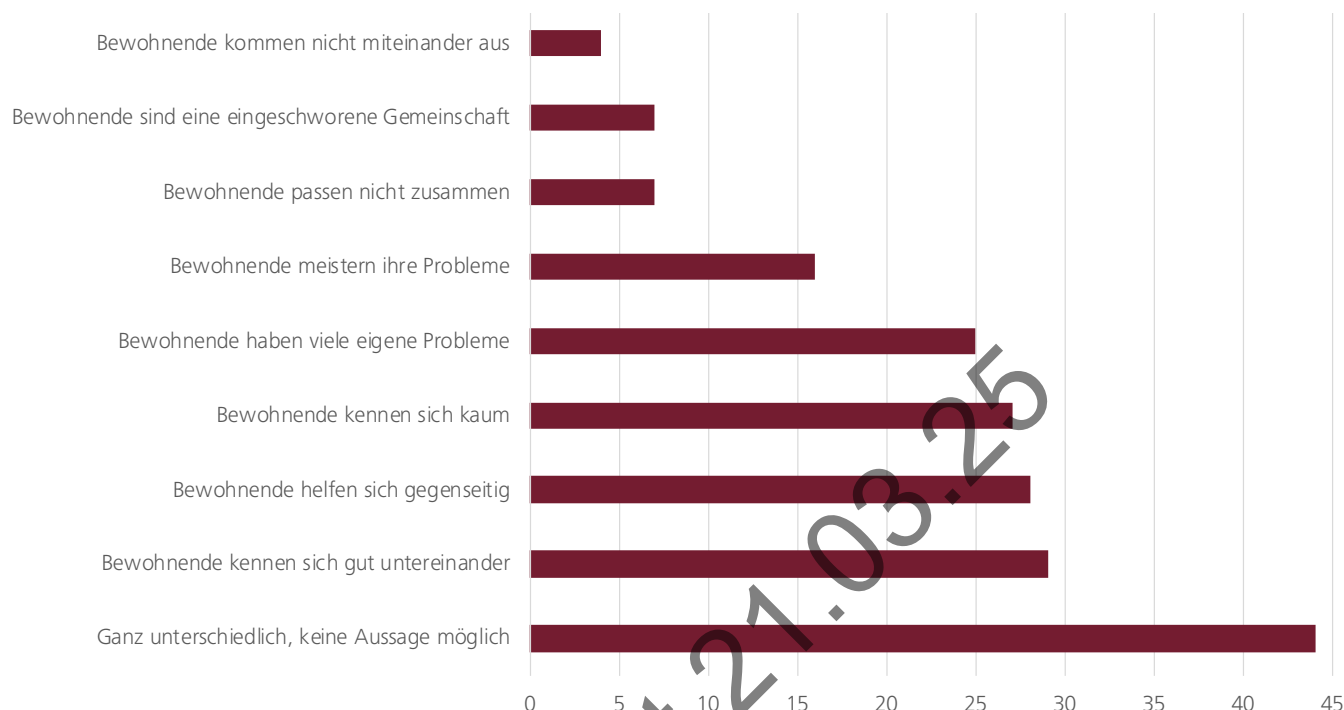
Sanierung von Altbauten hin. Auch bei den Fuß- und Radwegen, der Sicherheit, der Durchgrünung und dem Wohnraumangebot werden noch nennenswerte Verbesserungsbedarfe gesehen. Bereits in der Passantenberagung im Jahr 2009 wurde als größter Kritikpunkt in Nikola das Thema Verkehr in Verbindung mit der Verkehrsbelastung benannt (S. 12 des Abschlussberichtes zur aktivierenden Bürgerbefragung Nikola 2009/10).

Das Stimmungsbild über die Bewohnenden Nikolas

Das Stimmungsbild über die Bewohnenden in Nikola ist so heterogen, wie die Bewohnenden selbst. Nach Ansicht der Befragten treffen sowohl positiv als auch negativ konnotierte Aussagen zu, und zwar zu nahezu



Aspekte erforderlicher Verbesserung: Passantenbefragung 2024, Antworten von 88 Befragten, Prozent der Fälle
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024



Zustimmung zu ausgewählten Aussagen: Passantenbefragung 2024, Antworten von 95 Befragten (absolut)

Mehrfachantworten waren möglich, insgesamt 187 Angaben

Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

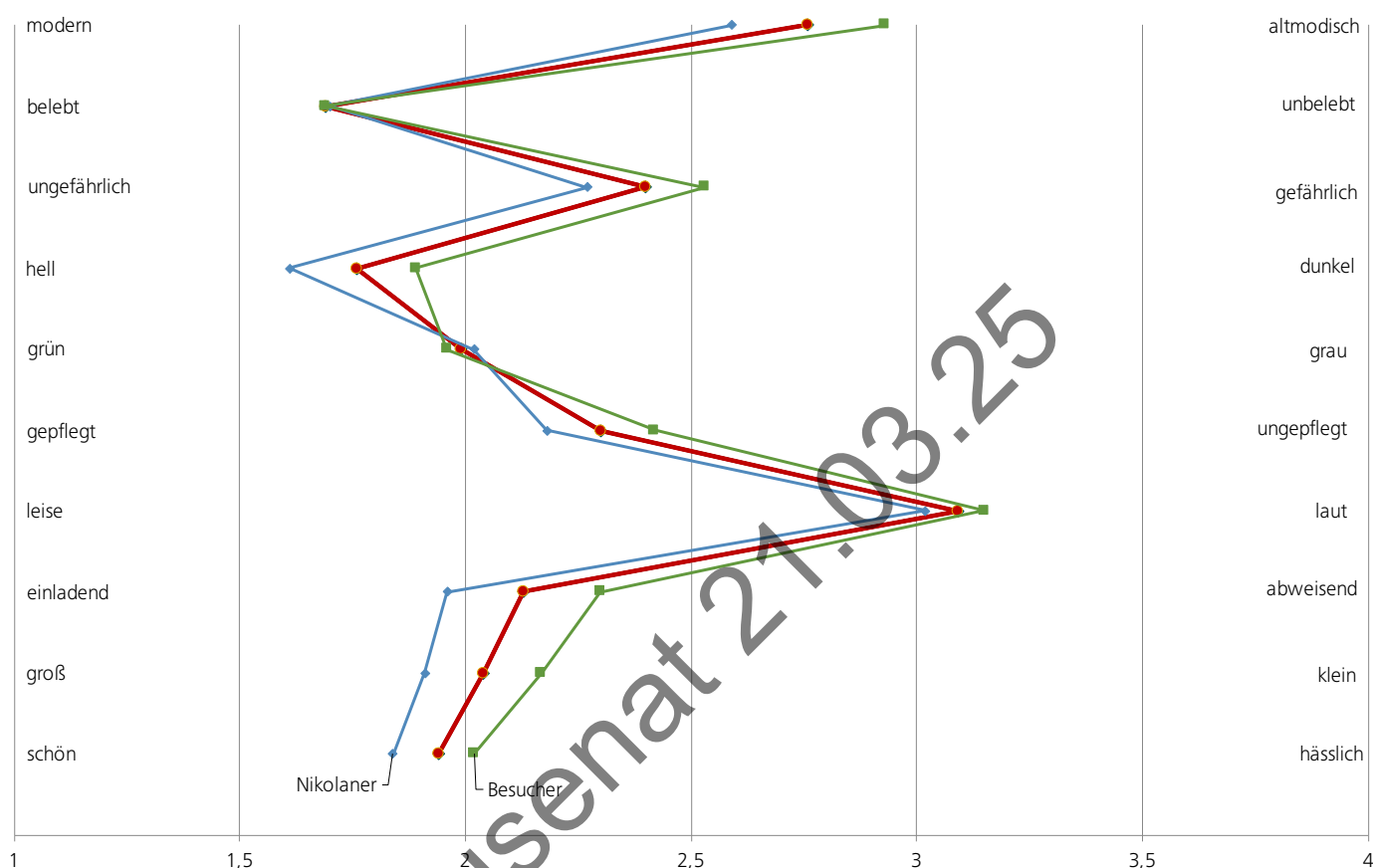
gleichen Anteilen. Dies ist nach Ansicht der Evaluatoren ein Indiz für die Vielfältigkeit des Viertels und die räumlich große Unterschiedlichkeit sowohl sozio-demographisch als auch städtebaulich. Um eine räumlich differenzierte Auswertung dieser Aspekte durchführen zu können, müssten die einzelnen Fallzahlen an den Befragungsstandorten und der Bewohnenden in den Teilräumen jedoch höher sein.

Besucher haben kritischeren Eindruck als Nikolaner

Ein wirkliches Stimmungsbild der Probanden über den Stadtteil Nikola zeigt die Auswertung gegensätzlicher Adjektive. Die Passanten sollten sich anhand der vorgegebenen Begriffe entscheiden, welchen spontanen Eindruck sie von Nikola haben.

Nachfolgendes Polaritätenprofil zeigt einerseits das Ergebnis über alle Probanden (rot) und andererseits die differenzierte Auswertung zwischen Nikolanern (blau) und Besuchern (grün), welche die jeweiligen Abweichungen zum Gesamtdurchschnitt zeigen.

Anzumerken ist, dass die Punkte „hell“ und „grün“ ggf. von den äußeren Rahmenbedingungen beeinflussbar waren. Die Befragung fand an einem sehr sonnigen Frühlingstag statt.



Spontaner Eindruck der Befragten zu Nikola; Passantenbefragung 2024, Antwort je nach Gegensatzpaar von 87-96 Befragten
Wertebereich 1, 2, 3, 4, Darstellung der Mittelwerte; rot=Gesamt, blau=Nikolaner, grün=Besucher
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

Die Passantenbefragung weist erneut auf eine negativere Außen- als Innenwahrnehmung des Viertels hin. Dies war bereits in der Befragung von 2009 der Fall. Insgesamt entsteht jedoch nicht der Eindruck eines Negativ-Images, welches dem Stadtteil in der Vergangenheit immer wieder anhaftete.

Veränderungen im Viertel nehmen sowohl die Nikolaner als auch die Besucher wahr. Auch hier zeigen sich Parallelen zum Ergebnis von 2009. Die auf die offene gestellte Frage nach wahrgenommenen Veränderungen

getroffenen Antworten beziehen sich vor allem auf infrastrukturelle, sanierungs-, renovierungs- und neubau-bezogene sowie verkehrliche Maßnahmen. Drei Antworten erwähnen Aspekte im Zusammenhang mit der Bevölkerungsstruktur; neue Bewohnende, junge Studierende und Ausländer. Vor allem die baulichen Veränderungen und Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre werden trotz zahlreicher Baustellen und Lärmbelastungen im Ergebnis insgesamt positiv bewertet.

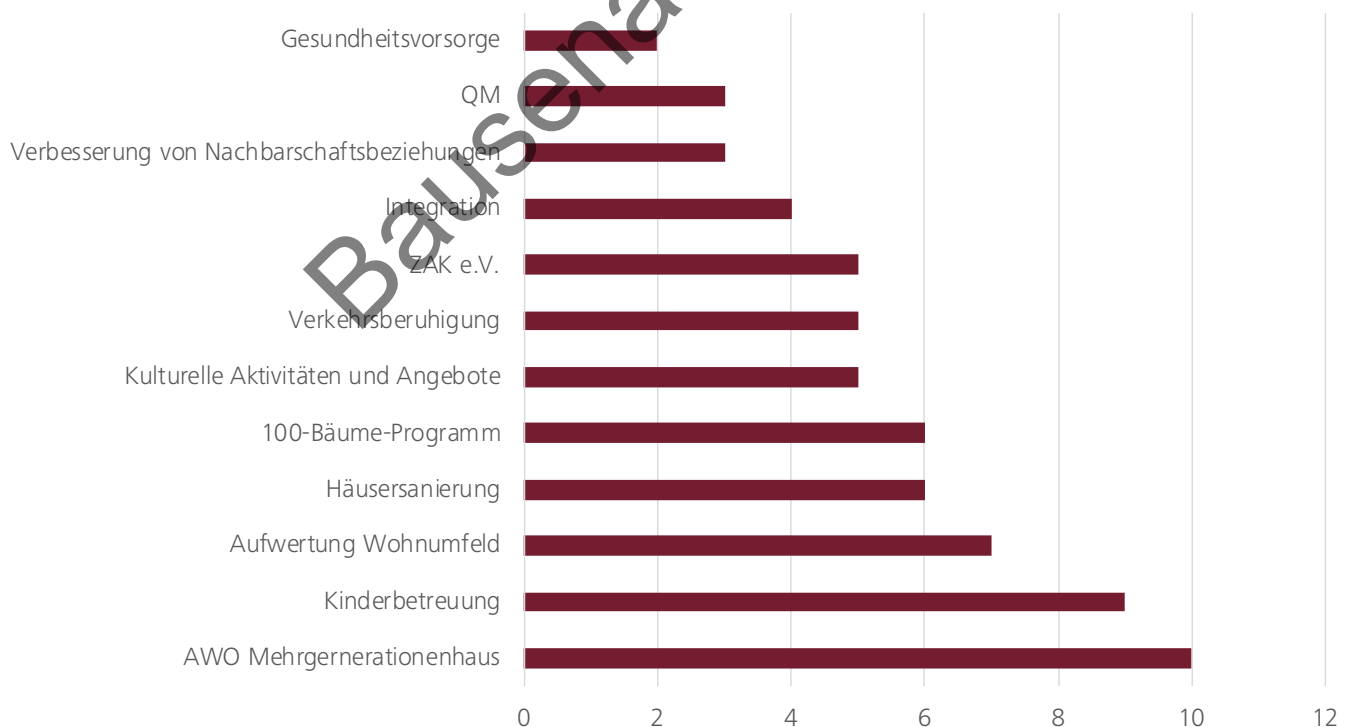
Soziale Stadt tritt in Erscheinung, bleibt aber ausbaufähig

Bei der Frage danach, welche Standortfaktoren die Befragten mit dem Stadtteil Nikola verbinden, wurde „Soziale Stadt“ 11 mal angekreuzt. Es war den Befragten aber in vielen Fällen anzumerken, dass sie mit dem Begriffspaar oftmals nichts anfangen bzw. keinen Bezug zum eigentlichen Förderprogramm herstellen konnten. Dies bestätigt die explizite Frage danach, ob die Probanden das Projekt „Soziale Stadt Nikola“ kennen. Mit ja haben auf diese Frage insgesamt 22 der 100 Befragten geantwortet (13 Nikolaner und 9 Besucher). Sie ordnen dem Projekt Soziale Stadt Nikola, bei der Möglichkeit mehrere Antworten zu geben, vor allem die Kategorien „Mehrgenerationenhaus“ (10 Nennungen) und „Kinderbetreuung“ (9 Nennungen) zu.

Fazit des Stimmungsbildes im öffentlichen Raum

Auf der Straße in Nikola werden wesentliche Ergebnisse bestätigt, die auch in vorherigen Befragungen und den anderen methodischen Bausteinen dieser Evaluation zum Ausdruck kommen:

- Nikolaner fühlen sich in ihrem Stadtteil wohl
- Besucher bewerten den Stadtteil insgesamt kritischer als die Nikolaner
- Die Verkehrssituation ist und bleibt ein wesentliches Handlungsfeld für den Stadtteil
- Das Angebotsspektrum für Kinder hat sich insgesamt wahrnehmbar verbessert
- Für Jugendliche bestehen nach wie vor zu wenig Angebote
- Zahlreiche Sanierungen haben das Erscheinungsbild insgesamt verbessert



Welche der folgenden Kategorien würden Sie der Sozialen Stadt zuordnen?; Passantenbefragung 2024, Antworten der 22 Befragten (absolut), die angaben, dass Projekt „Soziale Stadt Nikola“ zu kennen; Mehrfachantworten waren möglich, insgesamt 65 Angaben
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

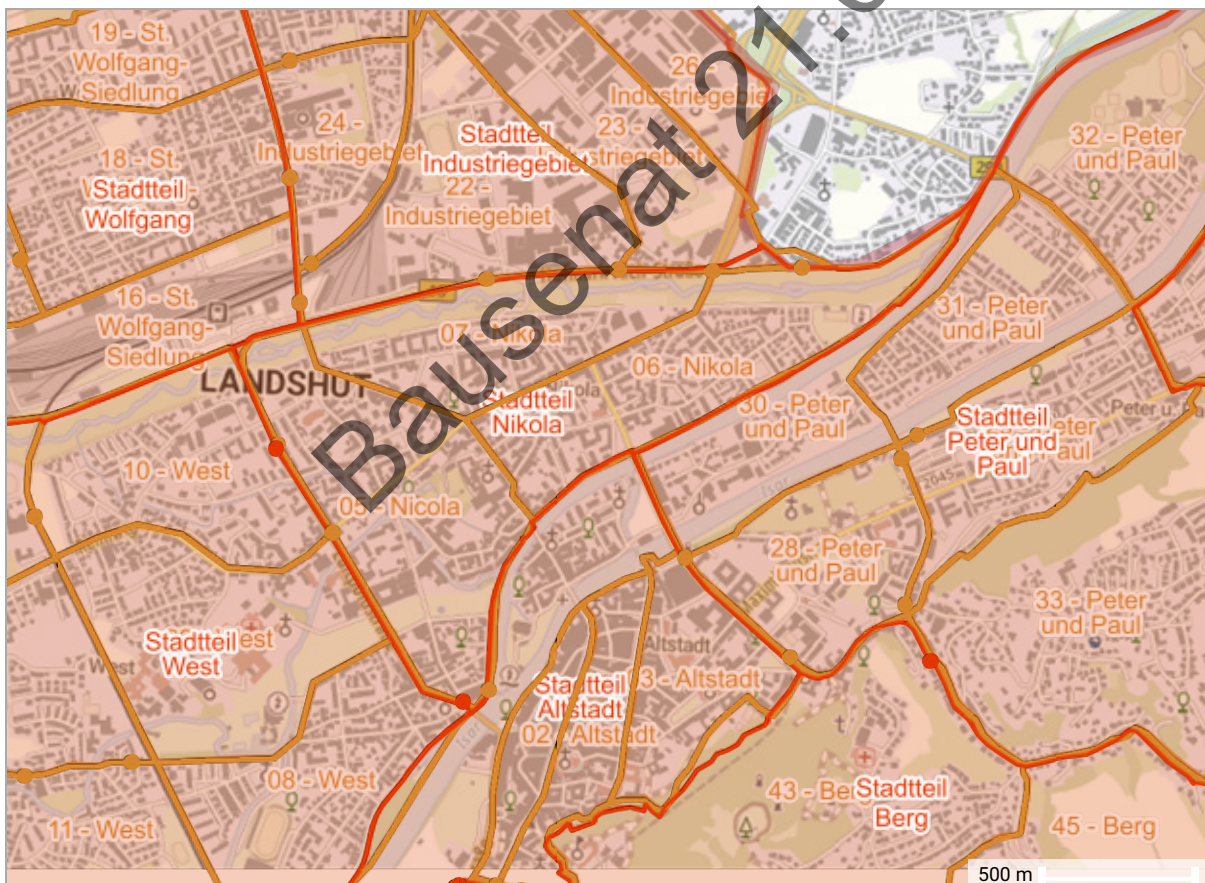
Soziodemographische Veränderungen

Mit der folgenden Darstellung ausgewählter statistischer Daten soll der Vollständigkeit halber ein sich weiter entwickelter Zustand beschrieben werden. Das Gegenüberstellen sozio-demographischer Grunddaten für die Jahre 1999 und 2022 beschreibt zwei Zustände der Bevölkerungszusammensetzung sowie Wohnraum- und PKW-Verfügbarkeit im Abstand von mehr als 20 Jahren.

Die Leistungen des Sozialamtes und der Bundesagentur für Arbeit lassen aufgrund gesetzlicher Veränderungen und angepasster statistischer Erhebungsformen keine Vergleichbarkeit zu und werden daher nicht dargestellt.

Bspw. wurden im Zusammenhang mit der Einführung räumlicher Planbezirke oder der Aufteilung der Leistungsempfänger nach dem Bundes Sozial Hilfe Gesetz (BSHG) auf Sozialgesetzbücher SGB XII und SGB II seit 01.01.2005 einschlägige Änderungen vorgenommen.

Noch weniger lassen die Daten kausale Schlüsse auf die Wirkungen etwaiger Sanierungsmaßnahmen zu. In einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren gibt es immer wieder größere und statistisch eher außergewöhnliche Ereignisse. Hierzu zählt sicherlich auch die Flüchtlingskrise im Jahr 2015. Solche Ereignisse überlagern die allgemeine Entwicklung und erschweren eine valide Interpretation sozio-demographischer Daten.



Kartendaten: © Amtliche Grundkarte, basemap.de

Ausschnitt der Gebietsabgrenzung der Landshuter Stadtbezirke

nachrichtlich übernommen aus www.stadtplan.landshut.de, letzter Abruf am 21.11.2024

Stadt Landshut, Hauptamt

		Sanierungsgebiet*	Altstadt**	Gesamtstadt
Einwohner absolut	1999	8.524	4.022	58.515
	2022	11.705	4.875	75.457
	Veränderung 1999 - 2022	+ 37,3 %	+ 21,2 %	+ 28,9 %
Ausländer absolut	1999	1.481	601	6.490
	2022	3.589	1.335	17.468
	Veränderung 1999 - 2022	+ 142,3 %	+ 122,1 %	+ 169,2 %
0 bis unter 6-Jährige absolut	1999	362	165	3.027
	2022	597	188	4.206
	Tendenz 1999 - 2020	deutliche Zunahme	stabil	Zunahme
Über 65-Jährigen absolut	1999	1.828	859	11.678
	2022	2.156	1.013	15.301
	Veränderung 1999 - 2022	+ 17,9 %	+ 17,9 %	+ 31,0 %
Zahl der Wohngebäude	1999	779	554	11.151
	2022	936	599	13.739
	Veränderung 1999 - 2022	+ 20,1 %	+ 8,1 %	+ 23,2 %
Zahl der Wohn- einheiten	1999	5.385	2.484	30.823
	2022	6.559	2.839	39.225
Zugelassene Pkw	1999	4.003	2.332	30.076
	2022	4.979	2.580	38.582
Anteil zugelas- sener Pkw pro Einw.	2022	2,35	1,89	1,96

Bevölkerungsstruktur, Wohnraum und Pkw in ausgewählten Teilräumen jeweils zum 31. Dezember 1999 und 2022

* Das Sanierungsgebiet umfasst die Stadtbezirke Nikola-Südwest (5), Nikola-Nordost (6) und Nikola-Nord (7)

** Die Altstadt setzt sich aus den Stadtbezirken Altstadt (1), Altstadt-Neustadt (2), Altstadt-Neustadt-Freyung (3) und Altstadt-Nordwest (4) zusammen

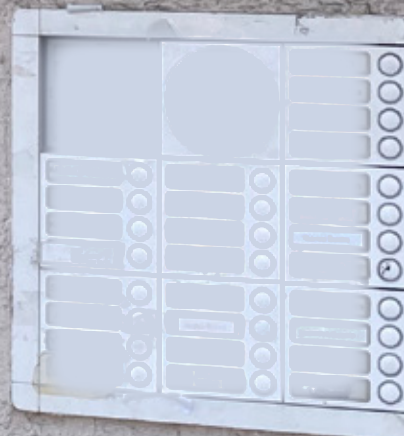
Quelle: Statistikstelle der Stadt Landshut, Bevölkerungsforschreibung nach Zensus 2011; Darstellung: Salm & Stegen 2023

[illegible]

43

Rauchen
verboten

Bausenat 21.03.25



Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse aus den einzelnen methodischen Bausteinen;

Zuordnung der Erkenntnisse zu den Gliederungspunkten „Umsetzung“, „Zielerreichung“, „Wirkung“ und „offene Handlungsbedarfe“

	Auftaktworkshop	Expertengespräche	
Umsetzung (Kap. 3)	- Gestalterische Aufwertung von Grünflächen und öffentlichen Räumen wie Bismarckplatz, Stadtpark, Flutmulde, Römervilla, Kirchengrund St. Nikola - Private und öffentliche Investitionen in Sanierung und Neubau (u.a. AWO MGH, Konversion Ludmillastraße, St. Nikola Schule) - Nachbarschaftliche Zusammenarbeit, Einsatz für den Stadtteil - Modellvorhaben „Kooperationen“ vernetzte Institutionen - Feste als Motivator und Stabilisator für bürgerschaftliches Engagement, Vernetzung und Quartiersidentität - punktueller Erfolg durch Einzelmaßnahmen, Gesamtprozess und Gesamtkonzeption wurden vermisst	- Hartnäckigkeit einzelner engagierter Personen - anfängliche Euphorie wird durch alltägliche Herausforderungen „eingebremst“ - Umsetzungsintensität leitete darunter, dass prägende politische Akteure nicht aus Nikola kamen - Nikola wird sich selbst überlassen, da woanders leichter Lob zu verdienen ist. - Sanierungsziele zu unscharf und alt, um durch Einsatz bauplanungsrechtlicher Instrumente qualitätssteuernd bei Überformung zu wirken - Funktionsweise des Quartiersmanagements als vernetzende und vermittelnde Institution konnte auch wegen mangelnder politischer Rückendeckung nicht umgesetzt werden - immer wieder Brüche in der Programmumsetzung - punktueller Erfolg durch Einzelmaßnahmen, Gesamtprozess und Gesamtkonzeption wurden vermisst - Sanierungsmaßnahme und Konversion gewerblicher Branchen überlagern sich	
Zielerreichung (Kap. 4)	- Teilsanierung St. Nikola Schule und Aufwertung Umfeld - Konversion störenden Gewerbes zu neuem Wohnraum - Teilsicherung baukulturell bedeutender Gebäude - Verbesserung der Bausubstanz - Schlachthofsanierung verfehlt gewünschte Aufwertung	- MGH als positives Mehrzielprojekt zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Errichtung eines sozialen Zentrums für Alle. - Aufwertung Bismarckplatz wurde durch gute Rahmenbedingungen wie hoher Aufmerksamkeit, Ladenbesatz, Privatschule und Platzhistorie begleitet - Der Stadtteil konnte in das öffentliche Bewusstsein gerückt werden. - Unzufriedenheit mit den Ergebnissen der Schlachthofsanierung	
Wirkung (Kap. 5)	- Verbesserung der Bausubstanz - ZAK Kinderneester - AWO Mehrgenerationenhaus als Mehrzielprojekt - Stärkung einzelner Geh- und Radwegabschnitte 100-Bäume Programm - Aufwertung von Spielplätzen im Stadtteil - Initiativen gegen Leerstand - positiver Imagewandel - positive Effekte der Kommunikation und des Informationsaustausches - negative Auswirkungen der Nachverdichtung (Verkehrszunahme, Versiegelung)	- Soziale Stadt hat Gelegenheiten entstehen lassen, durch die unbewusst eine Auseinandersetzung mit der sozialstrukturellen, demographischen und städtebaulichen Heterogenität stattfindet. - Strukturwandel: von industrieller Prägung zu Nachverdichtung durch Wohnraum - Kinderneester als wichtiger Beitrag für die gesamte Stadt Landshut - Stadtteil hat im Wesentlichen Negativimage abgelegt - inselhaft Neubauentwicklungen privater Bauträger lassen neue Grenzen entstehen (kleinräumige Gentrifizierung/Parallelwelt), anstatt bestehende Barrieren zu überwinden. - Nachverdichtung bringt mehr Bewohnende, mehr Verkehr und höhere Versiegelung, also neue Herausforderungen - Unklarheit über die Mitte, den Charakter und die Identität von Nikola - Systematische Planung für Städtebau, Verkehr und Schule wird vermisst	
Offene Handlungsfelder (Kap. 6)	- Jugend - Verkehr - Baukultur - Klassenbelegung Grundschule St. Nikola	- Verkehr - Neujustierung der Organisationsstruktur - Einsatz städtebaulicher Instrumente - Entsiegelung bspw. im Bereich des Schlachthofes - Schulplanung - Integration - Wagnergasse	

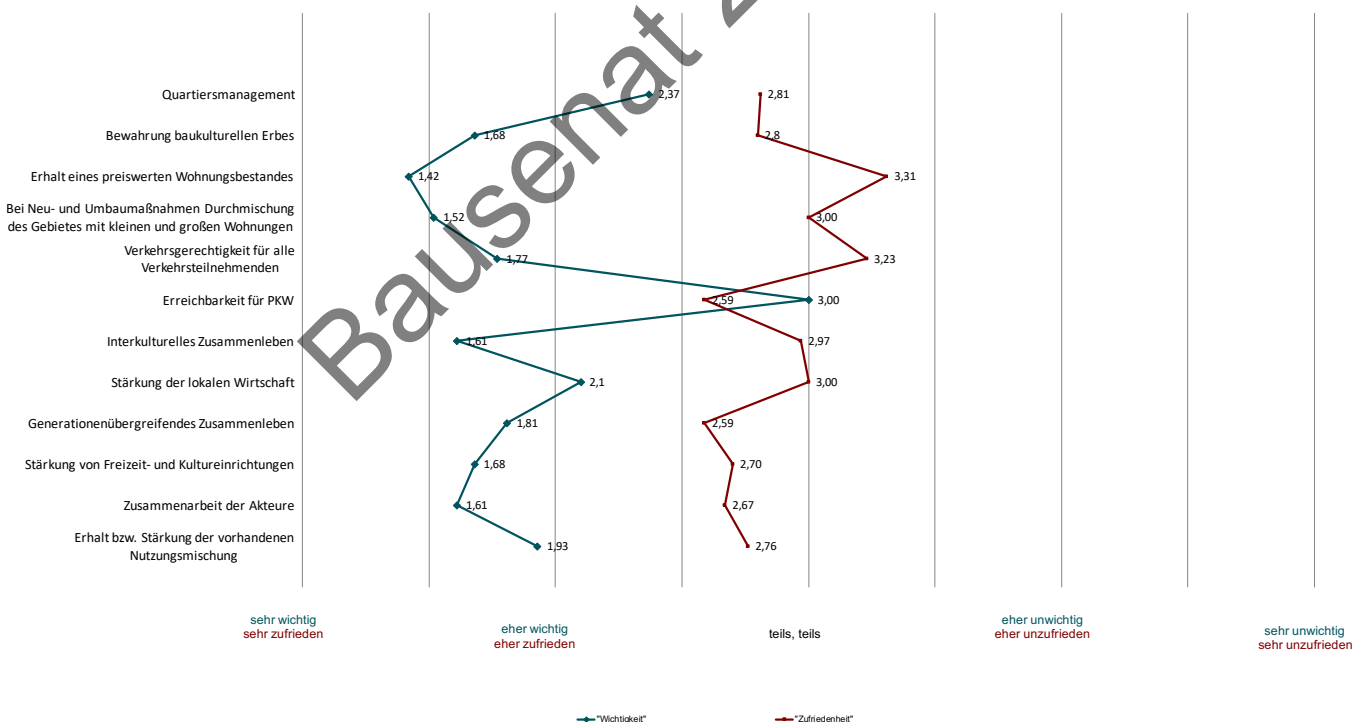
	Evaluative Delphi-Befragung	Passantenbefragung
	• Partizipationsansatz über Arbeitsgruppen reduzierte sich nach Anfangseuphorie auf Durchsetzung von Partikularinteressen • Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement konnte nur anfänglich und projektbezogen aber nicht nachhaltig erhöht werden • im Wesentlichen einzelprojektbezogene Umsetzung aber kein integrierter Umsetzungsprozess	• Einzelprojekte sind bekannt, ein zusammengehöriger Umsetzungsprozess nicht • Vielzahl baulicher Maßnahmen werden i.V.m. zahlreichen Baustellen wahrgenommen
	• ehrenamtliches Engagement und Bürgerbeteiligung konnten grundsätzlich soziales Miteinander und Stadtteilkultur stärken • Auslagerung störender Betriebe als wesentlicher Beitrag zur Verringerung städtebaulicher Missstände • Verbesserung sozialer und kultureller Infrastruktur	• Erneuerung von Bausubstanz • Angebotsstärkung von Wohnraum • Abbau industrieller Nutzungen mit verträglicheren Nachnutzungen
	• Häusersanierung und Konversion haben zur Aufwertung des Viertels beigetragen • Stadtteil hat im Wesentlichen Negativimage abgelegt	• verbessertes Gesamterscheinungsbild durch Ergebnisse der vielen Baustellen • Aufwertung und Erneuerung von Freiräumen wird wahrgenommen • heterogenes Meinungsbild zum Gastronomieangebot • Das Projekt „Soziale Stadt Nikola“ wird mit Kinderbetreuung und Mehrgenerationenhaus in Verbindung gebracht • Verkehrsbedingungen für alle Verkehrsteilnehmenden bleiben verbesserungswürdig
	• Verkehr • Neujustierung der Organisationsstruktur • Vernetzung und Zusammenarbeit der Institutionen • Integration	• Verkehr • Sanierung von Altbauten

Mit den im Viertel verankerten und arbeitenden Einrichtungen wie dem Mehrgenerationenhaus, der Freiwilligenagentur, den Kirchen, der Baugenossenschaft, den Ausbildungsbetrieben oder dem Haus International besteht eine hohe Kompetenz für die benannten offenen Handlungsbedarfe. Diese Kompetenz sollte sich ein zukünftiger Stadtteilentwicklungsprozess zu Nutze machen. Die Problemwahrnehmung und die Problemlösungskompetenz sind lokal verankert und einschlägig. Den für diese Einrichtungen wichtigen Aspekte einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung sollte erhöhte Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die evaluative Delphi Befragung hat die wesentlichen Akteure nach ihrer Einschätzung zu ausgewählten

Aspekten einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung befragt. Die Evaluation wollte wissen, welche Aspekte sehr wichtig, eher wichtig, teils, teils, eher unwichtig oder sehr unwichtig sind. Zugleich sollten die Akteure angeben, wie zufrieden sie mit den ausgewählten Aspekten sind.

Das Ergebnis ist nach Einschätzung der Evaluation ein Richtungszeig. Die größte Bedeutung messen die Multiplikatoren den Themenbereichen „Wohnraumentwicklung und -versorgung“ sowie „Zusammenarbeit der Akteure und Kulturen“ bei. Für das „Zusammenleben der Generationen“ besteht grundsätzlich die höchste Zufriedenheit. Für nur zwei Aspekte wird eine gewisse Unzufriedenheit zum Ausdruck gebracht:



Wichtigkeit von und Zufriedenheit mit ausgewählten Aspekten einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Evaluative Delphi Befragung 2024, N=31; Darstellung der Mittelwerte: Wertespektrum sehr wichtig/zufrieden = 1, eher wichtig/zufrieden = 2, teils/teils = 3, eher unwichtig/zufrieden = 4, sehr unwichtig/zufrieden = 5
Erhebung, Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2024

- Erhalt eines preiswerten Wohnungsbestandes und
- Verkehrsgerechtigkeit für alle Verkehrsteilnehmenden

Insgesamt bewegen sich die Bewertungen der Wichtigkeit der Aspekte im Bereich „eher wichtig“ und „sehr wichtig“, mit Ausnahme der „Erreichbarkeit für den Verkehr“ (teils/teils). Keiner der ausgewählten Aspekte wird als unwichtig klassifiziert.

Die Bewertung der Zufriedenheit mit den ausgewählten Aspekten bewegt sich um den Bereich teils/teils mit „Ausschlägen“ sowohl in Richtung „eher unzufrieden“ als auch in Richtung „eher zufrieden“.

Mit Ausnahme des Punktes „Erreichbarkeit für Verkehr“ wird die Wichtigkeit der Aspekte eindeutig positiver bewertet, als die Zufriedenheit mit den Aspekten.

Den Aspekten „Erreichbarkeit für Pkw“ und „Quartiersmanagement“ werden die geringste Wichtigkeit zugeschrieben. Sie werden jedoch nicht als unwichtig klassifiziert.

Strukturelle Defizite der Programmumsetzung

Neben den noch bestehenden funktionalen und substanziellen Mängel konnten im Ergebnis der Evaluation zwei wesentliche strukturelle Defizite in der Programmumsetzung der Sozialen Stadt im Sanierungsgebiet Nikola festgestellt werden:

1. Es ist den Akteuren nicht gelungen, eine nachhaltige und verstetigte, den vielfältigen Interessen aller an der Stadtteilentwicklung partizipierenden Akteure gerecht werdende Organisationsstruktur zu etablieren. Die Ergebnisse aller methodischen Bausteine haben aufgezeigt, dass weder der Quartiersbeirat und die noch bestehenden Arbeitskreise I und III, noch das Quartiersmanagement als Plattform für die Quartiersentwicklung auf breiter Basis akzeptiert bzw. verankert sind. Dies war in der „Findungsphase“ des Projektes zu Beginn des neuen Jahrtausends anders.
2. Es ist ferner festzustellen, dass dem Sanierungsprozess eine Zwischenevaluierung bzw. eine Fortschreibung der konzeptionellen Grundlagen gut getan hätte. Das Programm „die Soziale Stadt“ wurde seitens des Bundes 1999 mit neuen Ansätzen (u.a. integrierte Stadtteilentwicklung, Quartiersmanagement, Verfügungsfonds etc.) in die Städtebauförderung eingeführt. Es fehlten zunächst Erfahrungswerte für eine zielgerichtete Umsetzung. Nach rund zehn Jahren Programmumsetzung konnten diese Erkenntnisse jedoch sukzessive gewonnen werden (vgl. u.a. sog. Programmumsetzungen vor Ort der Bundestransferstelle Soziale Stadt).

„Erfreulich ist, dass unter den Antworten mehrheitlich weiterer Handlungsbedarf im Bereich der Sozialen Stadt gesehen wird.“

Mit den neuen Erkenntnissen und unter den veränderten Rahmenbedingungen von Strukturwandel, demographischer Entwicklung und Bodenmarktdynamik wären eine Nachjustierung konzeptioneller Grundlagen ebenso wie eine Neuaufstellung der Organisationsstruktur (vgl. Pkt. 1) sinnvoll gewesen.

Es entsteht der Eindruck, dass der Stadtteilentwicklung in Nikola heute eine umfassende und integrierende konzeptionelle Grundlage fehlt und dass die 1996/2002 erarbeitete Grundlage nur rudimentär als Handlungskonzept und -leitfaden für die Überformung des Sanierungsgebietes maßgebend war. Es wurden zahlreiche private Einzelmaßnahmen parallel zu den öffentlichen Investitionen der Sozialen Stadt umgesetzt, bei denen rückblickend nicht immer die damals formulierten Sanierungsziele eingehalten wurden. Diese Entwicklung hatte entsprechende Konsequenzen für das Bevölkerungswachstum, die Verkehrsflächen, Freiräume, Belichtung und Belüftung, Wohlbefinden, Lebensqualität, soziale Infrastruktur, etc..

Kritische Auseinandersetzung mit der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts (§ 136 ff. BauGB)

Das Fehlen eines konzeptionsbasierten Vorgehens lässt sich auch daran ablesen, dass neben einem Teil der bilanzierten Bebauungspläne keine weiteren fachlichen Untersuchungen, kein Einsatz informeller Planungsinstrumente wie bspw. Rahmenpläne, Feinuntersuchungen u.ä. die 1996 formulierten und 2002 vertieften Sanierungsziele weiter konkretisiert haben. Die Konsequenz für das Handeln zeigt sich u.a. darin, dass die Stadt Landshut das im Sanierungsgebiet durchaus mögliche Ausüben eines Vorkaufsrechtes nach § 24 BauGB zum Erreichen von Sanierungszielen nicht anwenden konnte (vgl. bspw. den Fall des ehem. Gesundheitsamtes in der Seligenthaler Str. 38, Fl.Nr. 1054), da die Sanierungsziele eben nicht hinreichend konkret vorlagen. Ebenso

konnten Bemühungen der Verwaltung zur Ausübung des so genannten Genehmigungsvorbehaltes nach § 144 BauGB nur bedingt auf dem dialogischen Wege umgesetzt werden, da diesbezüglich ebenfalls die hinreichend konkretisierten Ziele fehlten.

Der Gesetzgeber hat den Städten und Gemeinden mit dem Besonderen Städtebaurecht umfangreiche Möglichkeiten zur Ausübung der kommunalen Planungshoheit für das Erreichen städtebaulicher Sanierungsziele eingeräumt. Jedoch fordert der Gesetzgeber von den Kommunen zugleich eine regelmäßige Auseinandersetzung mit den Zielen und Zwecken der Sanierung, eine regelmäßige Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und Interessierten sowie eine kontinuierliche Weiterentwicklung und Konkretisierung von Sanierungszielen u.a. durch den Einsatz informeller Planungsinstrumente und Bauleitplanung (vgl. § 140, Abs. 3 u. 4 BauGB). Bei Beidem konnte die Stadt Landshut nach Einschätzung der Evaluation ihre Möglichkeiten nicht vollumfänglich ausnutzen. Auch wenn der dialogische Weg zur einvernehmlichen Lösung grundsätzlich die bessere Vorgehensweise zum Erreichen von Sanierungszielen ist, sollten die Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts regelmäßig abgesichert werden, um sie im Zweifelsfall auch als „konstruktive Drohkulisse“ einsetzen zu können.

Die Kritik ist einerseits in den Vergleich mit vielen Sanierungsmaßnahmen zu setzen, bei denen das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet lediglich als „Förderkulisse“ dient. Andererseits ist die enorme Arbeitsbelastung zu berücksichtigen, die sich aus einer konsequenten Anwendung der sanierungsrechtlichen Instrumente für einen solch großen Gebietsumgriff wie beim Sanierungsgebiet Nikola in Verbindung mit der Entwicklungsdynamik von Altbauquartieren und den politisch formulierten Zielen einer Innenentwicklung ergibt. Bei dieser Herausforderung alle Ziele bei jedem

neu zu schaffenden Baurecht respektive jeder Nutzungsänderung immer konsequent einzufordern und sich im Zweifel den Unmut solventer Investoren auszusetzen, ist eine nahezu nicht zu bewältigende Aufgabe. Hierzu benötigten die ausführenden Akteure entsprechende Ressourcen und eine große mehrheitliche politische Unterstützung.

Die Entscheidungs- und Verantwortungsträger der Stadt Landshut sowie der Regierung von Niederbayern können aus dieser Erkenntnis nach Auffassung der Evaluation aber lernen, dass Größe und Verfahrenswahl zukünftiger Sanierungsgebiete nicht ausschließlich aufgrund von Fördertatbeständen und städtebaulichen Missständen abgeleitet, sondern auch die administrativen Kapazitäten zur Durchsetzung von Sanierungszielen berücksichtigt werden sollten.

Dennoch sind die qualitätssichernden Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts in ihrer konsequenten Anwendung nicht zu verachten und nach Auffassung der Evaluation auch regelmäßig anzuwenden. Dabei ist es wichtig zu verstehen, dass mit dem Einsatz informeller Planungsinstrumente nicht ausschließlich planerische Lösungen erarbeitet werden sollen. Auch

und insbesondere dienen Sanierungsbebauungspläne, Bebauungspläne und informelle städtebauliche Planungen der vom Gesetzgeber geforderten regelmäßigen Konkretisierung der Sanierungsziele, also einem formalrechtlichen Erfordernis (vgl. S. 34 f.).

Die Konsequenzen einer vornehmlich einzelvorhabenbezogenen Überformung sind in Teilräumen des Stadtteils deutlich erkennbar:

- Parkdruck
- hoher Versiegelungsgrad
- geringe vernetzte Durchgrünung
- Planungsbrüche und fehlende Funktionalitäten bspw. bei Durchwegungen ohne motorisierten Verkehr (Bsp.: Achse Siebenbrückenweg - Fritz-Rampfmoser-Weg)
- Nebeneinander historisch und baukulturell bedeutender Gebäude wie auch städtebaulicher Strukturen mit einfachen Ersatzneubauten (Bsp. Nikolastraße, Bsp. Kennedyplatz, Bsp. Schwester-gasse)
- z.T. städtebaulich fragwürdige Konstellationen aus Standort und Nutzung (Bsp.: ehem. Schlachthofgelände, Bsp. Schillerstraße/Ludmillastraße)



Beispiel eines sich städtebaulich nicht einfügenden Funktionsbaus in der Nikolastraße

Foto: Stegen 2024



Beispiel eines ungeordneten Straßenraumes mit starker Versiegelung, Materialvielfalt, doppeltem Gehweg und zahlreichen Barrieren in der Ludmillastraße

Foto: Stegen 2024



Aus den Evaluationsergebnissen abgeleiteter Vorschlag für einen Umgriff für die Fortschreibungen der Vorbereitenden Untersuchungen



Um u.a. diese in Teilbereichen bestehenden städtebaulichen Missstände in Zukunft weiter beheben zu können, ist es nach Auffassung der Evaluation sinnvoll, die vorbereitenden Untersuchungen aus den Jahren 1996 und 2002 für einen kleineren Umgriff fortzuschreiben. Unser Vorschlag für den Untersuchungsumgriff leitet sich daraus ab, dass in einigen Teilräumen Sanierungsmaßnahmen zum überwiegenden Erreichen der Sanierungsziele beitragen konnten, und keine Sanierungsbedarfe im engeren Sinne des Besonderen Städtebaurechts mehr zu erkennen sind (bspw. Stadtpark, Konversion der ehem. Gewerbeflächen an der Ludmillastraße, Umfeld St. Nikola Kirche und Herzog-Wilhelm-Straße). Hingegen verbleiben Bereiche, in denen wesentliche Sanierungsziele wie u.a. die Entsiegelung, die Freiraumvernetzung oder die Integration verschiedener Bewohnergruppen noch nicht erreicht werden konnten. Neben dem fehlenden baulich-städtebaulichen sowie bauplanungsrechtlichen „roten Faden“ gesellt sich die zuvor bereits beschriebene parallel, aber nicht integriert stattfindende, Arbeitsweise entscheidender und Verantwortung tragender Akteure und Institutionen.

Eine Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen von 1996 und 2002 sollte diesen Status Quo aufzeigen und etwaige Handlungsmöglichkeiten projektieren. Die Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen sollte zudem darauf ausgerichtet sein, Bewertungsmaßstäbe für die Ausübung des Besonderen Städtebaurechts zu erlangen. Um den noch verbliebenen baukulturell bedeutsamen und siedlungshistorisch wichtigen Zustand des Nikolaviertels zu sichern und qualitativ weiter zu entwickeln ist neben einer bauplanungs-, und bauordnungsrechtlichen Steuerung durch die Stadt Landshut auch eine intensivere sanierungsrechtliche Steuerung zu empfehlen. Für die Auswahl des diesem Ziel am sinnvollsten entsprechenden Sanierungsverfahrens bedarf es sowohl städtebaulich als auch rechtlich belastbarer Grundlagen.

- Fortschreibung VU in Teilräumen (§ 141 BauGB)
- Bauleitplanung, Rahmenpläne, Feinuntersuchungen und sektorale Fachpläne (u.a. integriertes Mobilitätskonzept) zur Konkretisierung und Qualifizierung der Ziele und Zwecke der Sanierung i.S.d. § 140 Abs. 3 u. 4 BauGB
- Begleit- und Beteiligungsprozess (Einbindung der Sanierungsbetroffenen = § 137 BauGB)

Aufbau einer belastbaren Organisationsstruktur

Die Städtebauförderung versteht sich mit ihren Programmen oftmals als Anschubfinanzierung, die Strukturen aufbaut und öffentliche Aufwertungsmaßnahmen finanziell unterstützt. Nicht selten zieht diese Vorbildfunktion private Folgeinvestitionen nach sich, so auch in Nikola. Im Förderprogramm „Die Soziale Stadt“ (heute „Sozialer Zusammenhalt“) stehen neben den baulich investiven und investitionsvorbereitenden Maßnahmen vor allem auch nicht-investive strukturelle und organisatorische Maßnahmen für den Aufbau einer niederschweligen Quartiersarbeit zur Stärkung von Teilhabe, Begegnung und Integration im Blickpunkt. Die über die Anschubfinanzierung und Komplementärprogramme aufgebauten Strukturen sollen auch nach Ablauf der Förderung selbsttragend (also ohne Förderung) fortgeführt werden. So verweisen mehrere Publikationen der Bundestransferstelle zur Programmumsetzung der Sozialen Stadt sowie auch die Förderbehörden regelmäßig darauf, dass das Thema „Verstetigung“ von Beginn der Programmumsetzung mitgedacht und möglichst sogar eigens projektiert werden sollte (BBSR 2012, S. 57 ff.). Spätestens zwei Jahre vor einem voraussichtlichen Ende finanzieller Förderungen durch das Bund-Länder-Programm sollten sich die Akteure vor Ort zusammen mit den Verantwortungs- und Entscheidungsträgern darüber Gedanken machen, welche Formen der Verstetigung möglich erscheinen und wie diese organisiert und finanziert werden können.

Bei der Programmumsetzung in Nikola haben sich über viele Jahre Strukturen manifestiert, die einerseits den Logiken und Anforderungen des Förderprogramms bzw. seiner Richtlinien wie von selbst folgen (bspw. Einsatz eines Quartiersmanagements) und andererseits eine Mischung aus Relikten eines partizipativ geprägten Projektauftraktes und wenigen verbliebenen Bürgern (Arbeitsgruppen 1 und 3) abbilden.

Dieser inzwischen nur noch enge Querschnitt der Bevölkerung kann keine hinreichende Beurteilungsgrundlage über die Herausforderungen und Zusammenhänge des Stadtteils geben. Ihre Sprecher verweisen selbst darauf, dass sie im Grunde gar nicht als Sprecher gewählt wurden, sondern „einfach als letzte Engagierte übrig geblieben sind“. Beide Aspekte (geringe Breite und geringe Tiefe) reduzieren einerseits deutlich die Durchsetzungskraft bürgerschaftlicher Ansätze und Ideen und führen andererseits zu Frustration derjenigen, die sich mehr Unterstützung und Partizipation wünschen würden.

Für Politik und Verwaltung besteht eine Schwierigkeit darin, dass einerseits der Querschnitt der Stadtteilbewohner und damit auch die eigentliche Vielfalt von Interessen durch die Arbeitsgruppen nicht abgedeckt werden, und andererseits die Legitimation zur Mitwirkung sukzessive verloren gegangen ist. Da wirkt die Stellungnahme der Arbeitsgruppen zum Festhalten an einem Sanierungsgebiet geradezu wie der letzte Hilferuf, nicht auch noch diese Legitimationsgrundlage zur Mitwirkung zu verlieren. Dabei sollte gerade die Politik eine dialogorientierte Stadtteilentwicklung einfordern und einsetzen.

„Deshalb wird die Fortführung der Sanierung des Nikola-viertels durch eine Verlängerung der Sanierungssatzung dringend empfohlen und befürwortet. Wir gehen davon aus, dass die Strukturen der Sozialen Stadt Nikola (insbe-

sondere Bürgerbeteiligung in Form von Arbeitsgruppen und Quartiersbeirat) für den Zeitraum der Verlängerung bestehen bleiben können.“ (aus Stellungnahme der AG 1 und 3 zur Fristverlängerung der Sanierungssatzung vom 22.09.2021)

Das Quartiersmanagement hat sich im Laufe der Zeit auf ausgewählte Bereiche zurückgezogen und, wie aufgezeigt, seine Moderations- und Vermittlerfunktion sukzessive aufgegeben. Es gilt darüber nachzudecken, wie sich eine zukünftige Beteiligungs- und Mitwirkungsstruktur und -kultur über Milieugrenzen hinwegsetzen und eine große Mehrheit der in Nikola Wohnenden und Lebenden sowie deren Interessen einfangen, bündeln und wieder so an Entscheidungsträger adressieren kann, dass Form und Procedere von allen Seiten akzeptiert werden.

In der Regel ist für eine solche komplexe Aufgabe ein Aushandlungsprozess zwischen und mit Multiplikatoren der einzelnen Interessengruppen auf der strategischen Ebene erforderlich. Im Stadtteil Nikola bestehen glücklicherweise zahlreiche Institutionen, welche die Interessen unterschiedlichster Viertelsbewohner und Milieus bedienen. Sie gilt es in einen zukünftigen Prozess so einzubinden, dass für alle Teilnehmenden sowohl

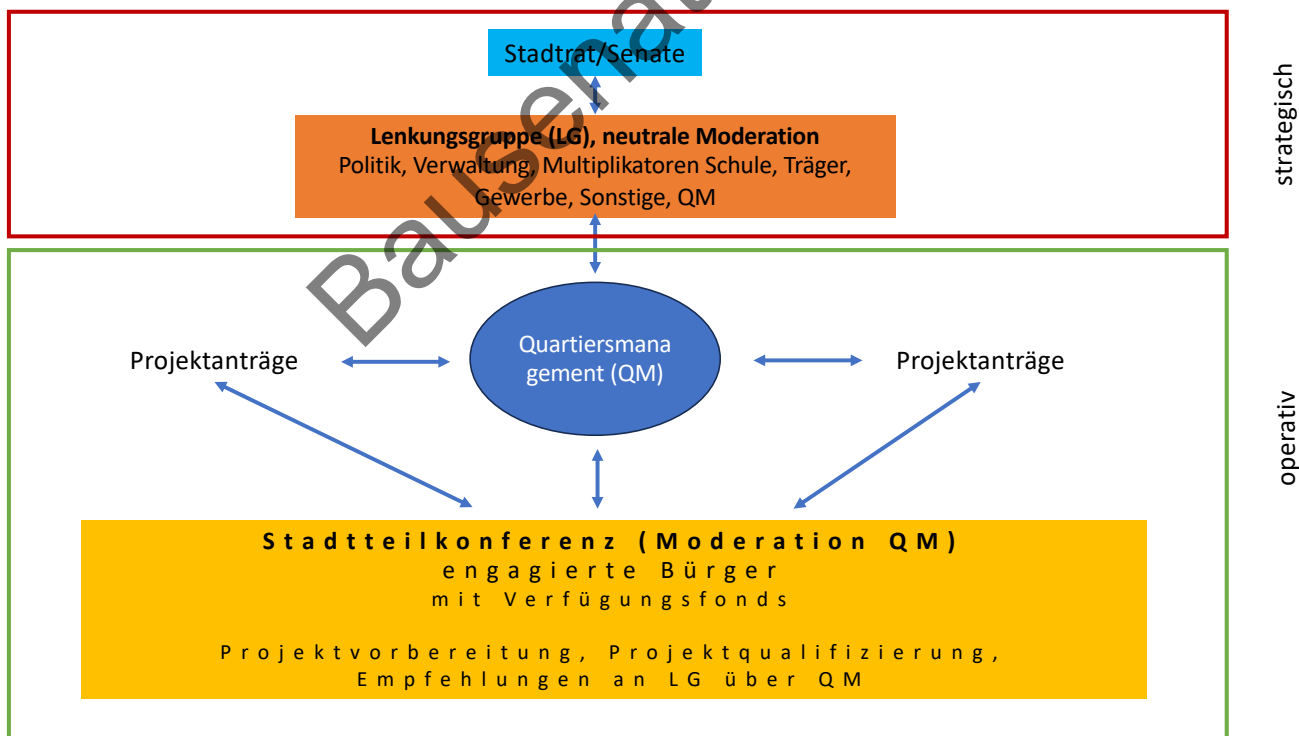
„Es scheint, als setze sich eine aktive Mitgliedschaft selten über Milieugrenzen hinweg, vor allem sind es statusähnliche Personen, bspw. „Profis“ mit Vereins- oder Gremienerfahrung oder Senioren, die über ausreichend Zeit verfügen. Insbesondere Jugendliche, junge Erwachsene sowie Menschen mit Migrationshintergrund werden von den Gremien seltener erreicht.“ (BBSR 2012, S. 63)

eine **Verbindlichkeit** als auch ein Mehrwert der Arbeit erkennbar werden. Der Mehrwert der Arbeit sollte durch regelmäßige **Selbstevaluierungen** der teilnehmenden Akteure aufgezeigt und kritisch reflektiert werden. Dies erfordert vorab klare und „s.m.a.r.t.e.“*, am besten zusammen erarbeitete, Ziele der Zusammenarbeit sowie ggf. eine gemeinsam erarbeitete und abgestimmte „Geschäftsordnung“. Der Stadtrat sollte diese Zusammenarbeit und ihre Geschäftsordnung durch Beschluss einsetzen. Vertreter der Stadtratsfraktionen sollten mitarbeiten. Wesentlich für ein konstruktives, glaubwürdiges und von allen Seiten anerkanntes Arbeitsklima ist zudem, dass die Arbeit der Akteure durch einen neutralen Vorsitz geleitet und moderiert wird. Zudem ist eine möglichst große inhaltliche Transparenz zwischen der operativen und der strategischen Ebene (et vice versa) zu empfehlen (vgl. Abb.), die jedoch bei bestimmten Themen bspw. im Zusammenhang mit

privaten Interessen auch die erforderliche Diskretion gewährleisten können muss. Die Akteure können Empfehlungen an den Stadtrat oder einzelne Ausschüsse formulieren. Bewohnergruppen können Ideen und Projektvorschläge über ein Quartiersmanagement in die Arbeit der Lenkungsgruppe einbringen.

Ferner kann eine Verbindlichkeit der Aushandlungsprozesse dadurch hergestellt werden, dass nach vorab gemeinsam vereinbarten „Spielregeln“ („Vergaberichtlinien“) gemeinsam Geld eines etwaigen Quartiers-, respektive Projekt- oder Verfügungsfonds ausgegeben werden muss. Ohne die „Verpflichtung“ zur Verfügung gestelltes Geld in konsensualer Form für Kleinstprojekte ausgeben zu müssen, reduziert sich ein Quartiersgremium schnell wieder auf einige wenige Idealisten.

Gerade die Diskussion über die Umsetzung von Projekten und die Qualifizierung von Projekten durch



Vereinfachte Darstellung einer Organisationsstruktur mit klaren Aufgaben und Zuständigkeiten insbesondere in Verbindung mit strategischen und operativen Entscheidungen. Quartiersmanagement als Vermittler, Salm & Stegen 2024

* s.m.a.r.t. Ziele sind eindeutig formulierte, mess- und überprüfbare Ziele. Das Akronym bezeichnet dabei die Aspekte **s**pezifisch, **m**essbar, **a**usführbar, **r**ealistisch, **t**erminiert

die Arbeit eines echten „Quartiersgremiums“ stellt den großen Mehrwert einer inter-institutionellen Arbeit dar. Die Diskussion in einer regelmäßig stattfindenden Stadtteilkonferenz über Projekte, deren Wertigkeit und Wichtigkeit für den Stadtteil und seine einzelnen Akteure, eröffnet neue Sichtweisen, kann helfen Falschbilder und Vorurteile sowie Ängste abzubauen und dadurch Gemeinsamkeit stärken. Die Beteiligung von Jugendlichen sollte bei der Konzeption einer Stadtteilkonferenz mitgedacht werden.

Handlungsfeld Quartiersmanagement

Analog zu dem Aushandlungsprozess auf der organisatorischen Ebene mit einer am Ende abgestimmten und verabschiedeten Geschäftsordnung, und ergänzend zu den Ergebnissen fortgeschriebener vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB, sollten auch die Aufgaben und Inhalte eines zukünftigen Quartiersmanagements sowie die personelle Besetzung und institutionelle Angebundenheit durch die Akteure selbst und aus dem Prozess heraus schlüssig erarbeitet werden. Schließlich soll ein Quartiersmanagement genau den Akteuren und den Inhalten des Aushandlungsprozesses dienlich sein.

Die Erfahrungen zeigen, dass es wenig erfolgsversprechend ist, ein sehr allgemeines Stellenprofil aufzustellen, und damit auf dem Arbeitsmarkt nach geeigneten Personen zu suchen. Zu inhaltlich komplex und zu sozialpsychologisch herausfordernd sind die Aufgaben. Es lässt sich kein klares Stellenprofil beschreiben. Auch die erforderliche Qualifikation gleicht nicht einem einschlägigen Ausbildungsgang. Vielmehr kommt es sehr viel auf persönliches Geschick und Fingerspitzengefühl, Kommunikationsfähigkeit und Organisationstalent an. Ein Quartiersmanagement soll sich inhaltlich auskennen, von möglichst allen beteiligten Akteuren anerkannt

und respektiert - wenn nicht sogar gemocht - werden, hohe kommunikative und koordinierende Fähigkeiten mitbringen und am Ende nicht viel kosten. Diese so oft zitierte „eierlegende Wollmichsau“ gibt es nur in sehr seltenen Fällen. Was es hingegen häufig gibt, ist „Schwarmwissen“ durch all die beteiligten Akteure - sowohl inhaltlich als auch in Bezug auf geeignete Personen und/oder Institutionen. Dieses Wissen sollte der Prozess sich zu nutze machen und nach der geeigneten, passgenauen und lokal spezifischen Lösung suchen.

Je nach Aufgaben kann ein Quartiersmanagement aus einer Person, aus einer Institution, aus mehreren sich ergänzenden Personen oder Institutionen etc. bestehen. Es ist Aufgabe einer zukünftigen Lenkungsgruppe, das Quartiersmanagement entsprechend zu definieren und schließlich auch zu besetzen.

Um das operative Geschäft vor allem der noch aktiven Arbeitsgruppen bis zur Ergebnisvorlage fortgeschriebener vorbereitender Untersuchungen und der wie beschrieben darauf aufbauenden Neujustierung der Organisationsstruktur weiter aufrecht zu erhalten empfiehlt die Evaluierung, in den Leistungskatalog für die VU-Fortschreibung einen entsprechenden Moderations- und Beteiligungsprozess aufzunehmen. Dies hat den Vorteil, dass das Wissen und Engagement der immernoch aktiven Akteure in Nikola mit dem ohnehin erforderlichen Beteiligungsprozess verbunden werden kann. Die Arbeitsgruppen werden so bis zur Neujustierung fortgeführt und in die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen sowie den allgemeinen Beteiligungsprozess eingebaut.

Handlungsbedarf Schülerbelegung GS Nikola

An vorderste Stelle offener Handlungsbedarfe ist nach wie vor die Schülerbelegung respektive -zusammensetzung der Klassen der Grund- und Mittelschule St. Nikola zu nennen. Fachlich kann die Evaluation diesbezüglich keine Bewertung und Empfehlung abgeben. Es bleibt aus den Ergebnissen der methodischen Bausteine der Evaluation der Eindruck übrig, dass mit den bestehenden Schulsprengeln und der gängigen Befreiungspraxis nach wie vor eine einseitige Belegung der Klassen entsteht, bei der mitunter über 90 Prozent der Schüler einer Klasse einen Migrationshintergrund haben und nahezu keine Deutschkenntnisse besitzen. Dies macht einen normalen Unterricht nach Aussagen einiger Interviewpartner nahezu unmöglich. Es gilt diesen Sachzusammenhang fachlich zu hinterfragen und nach politischen Lösungsansätzen zu suchen. Mit den Ansätzen vorschulischer Arbeit bspw. über die Kinderneister wird sicherlich ein erster Beitrag geleistet. Ggf. sind die Bemühungen in dieser Richtung bspw. im Zusammenhang mit der Gründung eines Familienstützpunktes in Nikola (vgl. gleichnamiges Förderprogramm des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales) fortzuführen. Die positive Resonanz auf das im Zusammenhang mit der Komplementärförderung des Programms „Kooperationen“ durchgeführte Maßnahmenpektrum sowie die Akzentuierung der Schule als Maßnahmenswerpunkt zu Beginn der Programmumsetzung Soziale Stadt Nikola haben aufgezeigt, welche Möglichkeiten bei viel Engagement neben dem politisch-administrativen Diskurs für die Integration der Schule in

die Stadtteilaufwertung bestehen. Nichts desto trotz muss nach Auffassung der Evaluation auch klar bleiben, dass das System Schule ein eigenes nicht alleine der Stadtentwicklung zuzuschreibendes System ist, für das in der originären Zuständigkeit zudem Lösungen zu suchen sind.

Handlungsbedarf Angebote für Jugendliche

Ferner wurde vor allem das Thema infrastruktureller Angebote für Jugendliche in allen methodischen Bausteinen als nahezu unbearbeitetes Thema benannt. Sowohl spezifische Orte für Jugendliche (Wunsch nach einem weiteren Jugendzentrum) als auch entsprechende Betreuungsformen und Beschäftigungsangebote fehlen in ganzer Breite.

Handlungsbedarf Vollendung begonnener Aufwertungsmaßnahmen

Angesichts der sich weiter verschärfenden Probleme im Zusammenhang mit dem Klimawandel und entsprechender Wetterereignisse bestehen aus Sicht der Evaluation vor allem offene Handlungsbedarfe in der Gestaltung und Vernetzung von Freiräumen sowie der Entsiegelung öffentlicher und privater Flächen. Der Versiegelungsgrad in Nikola erscheint trotz Stadtpark, Klostergarten und Flutmulde als hoch. Die vor allem im Bereich der Ludmillastraße und des ehemaligen Schlachthofes begonnene Aufwertung ehemals industriell genutzter Flächen zu neuen Wohnbereichen sollte sich auch im Straßenraum durch weitere Entsiegelung fortsetzen.

„Es sind Integrationsfortschritte durch die Soziale Stadt gemacht worden, aber es bleibt aufgrund der aktuellen Migrationsbewegungen viel zu tun: Integrationsarbeit gehört zu den drängenden Herausforderungen im Stadtteil. Für eine höhere Zielerreichung braucht es daher noch mehr Maßnahmen im Quartier.“

Anmerkung im Rahmen der evaluativen Delphi-Befragung Teil 2

Handlungsfeld Mobilität

Die Maßnahmenvorschläge im Zuge des Neuordnungskonzeptes zum Verkehr aus den Vorbereitenden Untersuchungen von 1996 zielten darauf ab, den Durchgangsverkehr durch verschiedene Straßensperungen für den Kfz-Verkehr auf die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen aus dem Stadtteil zu verlagern und gleichzeitig durch Netzausbau von Fuß- und Radwegen die Attraktivität dieser alternativen Verkehrsträger innerhalb des Stadtteils zu stärken (vgl. VU 1996, Pkt. 6.2.). Letzterer Aspekt wurde mit der Umsetzung ausgewählter Maßnahmen abschnittsweise erreicht. Insgesamt, das zeigen alle Ergebnisse der methodischen Bausteine dieser Evaluation, stellt sich die Situation für alle Verkehrsteilnehmer wenig verbessert dar. Die Hintergründe hierfür sind vielschichtig und bedürfen angesichts der stark veränderten Rahmenbedingungen gegenüber 1996 ebenfalls einer umfassenden und grundlegenden Analyse.

Mit der Realisierung zahlreicher Nachverdichtungs- und Konversionsmaßnahmen überwiegend zur Ausbildung eines neuen und diversifizierten Wohnraumangebotes hat ein beachtlicher Zuzug neuer Einwohner stattgefunden. Die Belastungen des lokalen Straßennetzes haben sich sowohl in Verbindung mit dem ruhenden als auch dem fließenden Verkehr durch die Zunahme erhöht. Die Ansprüche an den nur begrenzt zur Verfügung stehenden öffentlichen Raum sind auch qualitativ weiter gestiegen, gehört heutzutage eine flächendeckende barrierearme Erschließung ebenso zu den Pflichtaufgaben einer Mobilitätsgerechtigkeit als auch eine Anpassung unserer Verkehrssysteme zu einer klimagerechten Mobilitätsstruktur.

Ziel sollte es daher nach Auffassung der Evaluation sein, parallel zu einer Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen ein **integriertes Mobilitätskonzept** erarbeiten zu lassen.

Es ist erforderlich, eine zusammenhängende und integrierte fachliche Betrachtung aller Verkehrsträger und neuer innovativer Mobilitätsformen durchzuführen, sowohl im Hinblick auf den Stadtteil Nikola als auch seine Vernetzung als Teilraum eines überörtlichen Verkehrsnetzes. Das Mobilitätskonzept sollte sich mit den veränderten Rahmenbedingungen einer höheren städtebaulichen Dichte mit mehr Bewohnern und gestiegenen Mobilitätsanforderungen auseinandersetzen. Dazu zählen die Herausforderungen des fließenden und ruhenden Verkehrs unterschiedlicher Verkehrsträger in Verbindung mit den städtischen Satzungen und Regelungen.

Es bedarf strategischer Empfehlungen, Maßnahmenvorschläge und konkreter Projekte, durch die zukünftig eine ressourcenschonende, klimaneutrale und sichere Mobilität für alle Verkehrsteilnehmer in Nikola erreicht werden kann. Die Bedürfnisse und Lebenseinstellungen zukünftiger Generationen sind nach Auffassung der Evaluation dabei in den Vordergrund zu stellen. Es darf keine Altersgruppe ausgeschlossen werden. Die Anforderungen der unterschiedlichen Mobilitätsformen sollten generationengerecht und effizient aufeinander abgestimmt werden und im Hinblick auf das Ziel einer Klimagerechtigkeit sinnvoll zusammenwirken.

Es ist auch für die Mobilität wesentlich, eine vorausschauende konzeptionelle Grundlage zu haben, um aus dem einzelfallbezogenen reaktiven Handeln bei Planungsvorhaben rauszukommen und aktiv Planungen für die weitere Aufwertung des Stadtteils insgesamt voranbringen zu können.

7 Ausblick mit Empfehlung

Alleine die Entwicklungen der letzten Jahre haben unabhängig von der Programmumsetzung in der Städtebauförderung nahezu alle historisch geprägten und stark verdichteten städtischen Teilräume vor neue Herausforderungen gestellt. Die Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie für den Einzelhandel und die Gewerbetreibenden in Verbindung mit der sich weiter fortsetzenden Zuwanderung und damit in Zusammenhang stehenden Wohnraumversorgungsproblemen stellen eine Seite der neuen Zukunftsaufgaben dar.

Die Folgen klimatischer Veränderungen stellen die zweite Seite dar. Angesichts des sich weiter wandelnden Klimas und der daraus resultierenden deutlichen Aufheizung und Überhitzung in zukünftigen Sommern sowie der zu erwartenden Zunahme von Starkregenereignissen, kommt dem Thema Klimafolgenanpassung eine besondere Bedeutung zu. Insbesondere in kompakten Siedlungsstrukturen muss der Entsiegelung und dem Regenwassermanagement eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Bestehende, zu erhaltende und zu schaffende innerörtlich Freiräume, Biotop- und Grünflächen bekommen so ein noch höheres öffentliches Interesse. Durch den Erhalt und die Sicherung von Grünzügen, Grünflächen und Grünausstattung im Siedlungsraum kann das Lokalklima verbessert werden. Ziel sollte die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und eine Förderung nachhaltiger Bauweisen sowie die Nutzung regenerativer Energien sein. Die Ertüchtigung des Bestandes als „graue Energie“ sollte einem Ersatzbau vorgezogen werden. Diese Zukunftsaufgaben treffen auf historische und bei weitem noch nicht fertig sanierte funktionale, städtebauliche und substanzielle Strukturen.

Das Baugesetzbuch ermöglicht der Stadt Landshut sich mit der Fortschreibung vorbereitender Untersuchungen diesen veränderten Rahmenbedingungen zu stellen und eine städtebaulich und bauplanungsrechtlich belastbare Grundlagen für einen zukünftigen städtebaulichen Sanierungsprozess zu schaffen.

Sofern die Stadt Landshut eine Weiterführung des Sanierungsprozesses beabsichtigt, insbesondere weil noch nicht alle Sanierungsziele vollständig erreicht werden konnten, empfiehlt die Evaluation auch im Hinblick auf den Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums zur Sicherung von Sanierungszielen nachfolgende Schritte:

1. Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen für einen kleineren Teilraum inklusive Beteiligungsprozess mit interessierten Bürgern und bestehenden Arbeitsgruppen; Vorbereitung eines kommunalen Förderprogramms
2. Erarbeitung eines integrierten Mobilitätskonzeptes durch ein Fachbüro im Zusammenwirken mit der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und unter Beachtung intra- und interurbaner Verkehrsströme
3. Auflösung der bisherigen Arbeitsgruppen sowie des Quartiersbeirates und Neujustierung einer politisch legitimierten Organisationsstruktur > „neue Kräfte freisetzen!“
4. Neugründung einer strategischen Lenkungsgruppe der Quartiersentwicklung inkl. Erarbeitung einer gemeinsam abgestimmten Geschäftsordnung. Legitimation der Lenkungsgruppe durch den Stadtrat. Neutrale Moderation.
5. Erarbeitung des Profils eines Quartiersmanagements (Inhalte, Aufgaben, Besetzung, Ansiedlung, Finanzierung) durch die Lenkungsgruppe
6. Einführung regelmäßiger Stadtteilkonferenzen zur Beteiligung Interessierter und Engagierter; Moderation, Bündelung und Vermittlung durch QM
7. Förmliche Aufhebung des bestehenden Sanierungsgebietes und ggf. förmliche Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes (Abwägung Verfahrenswahl)
8. Auflage eines Quartiersfonds/Verfügungsfonds zur Umsetzung kleiner Sofortmaßnahmen.

- Quartiersfondsverwaltung obliegt der Stadtteilkonferenz, Projektanträge werden über das Quartiersmanagement koordiniert.
9. Einsatz eines Quartiersmanagements mit Aufgabenschwerpunkten in der Vernetzung und Vermittlung zwischen den Akteuren sowie Vorbereitung investiver Maßnahmen gemäß den Ergebnissen der VU Fortschreibung
 10. Einsatz informeller Planungsinstrumente wie bspw. Feinuntersuchungen, Rahmenpläne, Testentwürfe aber auch konkurrierende Verfahren zur Schärfung der Sanierungsziele

„Raumbezogene Planung und Entwicklung ist konfliktbehaftet: Wenn die Auseinandersetzung mit widersprüchlichen Zielen die Substanz alltäglicher Arbeit ausmacht. Wenn private und öffentliche Belange miteinander in Einklang gebracht werden müssen. Wenn jede Veränderung des Status Quo zu Protesten führen kann - und selbst dessen Beibehaltung vor Konflikten nicht schützt. Dann ist das in diesem Handlungsfeld der Normalfall.“ (Selle, K. 2024 S. 161)

Die Evaluation kommt zu dem Schluss, dass in Teilräumen die städtebauliche Erforderlichkeit besteht, den Sanierungsprozess fortzuführen. Etwaige Umgriffe und bestehende Sanierungsverdachtsmomente zur Begründung vorbereitender Untersuchungen wurden aufgezeigt. Die Evaluation ist ebenso der Auffassung, dass es organisationsstrukturell einen Neustart bedarf.

Ein Festhalten an der bestehenden Struktur, die von keiner Seite als wirklich zielführend beschrieben wird, kann nach Auffassung der Evaluation den Aufwertungsprozess nicht voran bringen und die bemängelten Inhalte der Programmumsetzung nicht abstellen. Es ist wichtig, dass sich alle beteiligten Akteure eingestehen, dass Stadtteilentwicklung unter den heutigen und zukünftigen Rahmenbedingungen eine hoch komplexe Aufgabe ist, die immer einer Abwägung und eines Kompromisses bedarf. Abwägung und Kompromissfindung sollten durch eine belastbare Organisationsstruktur und belastbare fachliche Grundlagen getragen werden.

„Es geht um das Bewusstsein, gemeinsam an etwas zu arbeiten.“

Anmerkung im Rahmen der evaluativen Delphi-Befragung Teil 2

Quellenverzeichnis

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Hrsg. 2016: Evaluierung der Städtebauförderung - Wirkungen und Nebenwirkungen. (= IzR 1. 2016). Bonn.

Beer, I. 2009: Soziale Stadt – meine Sicht. In: Soziale Stadt info 23, 21–22.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Hrsg. 2010: Leitfaden für die Evaluierung von Städtebauförderprogrammen. Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Hrsg. 2011: Evaluierung der Städtebauförderung. Kommunale Arbeitshilfe. Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Hrsg. 2012: Evaluierung der Städtebauförderung. Leitfaden für Programmverantwortliche. Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Hrsg. 2012: Sicherung tragfähiger Strukturen für die Quartiersentwicklung im Programm Soziale Stadt. (= Forschungen Heft 153). Berlin.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Hrsg. 2013: Soziale Stadt – Investitionen im Quartier: Gute Beispiele aus der Praxis vor Ort. Themenfeld: Aktivierung und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, insbesondere von Menschen mit Migrationshintergrund. Berlin.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): Programmstrategie Soziale Stadt. Im Internet: www.staedtebaufoerderung.info.

DeGEval – Gesellschaft für Evaluation e.V. (Hrsg.) 2016: Standards für Evaluation, Erste Revision 2016. Mainz.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2009: Städtebauförderung in Bayern. Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt in Bayern. Hinweise zur Programmdurchführung. München.

Selle, K. 2024: Das Komplexitätsdilemma. In: pnd rethinking planning 1/2024. S. 159-174.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) 2006: „Imce“ Gemeinschaftsarbeiten mit vereinten Kräften. Beteiligung und Aktivierung türkischsprachiger Bewohnerinnen und Bewohner im Quartiersmanagementgebiet Wrangelkiez. Berlin.

Stadt Landshut (Hrsg.) o.J.: Grundschule/Hauptschule St. Nikola, Landshut. Vernetzte Sozialkompetenz. Landshut.

Stein, U. u. Stock, M. 2005: Erfolg ist relativ! Kooperative Evaluation von Innenstadtprozessen. In: Rösener, Britta; Selle, Klaus (Hg.): Kommunikation gestalten. Beispiele und Erfahrungen aus der Praxis für die Praxis. Dortmund (KiP Kommunikation im Planungsprozess, 3), S. 302–309.

Stegen, R. 2006: Die Soziale Stadt. Quartiersentwicklung zwischen Städtebauförderung, integrierter Stadtpolitik und Bewohnerinteressen. Berlin (= Stadtszukunft 3).



at 21.03.25