

## **Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift**

des Gemeinderates am 21.10.2008

Der Tagesordnungspunkt war öffentlich

Gesetzliche Mitgliederzahl: 25, davon anwesend und stimmberechtigt: 25

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### **8. Neuaufnahmeantrag für das Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt"; (siehe BWA vom 20.10.2008)**

#### **Sachverhalt:**

Zur Aufnahme in das Förderprogramm der Bund-Länder-Initiative „Soziale Stadt“ für den Ortsteil „Parksiedlung“ muss ein qualifizierter Neuaufnahmeantrag bei der Regierung von Oberbayern gestellt werden. Die Verwaltung hat nun folgende Begründung zum Neuaufnahmeantrag ausgearbeitet und legt ihn dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vor:

#### **Erläuterungen zum Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ für den Ortsteil „Parksiedlung“ der Gemeinde Oberschleißheim**

##### **1. Entstehung und Bebauung des Ortsteils:**

Das Untersuchungsgebiet, für das von der Gemeinde Oberschleißheim eine Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ beantragt wird, erstreckt sich westlich der Feierabendstraße (St 2342), südlich des Huppwaldes, nördlich der Theodor-Heuss-Straße und östlich der Straße Am Michaelianger im Bereich des Ortsteils „Parksiedlung“.

Nach dem 2. Weltkrieg entstanden zunächst in den 50iger Jahren in Oberschleißheim einfache Kleinwohngebiete im Altort östlich der Bahnlinie. Es wurde aber bald deutlich, dass durch diese Bauformen der große Wohnraumbedarf nicht abgedeckt werden konnte. Ab Ende der 1950iger Jahre wurden dann vermehrt auch Grundstücke westlich der Bahnlinie erschlossen. Den damals aktuellen städtebaulichen Strömungen folgend wurde bis 1966 binnen kurzer Zeit ein damals moderner Ortsteil in Geschosswohnungsbau mit 1800 Wohnungen und einigen wenigen Reihenhäusern und Bungalows in Kleinwohngebieten errichtet. Dieser Bereich um die zentrale Straße „Am Stutenanger“ weist eine deutlich höhere Verdichtung als alle übrigen Ortsbereiche auf und bestimmt bis heute die Struktur und das Bild der Gemeinde westlich der Feierabendstraße. Damit unterscheidet sich Oberschleißheim „West“ von Anfang an deutlich vom kleinstädtischen und durch Einzelhausbebauung geprägten historischen östlichen Teil der Gemeinde mit den Schlossanlagen. Deutlich getrennt waren und sind die beiden Ortsteile zudem durch die Bahnstrecke München-Regensburg bzw. die Staatstraße 2342.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen wie auch die unterschiedliche Herkunft der Bewohner in diesen beiden Teilen Oberschleißheims haben von Beginn an eine Integration und ein Zusammenwachsen der Ortsteile und ihrer Bevölkerung erschwert. Heute leben im Großraum „Parksiedlung“ rund 4100 Einwohner. Das sind 34 Prozent der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Oberschleißheim. Siedlungsschwerpunkt der Bevölkerung bilden dabei die Geschosswohnungssiedlungen Am Stutenanger, der Heinz-Katzenberger-Straße, Am Michaelianger und der Theodor-Heuss-Straße, die von einer gemischten Struktur von Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhausbebauung umgeben sind. Das für die Aufnahme in das Förderprojekt „Soziale Stadt“ vorgeschlagene Untersuchungsgebiet entspricht dem Ortsteil Parksiedlung ohne die Bungalow- und Reihenhausbauung am westlichen Rand, die nicht einbezogen wurde. Mit 3552 Einwohnern leben 29,7 Prozent der Bürgerinnen und Bürger Oberschleißheims im Untersuchungsgebiet (01.01.2008).

Die Geschosswohnungsbauten entsprachen bei ihrer Errichtung durchaus modernen Standards und wurden von der einheimischen, weit überwiegend deutschen Bevölkerung angenommen. Dies änderte sich im Laufe der Jahre.

Es entstand eine soziale Polarisierung der Ortsteile Oberschleißheims mit einer Tendenz zur sozialräumlichen Spaltung und Abgrenzung. Die allgemeine städtebauliche Entwicklung in den 1980iger und 1990iger Jahren wandte sich von den großen, vielgeschossigen Wohnungsbauten der 1960iger Jahre ab hin zu vornehmlich bürgerlichen Einfamilienhausgebieten mit Geschosswohnungsbauten niedriger Baudichten, wie sie auch im Westen der Gemeinde Oberschleißheims entstanden („Ertlbaugebiet“ und „Baugebiet am Moosweg“). Die Parksiedlung bildet aber bis heute den Schwerpunkt des Geschosswohnungsbaus in Oberschleißheim.

Aus heutiger Sicht entspricht die Parksiedlung nicht mehr durchweg den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Einige der Wohnblocks sind „in die Jahre gekommen“, Sanierungen sind dringend geboten. Vor allen Dingen die Mietwohnungsanlagen Am Stutenanger lassen mittlerweile Qualitätsmängel hinsichtlich Wohnungsausstattung und -zuschnitt erkennen.

Zu den wohnungsbezogenen Mängeln kommen gestalterische und funktionale Defizite und Fehlentwicklungen im öffentlichen, halböffentlichen und privaten Raum (Wohnumfeld) hinzu. Vor allem bei der Möblierung und der Begrünung lassen sich deutliche Gestaltmängel feststellen, Defizite gibt es bei den Wegeverbindungen und der Aufenthaltsqualität öffentlicher Plätze wie auch gemeinschaftlicher Grünflächen. Ein unattraktives Ladenzentrum, das durch seine wenig ansprechende Architektur sowie den ungepflegten Zustand des Gebäudes und der umliegenden privaten Freiflächen auffällt, bildet weiteren Sanierungsbedarf.

Insgesamt droht die Vernachlässigung von Bauten und Freiflächen sowie die fehlende Gestaltqualität die sozialen Probleme und das negative Image des Quartiers zu verstärken. Der Gefahr, in eine soziale Schieflage mit einer weiteren Abwärtsentwicklung zu geraten, muss dringend entgegengesteuert werden. Hohe Fluktuation in einigen Wohnblocks, die Abwanderung der bisherigen Wohnbevölkerung, ein wachsender Anteil an Bewohnern in schwierigen sozialen Lagen oder mit Migrationshintergrund - und den dadurch bedingten Problemen - sind Anzeichen, die ernst genommen werden müssen.

## **2. Demographische und soziale Struktur**

Das Untersuchungsgebiet für das Programm „Soziale Stadt“ weist im Vergleich mit den anderen Gebieten der Gemeinde einen erheblich höheren Ausländeranteil auf. Der prozentuale Anteil liegt für das Untersuchungsgebiet mit 20,2% fast doppelt so hoch wie in den übrigen Gebieten der Gemeinde mit 10,3% (Oberschleißheim insgesamt 13,2%). Die Ausländer in Oberschleißheim kommen in erster Linie aus den Nachfolgestaaten des ehemaligen Jugoslawiens, der Türkei oder den EU-Staaten. In den letzten Jahren nimmt hier insbesondere der Anteil aus Polen zu. Etwa die Hälfte der ausländischen Kinder, Jugendlichen und Heranwachsenden in Oberschleißheim lebt im Untersuchungsgebiet.

Auf Probleme im Untersuchungsgebiet kann aus Sozialdaten der Gemeinde, des Landratsamtes und der Polizei geschlossen werden.

Einsätze der Polizei wegen den Einsatzgründen Häusliche Gewalt, Familienstreit, Ruhestörung und Belästigung, die als Indikatoren für eher problematische Lebensverhältnisse gelten können, werden zu fast zwei Dritteln im Untersuchungsgebiet, in dem aber nur knapp 30% der Wohnbevölkerung Oberschleißheims lebt, registriert. Von den polizeilich auffälligen Minderjährigen stammt die Hälfte aus dem Untersuchungsgebiet. Größere Gruppen von Jugendlichen und Heranwachsenden, die sich vor allem im Bereich des Studentenangers treffen, sorgen immer wieder für Beschwerden der Bewohner und eine Verunsicherung der Wohnbevölkerung im öffentlichen Raum. Die Gemeinde Oberschleißheim hat auf dieses Problem reagiert und ist bemüht, mit aufsuchender Jugendarbeit durch einen Streetworker, der neu eingestellt wurde, eine Verbesserung der Situation zu erreichen.

Von der Gemeinde selbst erhobene Sozialdaten belegen eine deutlich höhere Belastung mit Problemfällen im Untersuchungsgebiet. Die prozentualen Anteile betragen bei den Sozialwohnungsanträgen 61%, den Zwangsräumungen 91%, den Tabellenwohngeldern 70%, den Heimerziehungen 83%, den Hilfen zur Erziehung 80% sowie bei den Obdachlosenunterbringungen 100%. Viele Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund oder aus sozial schwachen Familien stammen aus dem Untersuchungsgebiet. Sie schaffen den Wechsel auf weiterführende Schulen oft nicht und besuchen die Hauptschule in Oberschleißheim. Der Übergang Schule/Beruf bereitet erhebliche Schwierigkeiten, Probleme aus der Familie und dem Umfeld wirken sich vermehrt auf den Schulbetrieb aus. Die Gemeinde hat mit der Einrichtung einer Schulsozialarbeit und Sprachförderunterricht bereits im Kindergarten reagiert.

## **3. Ziele der Gemeinde und des Programms „Soziale Stadt“**

Im Ortsteil Parksiedlung versuchen die Kommune und die freien Träger der Sozialarbeit schon länger, mit verschiedenen Maßnahmen die erkannten Probleme zu bekämpfen. Die Parksiedlung verfügt über ein gutes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Kindergärten, eine Kinderkrippe, eine Grundschule und auch ein Seniorentreff sind vorhanden. Die vom Kreisjugendring getragene Freizeitstätte ist sehr um die Integration junger Ausländer bemüht, koordiniert ein Hausaufgabenbetreuungsprojekt, bietet eine Vorbereitung für den Qualifizierenden Hauptschulabschluss an und setzt den Streetworker ein. Durch eine Vernetzung mit allen Vereinen und Schulen vor Ort wird versucht, eine Ausgrenzung junger Menschen mit Migrationshintergrund und aus schwierigen sozialen Verhältnissen zu verhindern. Das bisherige Angebot reicht aber nicht aus, die weiter oben beschriebenen Entwicklungen zu verhindern.

Oberschleißheim hat mit einer sehr intensiven Bürgerbeteiligung ein Ortentwicklungskonzept erarbeitet, das 2006 beschlossen wurde. Eines der wichtigsten Ziele war die Aufwertung und Belebung des Bürgerplatzes, der im Untersuchungsgebiet liegt, zu einer neuen Ortsmitte. Die Arbeiten sind bereits unter Einbindung der Bevölkerung angelaufen. Schnell wurde klar, dass ein gutes städtebauliches Konzept unbedingt auch soziale Aspekte einbeziehen und die Probleme und Mängel im angrenzenden Wohnquartier Parksiedlung berücksichtigen muss.

Durch das Programm „Soziale Stadt“ sollen die bereits bestehenden Ansätze zur Vernetzung, Bürgerbeteiligung und baulichen Aufwertung ergänzt und so der Tendenz zur sozialräumlichen Spaltung und Abgrenzung der Parksiedlung vom Altort und den neueren Baugebieten im Westen unserer Gemeinde entgegengewirkt werden. Es muss möglichst frühzeitig und präventiv an einer Verbesserung der Lebensbedingungen gearbeitet werden um zu verhindern, dass es zu einem Negativ-Image des Wohnquartiers kommt, das eine Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit diesem mehr und mehr erschwert. Am Prozess zur Gestaltung einer neuen Ortsmitte kann mit Maßnahmen des Programms „Soziale Stadt“ angeknüpft werden, um die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im Untersuchungsgebiet weiter zu entwickeln und ein Wohnumfeld zu schaffen, das den Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen entspricht. Dabei setzt die Gemeinde auch darauf, dass die verstärkte Initiative der öffentlichen Hand, etwa bei Aufwertungsmaßnahmen im Straßenraum in der Folge auch eine Impulswirkung für die Mobilisierung privater Investitionen entfaltet. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Stabilisierung und Stärkung der sozialen Strukturen erforderlich, um eine umfassende und dauerhafte positive Entwicklung in Gang zu setzen.

Wichtige Handlungsfelder für zukünftige Maßnahmen im Projektgebiet unter Einbindung der Wohnbevölkerung sind insbesondere:

- die Integration im Quartier, hier insbesondere von Ausländern, sozial Schwachen, älteren oder erwerbslosen Menschen,
- die Qualifizierung der Menschen über Sprache, Schule und Bildung,
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen
- die Aufwertung des Gebäudebestandes,
- die Aufwertung privater und gemeinschaftlicher Freiflächen.

#### Beschluss:

Der BWA empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

„Die Gemeinde Oberschleißheim stellt bei der Regierung von Oberbayern den Neuaufnahmeantrag in das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt. Die o.g. Begründung ist Bestandteil des Antrages.

Im Haushalt 2009 sind Mittel für eine vorbereitende Untersuchung und für die Umsetzung von Sofortmaßnahmen einzustellen.“

**Abstimmung: 25:0**