



# Handlungskonzept Neuss-Erfttal

Antrag auf Aufnahme in das Programm des Landes NRW  
Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf



**Stadtteil Neuss-Erfttal**

Antrag auf Aufnahme in das Programm des Landes NRW  
Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf

Handlungskonzept Neuss-Erftal  
Antrag auf Aufnahme in das Programm des Landes NRW  
Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf

im Auftrag der Stadt Neuss  
erarbeitet von

Gerhard Heide  
FB 5 Jugend und Soziales, Steuereinheit  
Stadt Neuss

Bodo Temmen, Sven Dodenhoff  
FB 6 Bauen und Planen, Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung, Sachgebiet General- und  
Entwicklungsplanung, Stadt Neuss

Paul Petersen  
Sozialdienst Katholischer Männer,  
Bürgerzentrum Neuss-Erftal

Till Redenz, Sabine Isenberg  
Pesch & Partner Architekten · Stadtplaner GbR,  
Herdecke

Produktion und Layout:  
Pesch & Partner Architekten · Stadtplaner GbR  
Zweibrücker Hof 2, 58313 Herdecke

Neuss/Herdecke, Oktober 1999

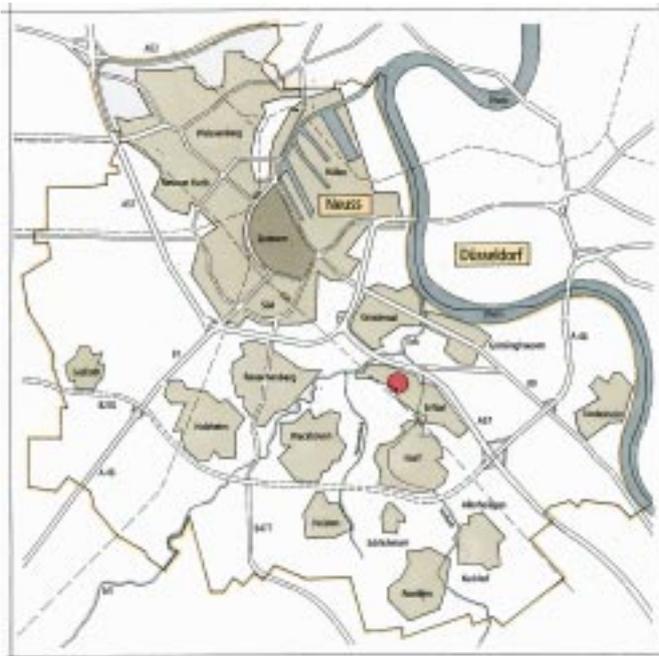
# Inhalt

6	<b>0. Einleitung</b>
7	<b>1. Städtebau</b> Situation, Entwicklungen, Problemfelder
7	1.1 Lage im Stadtgebiet
7	1.2 Stadtbild, Baustruktur
8	1.3 Infrastruktur, Versorgung, Gewerbe
9	1.4 Neuordnungskonzept im Rahmen eines förmlichen Sanierungsverfahrens
12	1.5 Fazit, Problemfelder
14	<b>2. Wohnungswirtschaft</b> Situation, Entwicklungen, Problemfelder
14	2.1 Allgemeine Entwicklung
15	2.2 Situation Erfttal
21	2.3 Fazit, Problemfelder
22	<b>3. Das soziale Umfeld</b> Lebens- und Problemlagen
22	3.1 Bevölkerungsentwicklung
23	3.2 Hilfen nach dem Bundessozialhilfegesetz
24	3.3 Hilfen nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz
25	3.4 Zusammenfassung und Fazit
27	<b>4. Soziale Infrastruktur und Netzwerke</b>
27	4.1 Einrichtungen, Dienste und Angebote
28	4.2 Gemeinwesenorientierung und Initiativen bürgerschaftlichen Engagements
30	4.3 Zusammenfassung und Fazit
33	<b>5. Ziele und Handlungsfelder</b>
33	5.1 Städtebau
35	5.2 Wohnungswirtschaft
40	5.3 Soziale Infrastruktur, Netzwerk
41	5.4 Wirtschaft, Beschäftigung und Qualifizierung
42	5.5 Gesundheit
43	<b>6. Maßnahmenkonzept, Startprojekte</b>
43	6.1 Organisationsformen
45	6.2 Maßnahmen im Wohnumfeld
46	6.3 Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft
47	6.4 Soziale Infrastruktur, Netzwerk, Bürgerbeteiligung
49	6.5 Wirtschaft, Beschäftigung und Qualifizierung
50	<b>7. Resümee</b>

Anhang: Übersicht Starterprojekte

## 0. Einleitung

Der Stadtteil Erfttal ist geprägt durch Probleme, die vor allem aus seiner demographischen und sozialen Struktur, aber auch aus funktionalen und stadtegestalterischen Mängeln herrühren. Nachdem die klassischen Instrumente der Stadterneuerung, die 1989 mit der Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes eingesetzt wurden, den Stadtteil nicht nachhaltig stabilisieren



Lage der Siedlung  
in Neuss

konnten, und mit neuen Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur eine erneute Abwärtsentwicklung im Erfttal droht, müssen nun in einem 2. Anlauf alle vorhandenen Ressourcen in ein integriertes Handlungskonzept gebündelt werden. Dem Aufzeigen einer Perspektive für die Bewohner des Stadtteils bezüglich Wohnsituation, Nachbarschaft, Arbeit und Zusammenleben und ihrer Beteiligung an diesem Prozess ist dabei oberste Priorität einzuräumen.

Am 24.9.1999 und 26.10.1999 hat der Verwaltungsvorstand der Stadt Neuss die Fachbereiche FB 6 (Stadtplanungsamt, General- und Entwicklungsplanung) und FB 5 (Jugend und Soziales) beauftragt, in Zusammenarbeit mit beteiligten Stellen vor Ort und mit Unterstützung eines externen Planungsbüros ein integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Neuss-Erfttal zu erarbeiten.

Auf Basis dieses Handlungskonzeptes soll beim MASSKS der Antrag gestellt werden, den Stadtteil Neuss-Erfttal in das Handlungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“ aufzunehmen.

In die Überlegungen von Politik und Verwaltung ist ein Gutachten des Büros Pesch & Partner eingeflossen, in dem die Neusser Bauverein AG städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Perspektiven ihres Wohnungsbestands in Erfttal untersuchen ließ. Ergebnis war, dass im Erfttal dringender baulicher, städtebaulicher und sozialer Handlungsbedarf besteht, der weit über den Wohnungsbestand der Neusser Bauverein AG hinausgeht. Dieses Ergebnis und das vorliegende Handlungskonzept werden kurzfristig an weitere Wohnungsbauträger herangezogen, um sie für dieses Entwicklungsvorhaben zu gewinnen. Dies gilt gleichermaßen für die Einfamilienhausstrukturen. Ein erstes Gespräch mit der Landesentwicklungsgesellschaft mbH ist für den 15.11.1999 terminiert.

# 1. Städtebau

## 1.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Neuss ist Bestandteil des Ballungskerns Düsseldorf/Neuss und in den landesplanerischen Zielsetzungen als Mittelzentrum mit einem Einzugsbereich von mehr als 150.000 Einwohnern ausgewiesen. Der Gebietsentwicklungsplan bescheinigt der Stadt Neuss eine überdurchschnittliche Infrastrukturausstattung und ein qualitativ hochstehendes Dienstleistungsangebot. So nimmt das Mittelzentrum Versorgungsfunktionen wahr, die über seinen Versorgungsbereich hinausgehen.

Die Neubausiedlung Neuss-Erfttal entstand Anfang der 70er Jahre im Südosten des Stadtgebietes auf den Flächen des aufgelassenen Derikumer Hofes, der damals zu Grimlinghausen gehörte. Sie wird begrenzt durch die BAB 57 im Norden, die Landesstraße L 380 Neuss-Dormagen (Berghäuschensweg) im Westen, die Bahnlinie Neuss-Köln im Südwesten und eine Schleife des Norfbaches im Osten. Das Siedlungsgebiet wird zerschnitten durch die L 142 (Norffer Straße), die in Hochlage die L 380 an die Autobahn anbindet.

Erschlossen wird das Gebiet durch die Euskirchener Straße, die im Nordwesten an die L 380 anbindet. Sie sollte ursprünglich nach Norf-Derikum weitergeführt werden (nicht realisiert). Die ÖPNV-Anbindung ist gut, die City ist mit der Buslinie 849 in ca. 15 Minuten zu erreichen. Vom zu Fuß erreichbaren Haltepunkt Norf ist Erfttal auch an die S-Bahn nach Düsseldorf angeschlossen.

## 1.2 Stadtbild, Baustruktur

Die städtebauliche Konzeption des Stadtteils entspricht den Vorstellungen der 60er und 70er Jahre: Urbanität durch Dichte. Die Nachfrage nach Wohnungen war, vor allem im Einzugsbereich von Düsseldorf, gegeben, so dass von einem weiteren erheblichen Bevölkerungswachstum ausgegangen wurde. Der Flächennutzungsplan 1970 verteilte die erwartete Bevölkerungsentwicklung vor allem auf die südlichen Stadtteile Grimlinghausen, Weckhoven und Erfttal.

Die Anzahl der Wohnungen beträgt in Erfttal ohne den Neubauabschnitt Erfttal-West 1969 WE. Davon wurden lediglich rund 175 WE in Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern realisiert, die restlichen Wohnungen entstanden den damaligen Vorstellungen entsprechend im Geschosswohnungsbau. Ca. 80 % der Wohnungen wurden als Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet.

Das Mischungsverhältnis zwischen Geschosswohnen und Einfamilienhäusern fällt sehr einseitig zugunsten der Geschosswohnungen aus. Auffällig dabei ist die räumliche Verteilung der verschiedenen Wohnformen (vgl. Plan „Bau-/Nutzungsstrukturen“, S. 11): der Geschosswohnungsbau mit zum Teil neugeschossigen Gebäuden ist entlang der stark lärmemittierenden Bahnlinie und der L 380 angeordnet, in den mittleren Bereichen ist der bis zu sechsgeschossige Geschosswohnungsbau

## 1. Städtebau

mit Infrastruktureinrichtungen und auch gewerblichen Nutzungen durchmischt, während sich im östlichen und in geringerem Umfang nördlichen Teil reine Einfamilienhauszonen befinden. Einen Sonderkomplex ohne inhaltliche Anbindung an den Stadtteil bildet der Hotelkomplex am Derikumer Hof. 1986 wurde mit der Realisierung einer städtebaulichen Ergänzung des Stadtteils auf der Westseite der L 380 begonnen, hier sind rund 270 WE vorwiegend in Reihenhäusern entstanden.

### 1.3 Infrastruktur, Versorgung, Gewerbe

Der Schwerpunkt der Nahversorgung für den kurzfristigen Bedarf an Handels- und Dienstleistungen ist mit ca. 1.600 qm Geschäftsfläche an der nördlichen Euskirchener Straße zu finden. Hier bieten eine Bank, ein Supermarkt, ein Kiosk, ein Bäcker, eine Fleischerei, ein Masseur, ein Blumenladen und eine Apotheke ihre Dienste an. Auf der Vorfläche des Diakonie-Werkes Süd an der Euskirchener Straße findet zudem ein kleiner Wochenmarkt statt.

Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an der Lechenicher Straße mit ca. 1.200 qm Geschäftsfläche haben sich erst nach und nach angesiedelt. Ursprünglich war im Bebauungsplan beiderseits der L 142 Mischgebiet zur Unterbringung von nicht störendem Gewerbe und Handwerksbetrieben vorgesehen. Heute finden sich hier neben Elektroladen, Heizungsin-

stallateur, Glaserei, Bäcker und Bank auch ein türkischer Lebensmittelladen und ein russisches Reisebüro, die in ihrem Angebot auf die besondere Nachfrage- und Kundenstruktur des Stadtteils zugeschnitten sind.

Ähnliche Funktion haben die "fliegenden Händler", die vom Lastwagen aus direkt an die Verbraucher vor Ort in den Wohnblöcken verkaufen (Gemüse, Backwaren, Fleischwaren). Der mittel- und langfristige Bedarf wird in der Innenstadt und in Verbrauchermärkten der benachbarten Vororte gedeckt.

Ein Angebot von Arbeitsplätzen in größerem Stil, welches über die genannten kleinen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe hinausgeht, gibt es aufgrund der Monostrukturen im Erfttal kaum. Die wenigen vorhandenen Betriebe müssen um ihren Erhalt kämpfen.

Die öffentlichen Einrichtungen konzentrieren sich hauptsächlich auf den nördlichen Bereich des Stadtteils (vgl. Plan „Qualitäten/Infrastruktur“, S. 15). Hier liegt die Gemeinschaftsgrundschule, ein Kindergarten des DRK, das Kath. Kirchenzentrum mit Kindergarten und Altenwohnen, das Ev. Gemeindezentrum mit Kindergarten, Kindertagesstätte, Altenwohnen und Altentagesstätte. Ein weiterer katholischer Kindergarten mit Kindertagesstätte befindet sich im südlichen Teil an der Euskirchener Straße. 1995 wurde an der Bedburger Straße ein Bürgerzentrum im umgebauten Gebäude eines ehemaligen Au-

## 1. Städtebau

tohauses installiert. Die Trägerschaft liegt beim Sozialdienst Katholischer Männer (SKM). Das Angebot reicht von Aussiedlerberatung über Kinderhort und offene Jugendarbeit bis zu Schuldnerberatung. 1998 wurde ein muslimisches Zentrum mit Moschee im Gewerbegebiet an der Schellbergstraße erbaut, welches einen überregionalen Einzugsbereich hat.



Zwischen Schule und Autobahn befindet sich der Kirmesplatz mit benachbartem Bolzplatz. Die Grünanlagen an der Norfbachau runden auf der gesamten Nord- und Ostseite den Stadtteil ab. Im Nordosten an der Autobahn liegt der betreute Abenteuerspielplatz neben einem neu errichteten ökologischen Spielplatz mit Skater-Bahn, der durch Jugendliche in ABM-Stellen erbaut wurde. Drei weitere Spielplätze befinden sich am Rande der Grünzone des Norfbachs.

Die Bezirkssportanlage Erfttal liegt etwas abseits des Stadtteils, westlich der L 380, jedoch in fußläufiger Entfernung zum Stadtteil.

### 1.4 Neuordnungskonzept im Rahmen eines förmlichen Sanierungsverfahrens

Der Stadtteil Erfttal war schon in den 80er Jahren in Teilbereichen gekennzeichnet durch eine Verschärfung der sozialen und demographischen Probleme, hohe Fluktuation und Leerstände in den Wohnungsbeständen. Als Konsequenz wurde 1989 der Stadtteil Erft-



tal nach Vorbereitenden Untersuchungen vom Rat der Stadt zum förmlichen Sanierungsgebiet erklärt.

Oberstes Ziel war, Erfttal zu einem "normalen Stadtteil wie jeder andere" weiterzuentwickeln. Dazu gehörten:

- Veränderung der Sozialstruktur,
- Verbesserung der Infrastruktur,
- Beseitigung grundstücks- und gebäudebezogener Mängel,
- Verbesserung d. Mieterbetreuung,
- Beseitigung der Müllprobleme,
- mehr Verkehrssicherheit und bessere Stadtraumgestaltung.

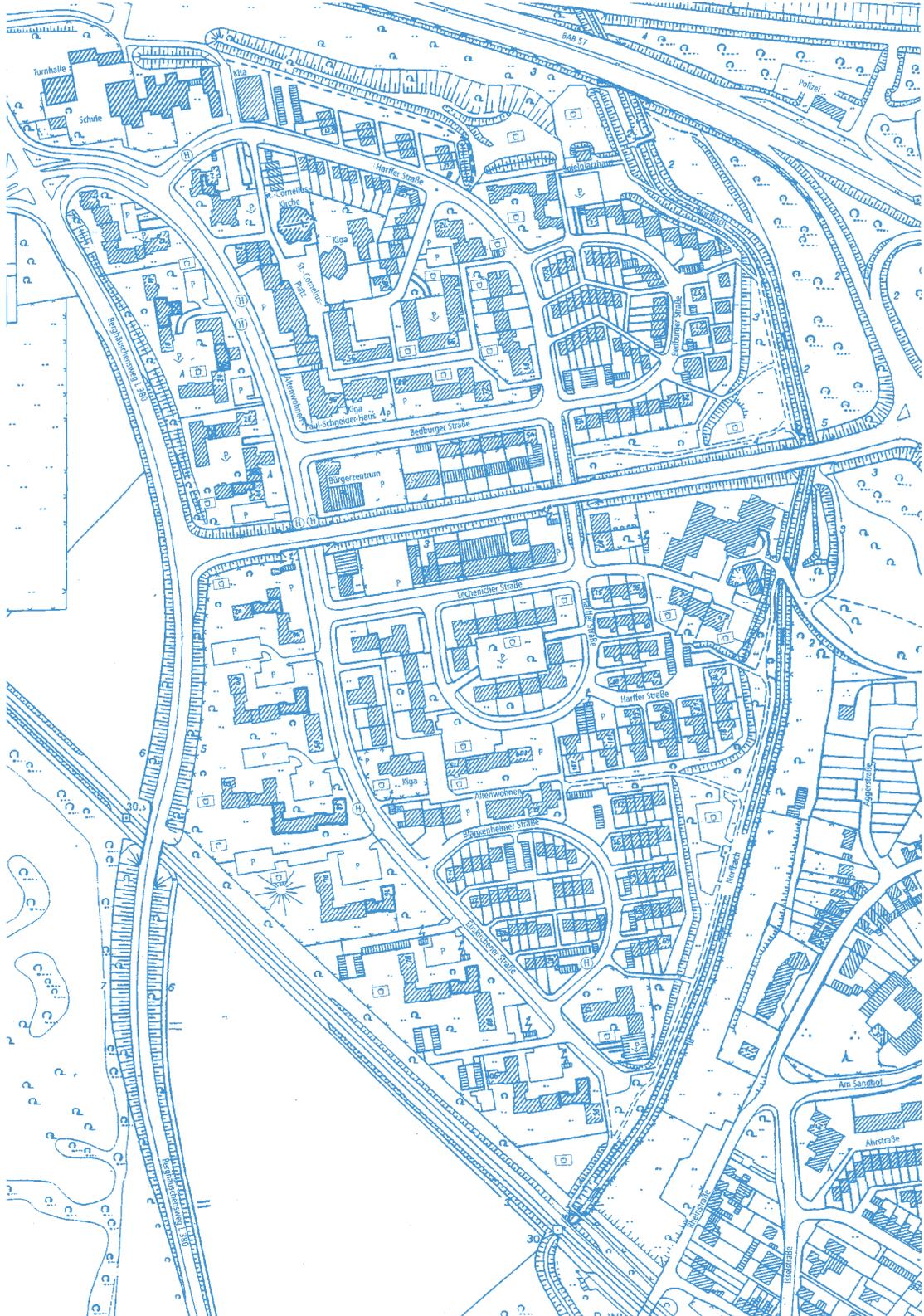
Es wurde ein Bündel von Maßnahmen unter Beteiligung privater und öffentlicher Träger ausgeführt:

Die ökologisch umgestaltete Norfbachau bietet im Osten des Gebiets hohe Verweilqualitäten.

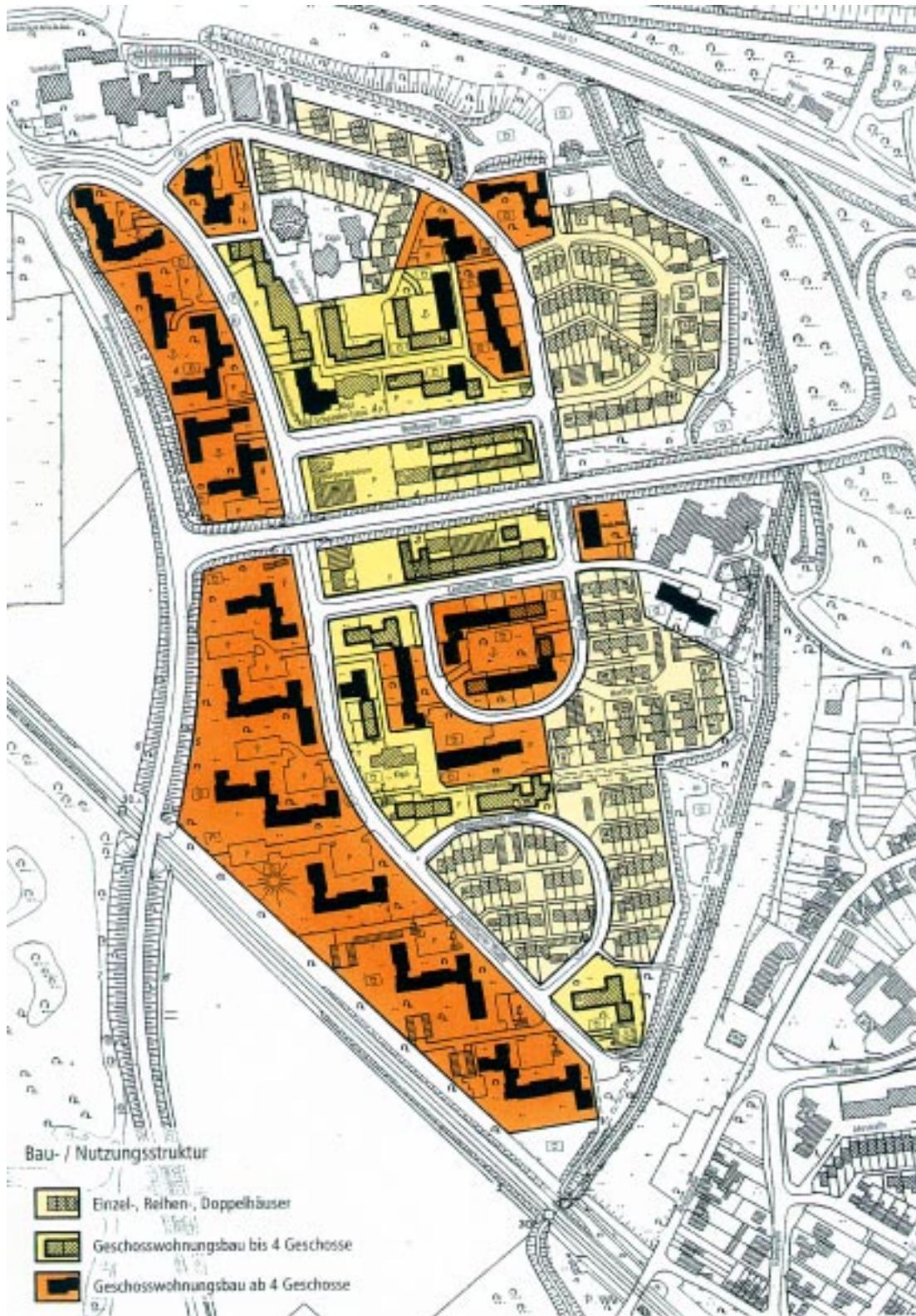
Der betreute Abenteuerspielplatz am Rand der Siedlung erfreut sich bei den Kindern großer Beliebtheit.

# 1. Städtebau

Auf dem Lageplan wird die Insellage von Erfttal deutlich: Im Norden die Autobahn, im Westen L 380 und Bahntrasse sowie im Osten die Norfbachau begrenzen den Stadtteil.



# 1. Städtebau



Die Dichte der Bebauung nimmt nach Osten hin deutlich ab. Die Probleme der dichteren Bereiche drohen, auf die intakten Einfamilienhausbereiche überzugreifen.

# 1. Städtebau

- Umgestaltung des Platzes am Einkaufsbereich Euskirchener Straße,
- Umgestaltung des Platzes vor St. Cornelius,
- Gestaltung der öffentlichen Spielplätze,
- Errichtung einer örtlichen Begegnungsstätte,
- Gestaltung privater Haus- und Hofflächen.

## 1.5 Fazit, Städtebauliche Problemfelder

Die städtebaulichen Probleme und Defizite, die sich heute darstellen, ergeben sich aus den schwierigen Gegebenheiten der städtebaulichen Struktur des Gebiets, aber auch aus den Problemlagen, die über die Inhalte des alten Neuordnungskonzeptes hinausgehen:



**Links:**  
Im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurde der Platz an der St.-Cornelius-Kirche neu gestaltet.

**Rechts:**  
Autos prägen nach wie vor das Bild des Platzes vor dem Einkaufszentrum Euskirchener Straße.

Das durch das Neuordnungskonzept angestrebte Ziel, Erfttal zu einem „normalen Stadtteil“ zu entwickeln, ist nur in Teilbereichen gelungen. Es gibt noch erhebliche Defizite, die den Stadtteil trotz der vollzogenen Sanierung negativ prägen. Die Gründe hierfür liegen zum einen im fehlenden integrativen Ansatz der beteiligten Ressorts, was den erhofften Synergieeffekt verhinderte. Zum anderen haben sich auch neue Probleme und Bedürfnisse im Stadtteil eingestellt, die z. T. andere Zielrichtungen erfordern. Deshalb droht die Wirkung der Sanierungsmaßnahmen zu verpuffen, wenn nicht darauf aufbauend weitergearbeitet wird.

### ■ Straße und Verkehr

Durch Installieren von Querungshilfen in der Euskirchener Straße und Aufpflasterungen in der Harffer Straße wurden Verbesserungen der Verkehrssicherheit erreicht. Die Einrichtung einer Tempo-30-Zone für den gesamten Stadtteil hat sich auf das Nutzerverhalten der Autofahrer jedoch kaum ausgewirkt, da ansonsten keine baulichen Veränderungen in den Straßenquerschnitten erfolgten.

Problematisch erscheint vor allem die fehlende Orientierbarkeit im Stadtteil, hervorgerufen durch die Gleichrangigkeit der Straßen in ihrer Dimensionierung und Gestaltung.

## 1. Städtebau

### ■ Plätze und Treffpunkte

Die im Rahmen des Neuordnungskonzeptes vorgeschlagene Umgestaltung des Platzes vor dem Geschäftsbereich Euskirchener Straße hat nicht in dem erhofften Umfang gegriffen. Es erfolgte eine Sortierung des ruhenden Verkehrs und der Lieferverkehre, jedoch entstand keine markante Stadtteilmitte mit Platzqualitäten.

Die aufwendige Umgestaltung des St. Cornelius-Platzes hat diesem Bereich ein neues Aussehen gegeben, leidet jedoch unter der fehlenden Anbindung an die belebten Bereiche entlang der Euskirchener Straße. Problematisch erscheint, dass neben den beiden genannten Plätzen weitere Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum nicht vorhanden sind. Das Fehlen dieser Orte der Begegnung führt zum Ausbleiben funktionierender Nachbarschaften, die Bewohner des Stadtteils ziehen sich in ihre eigenen vier Wände zurück oder verlassen den Stadtteil für ihre Freizeitaktivitäten.

Schlimmstenfalls kommt es zur Bildung informeller Treffpunkte vor allem der Jugendlichen des Quartiers, oft einhergehend mit Störungen des benachbarten Umfeldes oder Konsum von Alkohol, Drogen etc.

### ■ Private Freiflächen

Die im Rahmen von Wohnumfeldverbesserung durchgeführten Maßnahmen im Bereich der Geschosswohnungsbauten sind aus heutiger Sicht nicht ausrei-

chend und darüber hinaus wenig nutzerorientiert:

- Viele private Grundstücksflächen sind nach wie vor geprägt durch große, z. T. ungestaltete Stellplatzflächen.
- Ein großer Teil der Spielbereiche erfüllt nicht die heute gültigen Standards.
- Die meisten Hauseingangsbereiche und Gebäudevorzonen genügen nicht dem Anspruch an Aufenthalts- und Kommunikationsräume.
- Auch im Rahmen des Sanierungskonzeptes nach 1989 mit Stadterneuerungsmitteln aufwendig neugestaltete Bereiche (z. B. um die Gebäude im Besitz der LEG) zeigen inzwischen wieder deutliche Spuren von Missbrauch und Vandalismus.

Ursache und Resultat dieser Missstände ist ein Fehlen von funktionierenden Nachbarschaften in den Wohnblöcken, einhergehend mit dem fehlenden Gefühl von Verantwortlichkeit der Bewohner für das eigene Wohnumfeld.

### ■ Strukturen

Die ungleichgewichtige Verteilung von dichten und weniger dichten Wohnformen ist ein besonderes Problem im Stadtteil. Die Negativerscheinungen im Bereich des Geschosswohnens drohen nun auf die bisher intakten Einfamilienhausbereiche überzugreifen. Die Unzufriedenheit dort über die Stigmatisierung des gesamten Stadtteils steigt. Hier ist ein Gegensteuern erforderlich.

Die monofunktionale Struktur des Stadtteils führt zu gravierenden wirtschaftlichen Problemen: zum einen bietet sich für die Erfttaler Bevölkerung keine Arbeit „vor Ort“ an, zum anderen leiden auch die wenigen verbliebenen Gewerbebetriebe unter der abnehmenden Kaufkraft im Stadtteil.

Eine mögliche Belebung der Erdgeschosszonen und Freiflächen der Geschossbauten durch nichtstörendes Gewerbe findet aufgrund der Monostrukturen nicht statt.

## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder

### 2.1 Allgemeine Rahmenbedingungen

Zahlreiche Großsiedlungen in Westdeutschland sind zu Adressen dritter Klasse verkommen. Die Gründe hierfür – so eine Untersuchung des Bundesverbandes deutscher Wohnungsunternehmen – liegen in der wirtschafts- und sozialpolitischen Entwicklung der vergangenen zwei Jahrzehnte, aber auch in Fehlern des Städtebaus und der Architektur.

Diese grundlegenden Mängel kamen solange nicht zum Tragen, wie in den Städten auf dem freien Wohnungsmarkt ein Mangel an Wohnungen herrschte und gleichzeitig durch gezielte Belegungspolitik in einem quantitativ ausreichenden Sozialwohnungsbestand die Konzentration ökonomisch oder ethnisch benachteiligter Haushalte in bestimmten Siedlungen vermieden werden konnte.

Beide Voraussetzungen haben sich in der Zwischenzeit geändert: Das Angebot auf dem freien Wohnungsmarkt hat sich deutlich verbessert. "Normale" Haushalte haben die Wahl zwischen einer Mietwohnung an einem bevorzugten Standort und einem eigenen Reihenhaus in kosten- und flächensparender Bauweise.

Eine gegenläufige Entwicklung ist im Bereich der Sozialwohnungen festzustellen. Das Angebot an preiswerten Sozialwohnungen sinkt durch Auslaufen der Belegungsbindungen, während

die Nachfrage steigt. Gab es 1980 noch ca. 4 Millionen sozial gebundene Wohnungen in Deutschland, so wird sich diese Zahl im Jahr 2000 vermutlich halbiert haben. Und das, obwohl die Arbeitslosigkeit im gleichen Zeitraum von einer Million auf mehr als das Vierfache angestiegen und hier eine nachhaltige Verbesserung der Situation nicht in Sicht ist.

Diese allgemeine Entwicklung trifft auch auf die Stadt Neuss zu. Durch den forcierten freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau der letzten Jahre und großflächige städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen hat sich der Wohnungsmarkt zunehmend entspannt, zahlungsfähige Haushalte finden ein ansprechendes Angebot in unterschiedlichen Marktsegmenten und in der gewünschten Lage.

Da die Mietpreise dieses Angebots teilweise unter den (Warm-)Mieten der Sozialwohnungsbestände liegen, verlassen diejenigen, die es sich leisten können, die ungeliebten und von einem schlechten Image belasteten Stadtteile wie Erfttal. Es rücken Haushalte nach, denen keine Alternative auf dem Wohnungsmarkt bleibt: Arbeitslose, Aussiedler, Alleinerziehende, ausländische Familien.

Bei sehr hohem Ausländeranteil und damit einer Vielzahl von Nationalitäten und Lebensstilen sind Konflikte programmiert. Erwerbstätige und Arbeitslose leben mit unterschiedlichen

## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder

Lebensrhythmen auf engem Raum. Damit verschärfen sich die schon in der städtebaulichen und architektonischen Struktur angelegten Probleme der Großsiedlungen, es kommt zu einem sich gegenseitig verstärkenden Mechanismus von weiterem baulichen Verfall und sozialen Konflikten.

### 2.2 Situation Erfttal

Der erste Eindruck des Stadtteils Erfttal ist geprägt von überdimensionierten Gebäuden sowie Abstandsflächen zwischen den Gebäuden ohne sozialräumliche Zuordnung und Nutzungsqualität. Kleine, versteckte, sehr verschlossen wirkende Hauseingänge sowie eher abweisend wirkende Freiräume lassen die Baublöcke unwirtlich erscheinen. Sehr hohe Dichtewerte in Teilen der Baublöcke führen zu gegenseitiger Verschattung der Gebäude, die Anlage von Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen in den Innenhöfen bewirkt einen hohen Versiegelungsgrad.

Besonders augenscheinlich werden die Mängel in den Baublöcken entlang der Euskirchener Straße, die in besonderem Maße unter den Lärmemissionen von L 380 (Berghäuschensweg), L 142 (Norfer Straße in Hochlage) und der Bahntrasse zu leiden haben. Eigentümer dieser Baufelder sind die Neusser Bauverein AG für die Baublöcke nördlich der Hochstraße sowie die LEG für einen großen Teil der südlichen Baublöcke.

### Übersicht Eigentümerstruktur

Eigentümer	Anteil WE (%)
LEG	26
NGB	23
Sonstige Privat	23
Centrum	15
GWG	6
Neusser Heimstätten	5
Diakoniewerk Neuss Süd	2

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage hat die Neusser Bauverein



Kleine, versteckte Eingangssituationen bieten keine „Adresse“ für die Bewohner.

Private Spielangebote wie der Bolzplatz an der Lechenicher Straße können die Angebotsdefizite nicht auffangen.



## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder

AG Anfang 1999 das Büro Pesch & Partner beauftragt, städtebauliche, bauliche und wohnungspolitische Perspektiven für ihre Baublöcke aufzuzeigen. Die im Folgenden dargestellte Problemanalyse für diese Blöcke wie auch die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich in ihren wesentlichen Teilen auch auf den Bestand des Geschosswohnungsbaus im gesamten Stadtteil übertragen.

### ■ Freiflächenangebot und Begrünung

Die Außenanlagen der Geschosswohnungsblöcke der Neusser Bauverein AG bieten in ihrem jetzigen Zustand den

Bewohnern kaum Möglichkeiten zur Kommunikation oder Erholung. Die Höfe sind aufgrund der Unterbauung mit Tiefgaragen stark versiegelt. Spielangebote (Geräte, Sandkisten etc.) sind in eher reduzierter, robuster Ausführung vorhanden. Der Baumbestand der Freiflächen ist in den vergangenen 30 Jahren sehr dicht geworden, Folge ist die Störung ursprünglich vorhandener Sichtbeziehungen und die daraus folgende Entstehung von Angsträumen. Die „Adressen“ der Wohnblöcke, die Grünflächen zur Euskirchener Straße hin, sind geprägt von unattraktivem, wenig einladendem „Abstandsgrün“. Jeder Block verfügt neben einer Tiefgarage über oberirdische Stellplätze, denen auch die Müllstandorte zugeordnet sind. Die Containerstandorte sind den Hauseingängen nicht klar zugeordnet, „Mülltourismus“ und unkontrolliertes Abladen von Sperrmüll sind die Folge. Die Aufenthaltsqualitäten im Innenbereich der Höfe sind wie in vielen Großsiedlungen der 70er Jahre eingeschränkt durch falsche Raumsignale: Die Hauseingänge und öffentlichen Zugewegungen liegen in den eigentlich halb-privaten Blockinnenbereichen, zu den privaten Zonen, wie z. B. Balkonen, fehlen vorgelagerte Pufferzonen.

1994 erfolgte eine teilweise Erneuerung der Freiflächen, die sich aufgrund der begrenzten Mittel auf punktuelle Maßnahmen konzentrierte. So führte die Anlage von Mietergärten mit unmittelbarem Zugang aus den Erdge-

Überdimensionierte Tiefgaragenrampen zerschneiden die Wohnhöfe an der nördlichen Euskirchener Straße.

Die ungestalteten und verschmutzten Müllstandorte tragen zum abschreckenden Gesamtbild bei.



## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder

schosswohnungen in Teilbereichen der Blöcke zu einer sofortigen Verbesserung der Situation (z. B. gibt es keine wilde Müllabladung mehr in den Innenhöfen). Insgesamt konnte das Erscheinungsbild der Außenanlagen jedoch nicht nachhaltig im Sinne von Aufenthaltsqualität und "Adresse" für die Wohnhäuser verbessert werden.

### ■ Innen-Außen-Beziehung

Im Bereich der Gebäude gibt es keine räumliche Vermittlung zwischen Innen und Außen, zwischen Wohnungen und Freiräumen. Dies wird besonders akzentuiert durch die geschlossen und abweisend wirkenden Eingangssituationen ohne Raum zum Spielen für die Kleinkinder oder zur Begegnung mit den Nachbarn.

Es fehlt der Kommunikationsraum im unmittelbaren Umfeld der Wohnungen, die Eingangszonen erfüllen keinerlei Repräsentationsbedürfnisse der Bewohner. Fahrstühle und Tiefgaragen sind nicht nur teuer in der Unterhaltung, sie sind auch Angsträume ohne soziale Kontrolle. Zu bestimmten Zeiten werden sie nicht genutzt. Treppen und Gänge sind negativ besetzte Räume, die von den Bewohnern gemieden werden.

Die entstehenden sozialen Spannungen durch hohe Belegungsdichte und stark voneinander abweichende Tagesabläufe und Lebensgewohnheiten der Bewohnergruppen können nicht aufgefangen werden.

### ■ Bauliche Situation

Äußerlich zeichnen sich die Blöcke der Neusser Bauverein AG trotz der hohen Dichte gegenüber der Nachbarbebauung durch individuelle Fassadengestaltung und abwechslungsreiche Höhenentwicklung aus.

Vom äußeren Augenschein her ist die Bausubstanz der Gebäude gut, jedoch lassen sich im Innenbereich massive Bauschäden feststellen. Durch die Planung und Ausführung der Bauten unmittelbar vor dem ersten Ölpreisschock 1973 ist keinerlei Wärmedämmung an Wand und Dach vorhanden, was zu hohen Heizkosten und vor allem in den oberen Etagen zu gravierenden Tauwasserproblemen führt.

Z. Zt. findet eine mühsame Einzelanierung von besonders betroffenen Wohnungen durch Aufbringen einer Innendämmung statt. Dies kann jedoch nur sehr langsam und Stück für Stück erfolgen, da hierzu ein Leerzug der Wohnungen erforderlich ist.

### ■ Erschließung

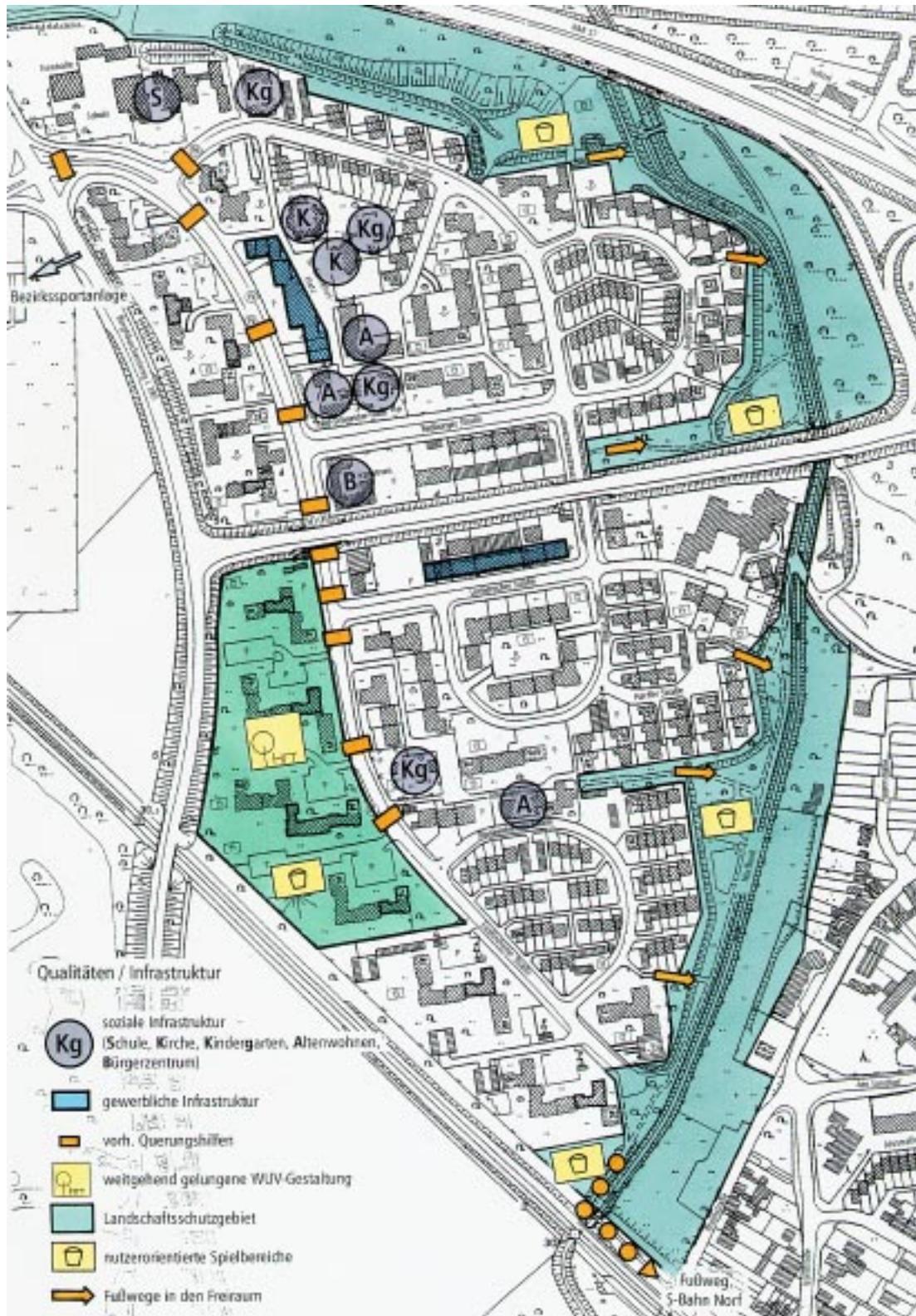
Die Erschließung von jeweils bis zu 30 Wohnungen pro Hauseingang erfolgt durch Zwei- bis Vierspänner in Abhängigkeit vom Gebäudetyp. Wie die Außenanlagen entsprechen auch die Erschließungsanlagen (Treppen, Flure, Aufzüge) in keiner Weise den Bedürfnissen der Bewohner nach "Adresse" und Repräsentation. Folge ist, dass die Identifikation mit der eigenen Wohnsituation erst hinter der eigenen Woh-

## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder

Die Mängelkartierung zeigt die Lärmbeeinträchtigung des Stadtteils, die fehlende Ortsmitte und die Gestaltungsdefizite in Straßenräumen und Hofflächen.



## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder



Die ökologische Aufwertung der Norfbachau und die Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen gehören zu den Qualitäten des Stadtteils.

## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder

nungstür einsetzt, der Aufenthalt in den Hauseingängen und Außenanlagen wird auf das notwendigste Minimum beschränkt. So fehlen die Grundvoraussetzungen für eine funktionierende Mietergemeinschaft.

### ■ Wohnungsgrundrisse und Belegung

Die Wohnungen der Neusser Bauverein AG in der Siedlung Erfttal sind sehr großzügig geschnitten. Gleichzeitig entsprechen die Wohnungen jedoch zum Teil nicht mehr dem heutigen Standard für geförderten Wohnraum, so sind oft die Kinderzimmer zu knapp geschnitten.

Die Anordnung von großen Loggien und separaten Essbereichen, aber auch die erschließungsbedingten, aufwendigen internen Erschließungen (4-Spanner) führen jedoch bei vielen Wohnungen zu einer Überschreitung der Förder- und Belegungsgrenzen für den sozialen Wohnungsbau, sodass ein Handlungsspielraum zur Änderung von Wohnungsgrundrissen kaum vorhanden ist.

Die 328 Wohneinheiten der Neusser Bauverein AG sind mit durchschnittlich 3,38 Personen je Wohneinheit belegt. Nach wie vor ist eine Nachfrage nach großen Wohnungen vorhanden, dagegen lassen sich die kleinen Wohnungen (2-Zimmer-Wohnungen) praktisch nur noch über das Sozialamt vermieten.

### ■ Miete, Nebenkosten, Förderung

Die derzeitige Miete für den Wohnungsbestand der Neusser Bauverein AG liegt deutlich höher als die für vergleichbaren Wohnraum in anderen Lagen und die für Neubauten. Sie setzt sich (je Quadratmeter und Monat) wie folgt zusammen:

Grundmiete:	9,52 DM
Betriebskosten	4,84 DM
Heizkosten	1,65 DM
Miete (brutto):	16,01 DM

Die Grundmiete ist eine Kostenmiete, die sich aus den zum Zeitpunkt des Erstbezuges angefallenen Kosten (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) errechnet. Gefördert wurde der Bau der Blöcke mit öffentlichen Baudarlehen und Aufwendungsdarlehen. Die Aufwendungsdarlehen zur Reduzierung der Miete sind inzwischen schrittweise entfallen und haben zu einer Mietpreissteigerung von insgesamt drei DM/qm geführt. Sie müssen zur Zeit zurückgezahlt werden und bedeuten damit für den Neusser Bauverein als Eigentümer über die Erhaltungskosten hinaus zusätzliche Aufwendungen. Somit spiegelt die Kostenmiete in keiner Weise den Wohnwert im Vergleich zu anderen Wohnungsbeständen wider.

Die Betriebskosten in der Siedlung Erfttal sind deutlich höher als in den sonstigen Beständen des Unternehmens (1,54 DM/qm mehr).

## 2. Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft Situation, Entwicklung, Problemfelder

Zu Buche schlagen insbesondere folgende Positionen (je Quadratmeter und Monat):

Wasser/Entwässerung:	+ 0,68 DM
Hausreinigung:	+ 0,28 DM
Aufzugsanlagen:	+ 0,32 DM

Die Heizkosten liegen deutlich höher als in anderen Gebäuden. Dies ist begründet zum einen in der fehlenden Wärmedämmung der Gebäude, zum anderen in den technisch veralteten Heizzentralen zur Erzeugung von Wärme und Warmwasser. Weiterhin führt die fehlende Einzelabrechnung des Warmwasserkonsums zu unkontrollierbaren Verbrauchsdaten.

### 2.3 Fazit, Problemfelder

Die Problematik der Wohnungsbestände in Großsiedlungen ist nicht neu. Schon in den 80er Jahren waren sie Gegenstand von Planung und Wohnungspolitik, als sich vor dem Hintergrund eines sich entspannenden Wohnungsmarktes städtebauliche und soziale Probleme in diesen Quartieren häuften. Ein sich verknappendes Angebot von preiswertem Mietwohnraum machte den Vermietungsproblemen und den damit verbundenen Folgeerscheinungen jedoch bald ein Ende.

Heute stellt sich das Problem der Großsiedlungen erneut. So paradox es klingt, ist der in den letzten Jahren forcierte Neubau qualitativvoller Wohnun-

gen im sozialen Wohnungsbau eine Ursache für die wieder zunehmenden Probleme der Großsiedlungen: Der höhere Wohnwert der Neubauten bei oft geringeren Mieten (deutlich niedrigere Nebenkosten aufgrund ökologischer Bauweisen) führt zu Vermietungsproblemen, Segregationserscheinungen und zunehmendem Leerstand in den Großsiedlungen.

Die Wohnungsunternehmen stehen vor der Frage, wie in dieser Situation zu reagieren ist. Die gegenwärtige Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt stellt für die zukünftige Bewirtschaftung von Großsiedlungen ein erhebliches Risiko dar. Ohne gegensteuernde Maßnahmen dürften sich die erkennbaren Trends verschärfen:

- Der Anteil einkommensschwacher und schwer integrierbarer Haushalte wird weiter zunehmen.
- Die Vernachlässigung und Beschädigungen in Gebäude und Wohnumfeld wird zum alltäglichen Phänomen.
- Vermietungsprobleme nehmen zu und eine wachsende Anzahl von Wohnungen steht leer.

Das ohnehin bereits problematische Image des Wohngebiets wird sich weiter verschlechtern, die Negativentwicklung kann auf bisher unproblematische Bestände und Sozialstrukturen überspringen. Die Konsequenzen, die von den Eigentümern gezogen werden, sind höchst unterschiedlich:

Während die LEG beabsichtigt, ihren Wohnungsbestand im Erfttal zu verkaufen, hat sich die Neusser Bauverein AG zu ihrer Verantwortung für den sozialen Wohnungsmarkt bekannt. Szenarien, die etwa einen Teilabriss der Gebäudeblöcke vorsahen, wurden verworfen. Gründe hierfür sind zum einen die immer noch hohen Restschulden auf diesen Beständen. Zum anderen ist deutlich, dass eine Herausnahme des Wohnungsbestands aus dem sozialen Wohnungsmarkt durch Abriss nicht zu einer Lösung, sondern zu einer Verlagerung der sozialen Probleme in andere Stadtteile führt. Dies ist nicht gewollt. Daher müssen die Probleme im Stadtteil selbst gelöst werden.

Im Bereich der Einfamilienhäuser stellt sich eine ähnliche Entwicklung wie im Geschosswohnungsbau dar. Die bisher funktionierenden Strukturen leiden unter der sich verschlechternden Situation des Stadtteils und den sozialen Problemen vor allem des Geschosswohnungsbaus. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren in großflächigen Entwicklungsmaßnahmen Flächen für Einfamilienhausstrukturen geschaffen. Die Frage ist, wie die Besitzer eines Einfamilienhauses davon abgehalten werden können, dorthin abzuwandern, wenn die Situation nicht verändert werden kann.

### 3. Das soziale Umfeld: Lebens- und Problemlagen

Aktuelle Bevölkerungsentwicklungen zeigen, dass neben einem traditionell sehr hohen Anteil von Ausländern zunehmend Aussiedler nach Erfttal ziehen. Diese Entwicklung ist in ihrem Umfang gegenwärtig noch nicht genau zu quantifizieren, da die Auswertungsmöglichkeiten der Einwohnerdatei sehr eingeschränkt sind (Aussiedler = Deutsche, fehlendes Merkmal).

Durch die sich verändernden Sozialstrukturen scheint das bisher bestehende relative Gleichgewicht bzw. die soziale Stabilität im Stadtteil in Frage gestellt.

War der traditionell hohe Ausländeranteil in Erfttal an sich bisher kein Problem gesteigerten öffentlichen Interesses, scheinen die Integrationsfähigkeiten des Stadtteils durch die neueren Entwicklungen an ihre Grenzen zu stoßen bzw. die klassischen Integrationsmechanismen des Gemeinwesens (ihrer Institutionen) nur eingeschränkt zu wirken.

In diesem Kontext stehen spezifische Belastungsfaktoren der wirtschaftlichen und sozialen Grundsicherung. Obwohl auch hier die unmittelbare Datenlage problematisch ist - es stehen seitens der Arbeitsverwaltung keine kleinräumigen Daten zur Arbeitslosigkeit zur Verfügung - verweisen die sehr hohe Sozialhilfedichte und ein hohes Risiko, seine Wohnung zu verlieren, ursächlich auf Arbeitslosigkeit.

Erfttal ist ein sehr junger Stadtteil. Ein verhältnismäßig hoher Anteil von

Kindern und Jugendlichen ist demnach hohen Armutsrisiken ausgesetzt. Analysen in interkommunalen Vergleichsringen, an denen auch die Stadt Neuss beteiligt ist, zeigen Zusammenhänge zwischen derartigen Lebenslagen und der Notwendigkeit, eine Hilfe zur Erziehung nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz seitens des Jugendamtes zu gewähren/zu erbringen; in vielen Fällen sehr kostenintensiv und familienersetzend. Die Kriminalitätsstatistik für Minderjährige weist darüber hinaus schwerpunktmäßig Eigentumsdelikte auf. Insbesondere fällt auf, dass ein hoher Anteil der Täter minderjährige Aussiedler sind.

Die Aufbereitung und Darstellung der folgenden Detailinformationen, als Strukturdaten und Kennzahlen, erfolgt in der Regel auf den Ebenen Gesamtstadt, statistischer Bezirk Erfttal und statistische Blöcke im Geschosswohnungsbau. Ergänzt werden diese Aussagen durch die Einschätzung „vor Ort“, d. h., aus der Sicht der Gemeinwesenarbeit werden Lebenslagen, Probleme aber auch Ressourcen des Stadtteils dargestellt.

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung

(Grundlage: Auswertungen des Amtes für Wirtschaftsförderung und Statistik 1999)

In Erfttal leben gegenwärtig annähernd 6.500 Menschen, über 4.500 davon leben im Geschosswohnungsbau. Be-

### 3. Das soziale Umfeld: Lebens- und Problemlagen

trachtet man die Altersstruktur, zeigt sich, dass Erfttal sehr jung ist: während der Anteil von Kindern und Jugendlichen gesamtstädtisch bei 20 % liegt, beträgt er in Erfttal 32 %, im Geschosswohnungsbau 33 % und in ausgewählten Blöcken 39 % (NB) oder 37 % (LEG).

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Neuss liegt bei 14 %, in Erfttal bei 27 %, im Geschosswohnungsbau bei 31 % und in ausgewählten Blöcken 46 % (NB) oder 42 % (LEG).

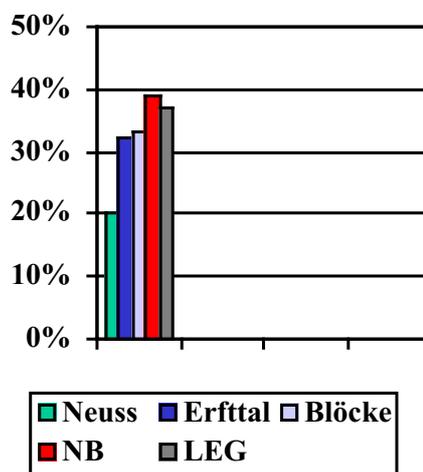
Unter den Ausländern stellt die Gruppe türkischer Mitbürgerinnen und Mitbürger gesamtstädtisch 5 %, in Erfttal 17 % und in ausgewählten Blöcken 20 % (NB) oder 31 % (LEG).

Der Anteil sonstiger Religionen (nicht römisch-katholisch oder evangelisch) beträgt gesamtstädtisch fast 27 %, in Erfttal annähernd 36 %, im Geschosswohnungsbau über 39 % und in ausgewählten Blöcken über 51% (NGB) oder über 49 % (LEG).

In Erfttal lebt ein überdurchschnittlicher Anteil Lediger: sind es gesamtstädtisch 37 %, beträgt der Wert für Erfttal bereits über 43 % und im Geschosswohnungsbau 44 %. In ausgewählten Blöcken beträgt der Anteil Lediger 52 % (NGB) oder 45 % (LEG). Die Wanderungsbilanz weist für Erfttal einen negativen Trend aus, d. h., Erfttal verliert Einwohner sowohl über die Stadtgrenze hinaus als auch bei der Betrachtung der Binnenwanderung. Im Jahr 1998 standen den 321 Zuzügen

nach Erfttal 485 Fortzüge gegenüber. Über 23 % der Zuzüge stammen aus dem Augustinusviertel (Aussiedler), annähernd 12 % aus dem Hammfeld, über 10 % aus der Innenstadt und 9 % aus Norf.

Über 21 % der Fortzüge gingen nach Grimlinghausen, 13 % nach Norf, fast 11 % in die Innenstadt und ca. 9%



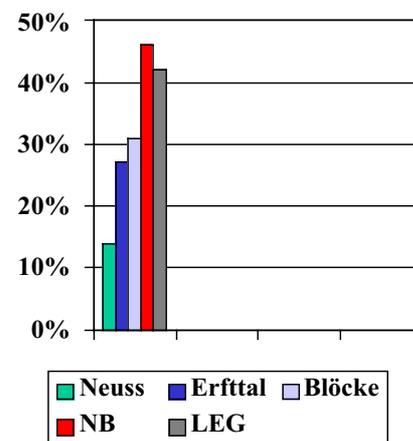
nach Rosellen - also in Bezirke mit hoher Neubautätigkeit bzw. großem Wohnungsbestand.

#### 3.2 Hilfen nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG)

(Grundlage: Auswertungen des Fachbereiches Jugend und Soziales 1999)

Gegenwärtig beziehen 685 Personen in Erfttal Hilfen zum Lebensunterhalt (HZL) nach dem Bundessozialhilfegesetz.

Vergleicht man die Situation auf den unterschiedlichen Ebenen, so zeigt sich, dass gesamtstädtisch der Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Gesamtbevölkerung bei 5 %, in Erfttal



Links: Betrachtet man die Altersstruktur, zeigt sich, dass Erfttal sehr jung ist.

Rechts: In ausgewählten Blöcken ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung dreimal so hoch wie in der Gesamtstadt.

### 3. Das soziale Umfeld: Lebens- und Problemlagen

doppelt so hoch (10,5 %) und im Geschosswohnungsbau schon bei über 13 % liegt. Im Block 1004 (NB) liegt die Sozialhilfedichte über 34 %.

Bevölkerungsmäßig ist Erfttal ein sehr junger Stadtteil. In Anbetracht der sehr hohen Sozialhilfedichte überrascht es daher nicht, dass hier überdurchschnittlich sehr viel Kinder und Jugendliche an der Armutsgrenze leben: liegt der Anteil Minderjähriger in der HZL gesamtstädtisch bei 33 %, so beläuft er sich in Erfttal auf 49 % und im Block 1004 (NB) auf 54 %.

Ähnliche Tendenzen zeigen sich beim Sozialhilfebezug ausländischer Mitbürgerinnen und Mitbürger: Setzt man die Anzahl der Ausländer im HZL-Bezug in Beziehung zur allgemeinen ausländischen Bevölkerung, ergibt sich eine spezifische Sozialhilfedichte ausländischer Bevölkerung für die Gesamtstadt von unter 10 %, für Erfttal bereits über 12 % und für den statistischen Block 1004 (NB) von über 29 %.

In der Binnensicht, d. h. Ausländer in der Sozialhilfe, ergibt sich für die Gesamtstadt ein Anteil von 27 %, für Erfttal von 32 % und für den statistischen Block 1004 (NB) von über 39 %.

Ein sehr hoher Anteil von Menschen in Erfttal ist erhöhten Armutsrisiken ausgesetzt. Dies läßt sich auch dadurch unterstreichen, dass die „Chance“, seine Wohnung zu verlieren, in Erfttal dreimal höher als in der Gesamtstadt ist (Räumungsklagen, Räumungen, Übernahme Mietschulden).

#### 3.3 Hilfen nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (KJHG)

(Grundlage: Auswertungen des Fachbereiches Jugend und Soziales 1999)

Aufgrund kleiner Fallzahlen sind Auswertungen bzw. Darstellungen von sogenannten Jugendhilfeinterventionsdaten kleinräumig problematisch (Datenschutz). Aus diesem Grund werden Zusammenfassungen verschiedener Hilfen zu einem Gesamtfaktor „Hilfen zur Erziehung“ vorgenommen und die Kriminalitätsstatistik (Jugendgerichtshilfe) ausgewertet.

„Hilfe zur Erziehung“ repräsentiert somit alle ambulanten und stationären Maßnahmen, außer Erziehungsberatung, die für Kinder und Jugendliche gegenwärtig gewährt werden. „Jugendgerichtshilfe“ repräsentiert alle Straftaten von Jugendlichen, soweit diese Delikte im Rahmen eines Verfahrens vor dem Jugendgericht anhängig sind und der Fachdienst eingeschaltet ist.

Gegenwärtig erhalten in Neuss 377 Kinder und Jugendliche eine „Hilfe zur Erziehung“ (HZE), in Erfttal werden z. Zt. 44 Minderjährige betreut. Ins Verhältnis gesetzt zu der altersgleichen Bevölkerung bedeutet dies, dass in Erfttal die Wahrscheinlichkeit (eine Hilfe zur Erziehung wird erforderlich) 1,5-fach höher liegt als in der Gesamtstadt.

Eine ähnliche Situation ergibt sich für die Jugendgerichtshilfe. Bezogen auf das Jahr 1998 kam es in Neuss zu

### 3. Das soziale Umfeld: Lebens- und Problemlagen

611 Straftaten (Anklage), in Erfttal zu 57. Davon waren (Erfttal) 13 Straftaten Verstöße gegen das Betäubungsmittelgesetz, 12 Delikte im Bereich Körperverletzung/Nötigung und 32 Straftaten in den Kategorien Diebstahl, Beförderungerschleichung und Fahren ohne Fahrerlaubnis. Von den 57 Tätern waren 40 männlich und 17 weiblich. 45 Täter waren Deutsche, davon 30 Aussiedler, und 12 anderer Nationalität.

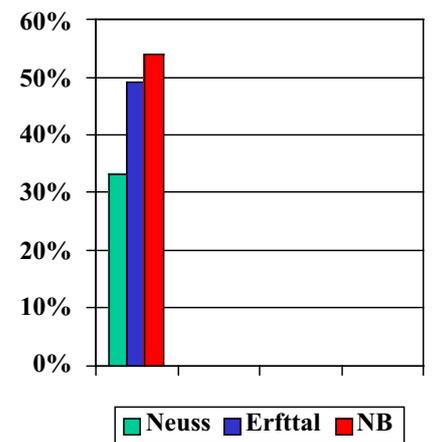
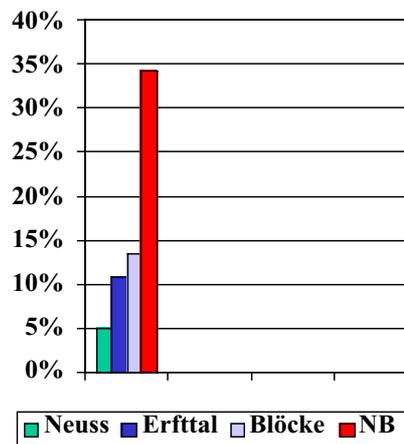
#### 3.4 Zusammenfassung und Fazit „Lebens- und Problemlagen“

Zentrale Ergebnisse der Sozialraumanalyse sind:

- Annähernd 70 % der Bevölkerung lebt im Geschosswohnungsbau.
- Erfttal ist ein sehr junger Stadtteil, insbesondere im Geschosswohnungsbau liegt der Anteil von Kindern und Jugendlichen annähernd doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Vergleich.
- Traditionell leben in Erfttal sehr viele Ausländer, ihr Anteil liegt im Geschosswohnungsbau doppelt so hoch wie im gesamtstädtischen Vergleich.
- Erfttal ist einer starken Wanderungsbewegung ausgesetzt (Zuzüge, Wegzüge, vgl. auch „Leerstände“).
- Obwohl konkrete statistische Auswertungen der Einwohnerdatei noch nicht vorliegen, verweist die Auswertung der Wanderungsbewegungen

auf einen hohen Zuzug von Aussiedlern.

- Die Tatsache, dass in Erfttal über 50% jugendlicher Täter Aussiedler sind, stellt die Frage nach bestehenden Möglichkeiten sozialer Integration und auf die Bedürfnisse dieser Gruppe abgestimmte Angebote sozialer Infrastruktur.



- Die hohe Sozialhilfedichte verweist auf das zentrale Thema „Arbeitslosigkeit“: im Vergleich zur Gesamtstadt beziehen relativ viele Menschen Hilfen zum Lebensunterhalt. Die Sozialhilfedichte in Erfttal beläuft sich auf das Doppelte des gesamtstädtischen Durchschnitts, sie steigt im Geschosswohnungsbau deutlich und in ausgewählten Blöcken (Bauverein, LEG) bis auf das Siebenfache an.
- Die Binnensicht „Hilfen zum Lebensunterhalt“ im Geschosswohnungsbau zeigt: ein Drittel bis annähernd die Hälfte der betroffenen Menschen sind jünger als 18 Jahre.

Links: Die Zahl der Sozialhilfeempfänger in den Wohnungen der Neusser Bauverein AG ist um ein Mehrfaches höher.

Rechts: In Erfttal leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche an der Armutsgrenze.

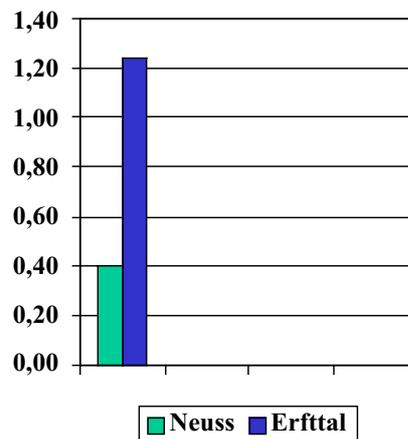
### 3. Das soziale Umfeld – Lebens- und Problemlagen

- Das Risiko, die Wohnung zu verlieren, liegt in Erfttal dreimal höher als im gesamtstädtischen Vergleich.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass

- Armutsrisiken, unzureichende Integrationsleistungen, Gewalt- und Konfliktpotential im öffentlichen

Die „Chance“, seine Wohnung zu verlieren, ist in Erfttal dreimal höher als in der Gesamtstadt.



Raum etc. über die hohe Fluktuation (Wanderungsbewegung) eine Abwärtsbewegung (Spirale) in Gang gesetzt haben,

- die destabilisierenden, konfliktträchtigen Entwicklungen beschleunigt werden und das Stigma „Erfttal“ sich verfestigen/verstärken wird,
- die städtebaulichen Trennungslinien zwischen „Geschosswohnungsbau“ und „Einfamilienhausbereichen“ faktisch auch ein soziales, kulturelles und wirtschaftliches Spannungsfeld kennzeichnen, was sich an der Fallzahl „Hilfe zum Lebensunterhalt“ besonders deutlich veran-

schaulichen lässt: der Anteil der Einfamilienhausbereiche an den HZL-Fällen in „Erfttal-Gesamt“ beläuft sich lediglich auf 14 von 699 Fällen.

Es ist davon auszugehen, dass die dargestellten Lebensumstände Auswirkungen auf die Entwicklung von Kindern bzw. den Hilfebedarf seitens der Jugendhilfe hat. Auswirkungen sind auch in Bezug auf die gesundheitliche Lage von Kindern und Jugendlichen zu beobachten: Analysen des Kreises Neuss (Gesundheitsamt) zeigen negative Entwicklungen insbesondere auch in Erfttal (Schuleingangsuntersuchungen: Verhaltensauffälligkeiten, mangelndes Vorsorgeverhalten etc.).

## 4. Soziale Infrastruktur und Netzwerke

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Sozialraumanalyse erscheint es besonders wichtig, die sozialen Infrastrukturen und Netzwerke in und für Erfttal in die Analyse und Bewertung einzubeziehen, insbesondere ihre Leistungsfähigkeiten und Grenzen, um neben „Risiken“ auch „Ressourcen“ erkennen und Ansätze für eine Gegensteuerung benennen zu können.

### 4.1 Einrichtungen, Dienste und Angebote

Auf der Angebotsseite weist Erfttal eine breite Palette sozialer Einrichtungen und Dienstleistungen auf. Die Wurzeln von Gemeinwesenarbeit reichen in die Entstehungsgeschichte des Stadtteils zurück. In der ersten Hälfte der neunziger Jahre wurde im Rahmen des Sanierungsprogramms ein ehem. Autohaus (Abwanderung von Kfz-Gewerbe/-Handel!) zum „Soziokulturellen Zentrum“ (damaliger Arbeitstitel!) umgebaut.

Direkt im Stadtteil verortet, unter dem Dach des heutigen „Bürgerzentrums“ und in Trägerschaft des Sozialdienstes Kath. Männer e.V., stehen heute ein „Zentrum für Gemeinwesenarbeit“, der „Kontakt Erfttal“ (offene Kinder- und Jugendarbeit) und, in Trägerschaft der Kath. Kirchengemeinde St. Cornelius, eine Kindertageseinrichtung mit 40 Plätzen für die ganztägige Betreuung von schulpflichtigen Kindern (Hort) zur Verfügung. Im Sinne eines Beratungsbüros (Außensprechstunden) wird im Bürgerzentrum angeboten:

- Beratung für Aussiedler/innen (Deutsches Rotes Kreuz),
- Beratung für türkische Mitbürger/innen (Caritasverband),
- Entschuldungsberatung und Erziehungsbeistandschaft (Sozialdienst Kath. Männer)

Insbesondere im Kontext des Kinder- und Jugendhilfegesetzes bietet seitens der Stadt Neuss der „Familien- und Jugendhilfedienst“ des Jugendamtes vorrangig Beratung und Hilfen an, durchschnittlich werden für Erfttal ca. 50 Fachkraft-Std./Woche erbracht, in der Regel über Terminvereinbarungen bei Hausbesuchen, im Jugendamt oder in der Außensprechstunde im Bürgerzentrum. Eingerechnet ist hier Fallarbeit ohne unmittelbaren Klientenkontakt. Organisatorisch ist dieser Dienst zentral im Rathaus verortet.

Ebenfalls zentral verortet, im Rahmen des „Allgemeinen Sozialen Dienstes“ auch für Erfttal zuständig, erbringt der Sozialdienst Katholischer Frauen e.V. durchschnittlich ca. 25 Fachkraft-Std./Woche für den Stadtteil: auch hier in der Regel über Terminvereinbarungen bei Hausbesuchen oder in der Außensprechstunde im Bürgerzentrum. Eingerechnet ist auch hier Fallarbeit ohne unmittelbaren Klientenkontakt.

Neben den bereits erwähnten Angeboten der offenen Kinder- und Jugendarbeit im Kontakt Erfttal, betreibt das Jugendamt der Stadt Neuss einen

## 4. Soziale Infrastruktur und Netzwerke

Abenteuerspielplatz mit Spielhaus; gegenwärtig entsteht über ein AB-Projekt ein ökologisch-gestalteter Spielplatz. Im Rahmen der Jugendverbandsarbeit bestehen darüber hinaus Angebote der Pfarrjugend St. Cornelius und der Ev. Gemeindejugend.

Im Aufgabenbereich der Tagesbetreuung für Kinder bestehen folgende Angebote in Einrichtungen:

Träger	Platzzahl			
	1 vor-, nachmittags	2 ganztags	3 davon (2) Schulkinder	4 davon (2) unter 3 Jahren
St. Cornelius	-	40	40	-
St. Cornelius	50	0	-	-
St. Cornelius	50	20	-	-
Diakoniewerk	14	40	10	-
DRK	50	50	8	14

### 4.2 Gemeinwesenorientierung und Initiativen bürgerschaftlichen Engagements

Im Vordergrund steht hier die Gemeinwesenarbeit als Instrument der Initiierung, Begleitung und Beratung von Initiativen, Vereinen und bürgerschaftlichen Engagements in Stadtteil. In diesem Kontext ist darüber hinaus der offenen Kinder- und Jugendarbeit, insbesondere im Kontakt Erfttal, ein hoher Stellenwert beizumessen.

Dem Sozialdienst Kath. Männer e.V. stehen für das Handlungsfeld Gemeinwesenarbeit gegenwärtig rd. 64 Fachkraft-Std./Woche zur Verfügung. Es sind fünf Teilbereiche zu unterscheiden:

(1) Koordination:

- Trägerkonferenz
- Arbeitskreise
- Gemeinsame Projekte
- Kontaktstelle für andere Träger und Einrichtungen

(2) Nachbarschaft/Integration:

- Offener Treff (Mittagstisch, Frauentreff, Senioren-Frühstück)
- Tanzcafé
- Erfttaler Zeitaustauschbörse
- Sportprojekt mit jugendlichen Aussiedlern
- Einrichtung von Beratungsbüros für Türken und Aussiedler
- Zusammenarbeit mit ausländischen Gruppen
- Deutschkurse
- Betreuung von ehrenamtlichen Mitarbeitern

(3) Information:

- Anlaufberatung
- Informationsveranstaltungen/Infoabende
- Hausaufgabenhilfe

(4) Familie/Freizeit:

- Tagesausflüge
- Mutter/Kind-Gruppen

(5) Dienstleistungen:

- Beratung/Telefonauskünfte
- Stadtteilzeitung
- Kleiderkammer
- Trödelmarkt
- Weihnachtsmarkt

## 4. Soziale Infrastruktur und Netzwerke

Nach Schätzungen der Gemeinwesenarbeiter werden durch das breite Spektrum an Arbeitsbereichen und unterschiedlichen Angeboten monatlich ca. eintausend Kontakte (persönlich oder telefonisch) zu Bewohner/innen des Stadtteils hergestellt.

Im Kontext der Gemeinwesenarbeit steht traditionell die „Trägerkonferenz“. Sie setzt sich neben Vertreter/innen der oben aufgeführten Einrichtungen und Dienste aus ernannten Bürgerinnen und Bürgern des Stadtteils und VertreterInnen des Erfttaler Bürger- und Schützenvereins zusammen. Die Gemeinwesenarbeit übernimmt quasi die Geschäftsführung.

Jährlich kommt es zu fünf ordentlichen Sitzungen. Darüber hinaus finden im Bedarfsfall weitere außerordentliche Treffen statt. Die Mitglieder haben sich zur Aufgabe gestellt, stadtteilrelevante Belange und Probleme aufzugreifen und zu erörtern. Gegebenenfalls werden notwendige Schritte zur Selbsthilfe oder aber entsprechende Stellungnahmen und Empfehlungen an die Stadt Neuss formuliert. Die Trägerkonferenz dient insofern als Sprachrohr und Schnittstelle des Stadtteils zu den verantwortlichen Stellen der Stadtverwaltung.

Ebenfalls im Kontext der Gemeinwesenarbeit steht der Arbeitskreis Soziale Dienste, als ein Zusammenschluss aller im Stadtteil tätigen Fachkräfte. Er dient dem Erfahrungs- und Informationsaustausch und insbesondere der

Koordinierung einzelner Maßnahmen bzw. der Vorbereitung anstehender Hilfeplangespräche (Hilfen zur Erziehung).

Dem Sozialdienst Kath. Männer e.V. stehen für die offene Kinder- und Jugendarbeit im „Kontakt Erfttal“ gegenwärtig 115,5 Fachkraft-Std./Woche zur Verfügung.

Der „Kontakt Erfttal“ bietet für Kinder und Jugendliche aus dem Stadtteil von dienstags bis freitags ein offenes Programm von 14.00 - 22.00 Uhr an. Parallel finden regelmäßig, teilweise auch samstags, Gruppenangebote mit folgenden Inhalten statt:

- Fotowerkstatt
- Fußballtraining
- Mädchengruppe
- Musikwerkstatt/Tonstudio
- Kochen
- Computerwerkstatt
- Tonarbeiten
- Videoarbeit
- Seidenmalkurse

Darüber hinaus werden verschiedene Sonderveranstaltungen wie Konzerte, Musiksessions und Wochenendworkshops organisiert.

Das Ferienprogramm erstreckt sich von Angeboten im Hause über Tagesfahrten – bis hin zur zweiwöchigen Sommerferienfahrt in Zusammenarbeit mit dem Bürgerzentrum „Haus Derikum“ in Neuss-Norf, ebenfalls SKM Neuss.

## 4. Soziale Infrastruktur und Netzwerke

### 4.3 Zusammenfassung und Fazit „Soziale Infrastruktur und Netzwerke“

Die Leistungsfähigkeit sozialer Infrastruktur und Netzwerke, ihre Ressourcen und Grenzen etc., sind im Kontext der Ergebnisse der Sozialraumanalyse zu bewerten.

Unter qualitativen Gesichtspunkten steht dem Stadtteil ein vielfältige Angebot von Einrichtungen und Dienstleistungen zur Verfügung (Strukturqualität). Trotzdem muß die Frage beantwortet werden, ob spezifische Dienstleistungen nicht oder nur unzureichend verfügbar und erreichbar sind.

In Bezug auf das bestehende Angebot stellt sich die Frage, ob und in welchem Umfang

- Einrichtungen, soziale Dienste und Angebote den dargelegten spezifischen Bedürfnis- und Problemlagen Rechnung tragen (können),
- sie aufeinander abgestimmt sind und miteinander kooperieren (Prozessqualität).

Die spezifische Problematik des Stadtteiles lässt sich gut am Beispiel der Versorgungssituation „Tagesbetreuung für Kinder“ aufzeigen:

Bei der Auswertung der Belegungsstatistik und Nachfrage fällt auf, daß Plätze in Erfttaler Tageseinrichtungen in der Regel nicht von Kindern/Eltern anderer Stadtteile belegt bzw. nachgefragt werden - auch wenn hier freie Kapazitäten vorhanden sind bzw. Engpäs-

se in anderen Versorgungsräumen bestehen (Stigma „Erfttal“!?).

Während gesamtstädtisch bei einem Versorgungsgrad von 90-95 % von einer Vollversorgung ausgegangen werden kann, beträgt der Versorgungsgrad in Erfttal lediglich 84 % - ohne wesentlich über die bestehenden Platzkapazitäten hinausgehende Nachfrage. Darüber hinaus zeigt sich bei türkischen Familien eine ausgeprägte Zurückhaltung bei der Wahrnehmung von vorschulischen Betreuungsangeboten. Diese Phänomene führen jetzt dazu, dass faktisch in Erfttal Kapazitäten abgebaut werden müssen (Auslastung, Betriebskosten).

Gleichzeitig berichten Fachkräfte aus dem Handlungsfeld „Allgemeiner Sozialer Dienst/Familien- und Jugendhilfedienste“, dass Kinder, für die eine „Hilfe zur Erziehung“ indiziert ist, nicht den „Kindergarten“ besucht haben. Auffällig ist, dass der präventiv-erzieherische Auftrag der Tageseinrichtung von den für den Stadtteil tätigen Einrichtungen und Diensten nicht im erforderlichen Umfang erkannt bzw. umgesetzt wird.

In die Bewertung müssen insbesondere Aspekte der Organisation sozialer Arbeit einbezogen werden, d. h. die Art und Weise, wie verschiedene Institutionen ihre Strukturen und Abläufe auf die dargestellte Situation in Erfttal ausrichten und gestalten.

Auffällig sind dabei vor allem die folgenden Punkte:

## 4. Soziale Infrastruktur und Netzwerke

■ Obwohl die Notwendigkeit, Kinder, Jugendliche und ihre Familien über Hilfen zur Erziehung zu stützen, sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegt, und das Risiko, straffällig zu werden, ebenfalls deutlich erhöht ist, weisen die entsprechenden Fachdienste eine ausgeprägte Kommstruktur auf. Es kommt in der Regel zu „Hausbesuchen“ und „Beratungen“ nur aufgrund vorheriger Terminvereinbarung. Spezielle, auf den Stadtteil bezogene Angebote (Zielgruppen, Inhalte, Methoden etc.) gibt es in diesen Arbeitsfeldern nicht. Arbeitsbeziehungen zur „Jugendsozialarbeit“ (Jugendarbeitslosigkeit!) sind nicht nachzuweisen.

■ Obwohl die Ansätze zur Gemeinwesenarbeit und der offenen Kinder- und Jugendarbeit in die Entstehungsgeschichte des Stadtteils zurückreichen, diese durch die Schaffung des Bürgerzentrums eine deutliche Aufwertung erfahren haben und ca. 1.500 Menschen pro Monat das Zentrum aufsuchen, gelingt es noch nicht im erforderlichen Umfang, die notwendigen Dienstleistungen zu erbringen, wobei die Arbeit im Bürgerzentrum, d.h. Gemeinwesenarbeit und Kinder- und Jugendarbeit, ihre Kapazitätsgrenzen (räumlich, personell) erreicht hat.

■ Obwohl über 10 % der Erfttaler Bürger/innen Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen und das Risiko „Wohnungs-

verlust“ sehr deutlich über dem der Gesamtstadt liegt, werden Beratungsleistungen und materielle Hilfen ausschließlich zentral (Kommstruktur: Sozialamt) angeboten.

■ Bezogen auf das Handlungsfeld „offene Kinder- und Jugendarbeit“ zeigen Erfahrungen, dass die täglichen Öffnungszeiten nicht ausreichen, Kindern und Jugendlichen genügend Zuwendung und Aufenthaltsräume zu bieten. In der derzeitigen Staffelnung des „Kontakts“: Kinderprogramm (14.00 -18.00 Uhr) und Jugendprogramm (18.00 bis 22.00 Uhr) kommt es für die Jugendlichen in den Nachmittagsstunden und für die Kinder in den Abendstunden zu einer Unterversorgung. Ein Großteil von Jugendlichen des Stadtteils trifft sich außerhalb des „Kontakts“ an informellen Treffpunkten wie einigen Spielplätze und an bestimmten Stellen am Norfbach. Hier kommt es häufig zu Belästigungen anderer Bewohner/innen aber auch zu Auseinandersetzungen zwischen rivalisierenden Jugendgruppen.

Allgemein wird der Informations- und Aktivierungsbedarf in großen Teilen der Bevölkerung seitens der im Stadtteil tätigen Gemeinwesenarbeiter sehr hoch eingeschätzt. In einer aktuellen Befragung wurde festgestellt, dass viele Bewohner/innen gar keine bis wenig klare Vorstellungen von der Arbeit und den Angeboten des Gemein-

## 4. Soziale Infrastruktur und Netzwerke

wesenzentrums haben, aber durchaus Interesse daran hätten. Überwiegend ist dieser Mangel an Information bei Aussiedlern und ausländischen Bewohner/innen festzustellen.

Allgemein ist festzustellen, dass den sozial-kulturellen Angeboten des Bürgerzentrums ein ausgeprägtes passives Freizeitverhalten gegenübersteht. Es ist daher dringend erforderlich, mehr Transparenz der Angebote und vor allem mehr Präsenz in den Wohnquartieren zu leisten.

Ein hoher Grad an Abgrenzung und Rückzug ist vor allem im Geschosswohnungsbau der Euskirchener Straße und Harffer Straße festzustellen.

Der hohe Anteil ausländischer Bevölkerung und Aussiedler/innen erschwert eine Stadtteilidentifikation und das Entstehen, die Pflege informeller nachbarschaftlicher Netze. So sind es oft sprachliche Barrieren und kulturbedingte, tradierte Werte, aber auch fehlende Treffs und wenig optischer Anreiz in den Anlagen und Häusern, die die Zusammenkünfte und Freizeitkontakte der AnwohnerInnen verhindern.

Informelle soziale Netze wie Familie, Nachbarschaft und Freundeskreis sind ansatzweise, aber noch nicht im erforderlichen Umfang im Geschosswohnungsbau und in den Eigenheimbereichen anzutreffen. Sie stellen in der Gesamtbetrachtung einen wichtigen Stützpfiler kleinräumiger Strukturen dar. In aller Regel findet innerhalb dieser Gefüge das klärende Gespräch, die

Hilfe beim Umzug, das Aufpassen auf die Kinder etc. statt. Zerbrechen diese Netze oder werden „löchrig“ (Fluktation, Wanderungsbewegungen), greifen die Menschen auf kommunal oder verbandlich organisierte Strukturen wie Bürgerzentrum, Jugendtreffs und Beratungsbüros etc. zurück.

Aus der Sicht der Gemeinwesenarbeit ist das Sozialgefüge des Stadtteiles im Zusammenspiel städtebaulicher Strukturen und problematischer Belegungspolitik der Wohnungsbauträger ins Wanken geraten.

Gemeinsam mit den Bewohner/innen müssen Artikulationsformen für die Vorstellungen und Bedürfnisse gefunden und erarbeitet werden. Hierfür bedarf es der Stärkung und Aktivierung der Stadtteilidentifikation und nachbarschaftlicher Netze. Hier wird seitens aller Beteiligten das Entwicklungspotential des Stadtteils gesehen.

## 5. Ziele und Handlungsfelder

### 5.1 Städtebau

Ziel eines städtebaulichen Maßnahmenkatalogs innerhalb eines integrierten Handlungskonzeptes für den Stadtteil ist es, den prägenden Eindrücken der Grosswohnanlagen überschaubare Strukturen entgegenzusetzen und die Identifikation der Bewohner so weit zu stärken, dass sie Eigenverantwortung für die Gestaltung und Nutzung ihres Wohnumfeldes entwickeln. Stichworte sind hier die Orientierung im Quartier, eine klare sozialräumliche Charakteristik (privat-öffentlich), die Wiedererkennbarkeit von Orten, die Stärkung von Nachbarschaften, die Verbesserung von Wohnumfeldqualitäten und die Überwindung von Monostrukturen. Die klassischen Handlungsfelder sind:

#### ■ Straße und Verkehr

Die bereits begonnene Verkehrsberuhigung muß fortgeführt werden. Dabei kann ohne großen baulichen Aufwand eine Orientierbarkeit im Stadtteil erreicht werden, die im Moment noch vermisst wird. Durch gezielten Einbau von Merkpunkten (Bäumen, Materialien etc.) können die Verkehrsräume eine jeweils eigene Charakteristik entwickeln. Vorstellbar ist auch der weitgreifende Umbau des Teilstücks einer Straße mit dem Ziel, hohe Aufenthaltsqualitäten unter Beibehaltung der Anliegerfunktionen herzustellen. Im Zuge dieser Überlegungen sollte auch die Durchgangs- und Abkürzungsproblematik zum Novohotel gelöst werden.

#### ■ Plätze und Treffpunkte

Die bereits vorhandenen Platzsituationen (vor dem Einkaufszentrum Euskirchener Straße) und an der St.-Cornelius-Kirche müssen in ihren Aufenthaltsqualitäten gestärkt werden. Ihre Charakteristik (Marktplatz/Ortsmittelpunkt bzw. ruhiger Aufenthaltsort) muß stärker herausgearbeitet werden. Gleichzeitig ist zu überlegen, wie der Cornelius-Platz einer intensiveren Nutzung zugeführt werden kann.

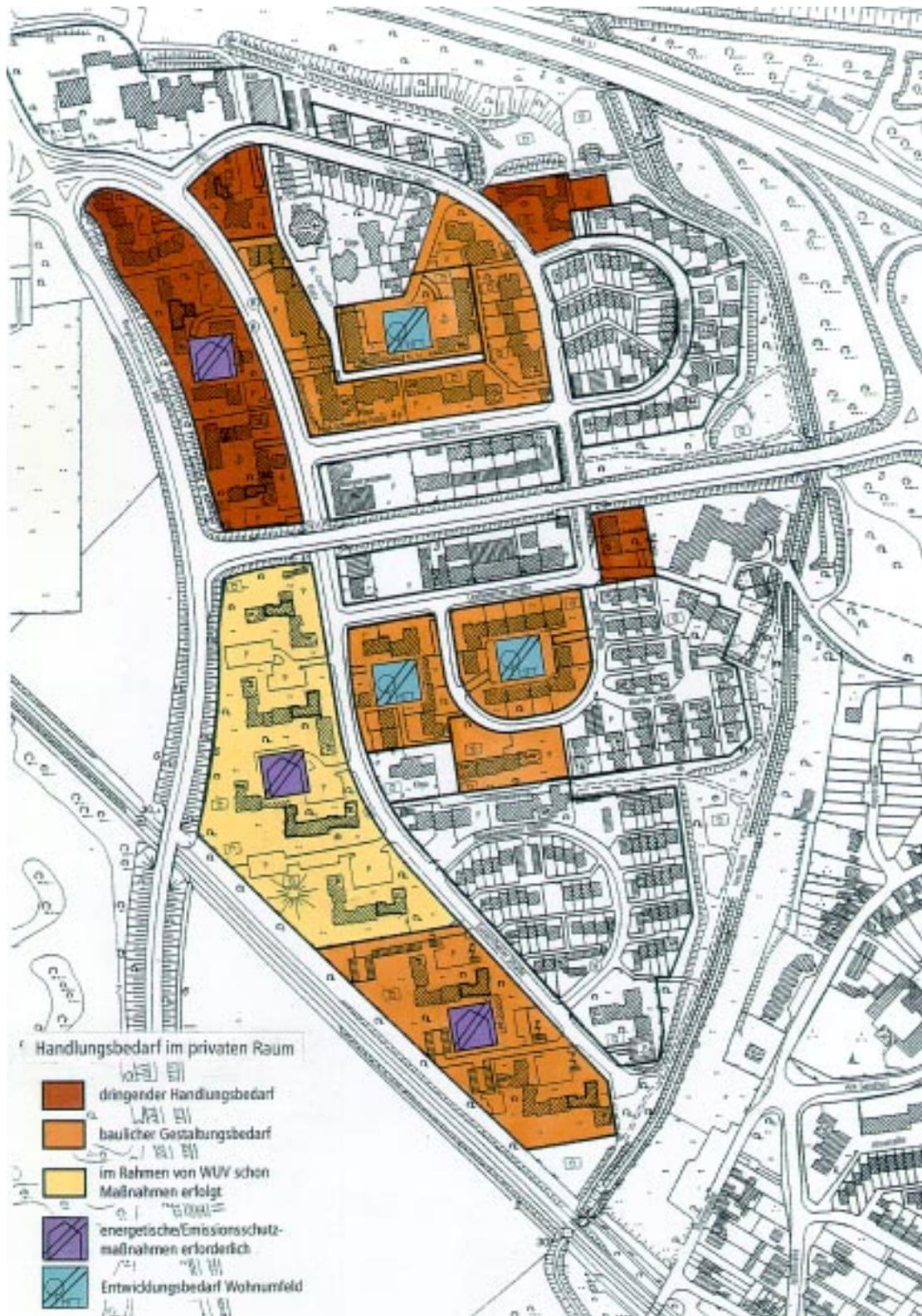
Zusätzlich zu den Quartiersplätzen werden in den Straßenzügen und Nachbarschaften Treffpunkte mit Aufenthaltsqualitäten angeboten. Diese fördern die Begegnung und Kommunikation im Quartier. Die Ausgestaltung solcher Quartierstreiffpunkte sollte in einem aktiven Prozess mit der anliegenden Bevölkerung entwickelt werden.

#### ■ Grün- und Freiflächen

Die bisher ungleichgewichtige Verteilung der Freiraumqualitäten zugunsten der östlichen, weniger dichten Bebauung öffnet ein weiteres Handlungsfeld. Zur Gliederung des Stadtteils können öffentliche Grünstrukturen, vor allem in Ost-West-Richtung, weiter gestärkt werden, um die westlichen Baufelder an die bereits entwickelten Strukturen an der Norfbachau anzuschließen. Denkbar ist hier eine Gestaltung der Bedburger Straße sowie der Fußwegverbindung nördlich der Blankenheimer Straße unter Beteiligung der Bewohner. Weitere Themen sind die Gestaltung

## 5. Ziele und Handlungsfelder

Der nebenstehende Plan zeigt die Notwendigkeiten von Maßnahmen im privaten Raum, bezogen auf Wohnumfeld und Gebäude.



## 5. Ziele und Handlungsfelder

der Schulhöfe (Ökologie, Öffnung der Schule), die Fortführung der gelungenen Spielplatzgestaltung des öffentlichen Raumes auch in den Privatbereich, die Schaffung von Aufenthaltsangeboten für Jugendliche (Skaterbahn etc.) und der Umgang mit Regenwasser im Stadtteil (z. B. Umgestaltung der Bedburger Straße). Mit der Gestaltung der öffentlichen Flächen muß eine flächendeckende Verbesserung der privaten Haus- und Hofflächen (Auslichtung Grün, Mietergärten, Spielflächen, Müllsammelplätze etc.) einhergehen.

### ■ Mischung

Die Monostruktur der großen Wohnblöcke ohne Gewerbe oder Infrastruktur muss aufgelockert werden zugunsten lebendiger Nutzungsstrukturen in den einzelnen Nachbarschaften. Die bisher spärlichen Ansätze (Arztpraxis u.a.) sollten verstärkt werden, indem die planerischen Voraussetzungen einer Umnutzung von Erdgeschosswohnungen zu Läden, kleinen nichtstörenden Gewerbeeinheiten, Nachbarschaftswerkstätten und Quartierstreffpunkten gegeben werden. Ansatz hierzu bieten z. B. die Wohnblöcke der Neusser Bauverein AG an der Euskirchener Straße.

### 5.2 Wohnungsbau und Wohnungswirtschaft

Die dargestellten Probleme im Umgang mit dem Wohnungsbestand in Erfttal wie auch das drohende Übergreifen der Problematik auf die bisher funktionsfähigen

Einfamilienhausbestände führen im Gutachten des Büros Pesch & Partner zu zwei aufeinander aufbauenden Zielvorstellungen, die auch auf die Wohnungsbestände anderer Eigentümer im Stadtteil als der Neusser Bauverein AG übertragbar sind.

### ■ Stabilisierung

Ziel ist, die am Wohnungsmarkt benachteiligten Gruppen mit einer ansprechenden Wohnung zu versorgen, das heißt, die Wohn- und Lebenssituation der heute in dieser Siedlung lebenden Menschen zu verbessern. Stabilisierung des Wohnquartiers heisst gleichermaßen soziale wie bauliche Stabilisierung: bauliche Investitionen ohne soziale Stabilisierung bleiben wirkungslos oder sind in kurzer Zeit entwertet. Soziale Programme ohne erkennbare "Gewinne" in Form von Wohnwertsteigerungen führen gleichermaßen zu Enttäuschungen.

### ■ Aufwertung

Ziel ist, die Siedlung wieder an die Qualität und das Preisniveau des allgemeinen Wohnungsmarktes heranzuführen und damit die Nachfrage auch der Mietergruppen zu wecken, die heute der Siedlung den Rücken kehren. Eine langfristige wirtschaftliche Verwertung der Wohngebäude kann nur gesichert werden, wenn das Wohnungsangebot konkurrenzfähig ist für Nachfragegruppen, die einen höheren sozialen Status haben.

## 5. Ziele und Handlungsfelder

Das Handlungsrepertoire beinhaltet:

- Beseitigung von baulichen Mängeln durch bessere Wärmedämmung, Beseitigung konstruktiver Schwachstellen, Erneuerung der Fenster usw.
- Steigerung des Wohnwerts der Wohnungen durch Grundrissanpassungen, Verbesserung der Ausstattung, Loggien und Fensterwintergärten usw.
- Verbesserung der Erschließungsflächen durch großzügige Foyers, helle Treppenhäuser und Flure.
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Begrünung, Spielflächen, geordnetes Parken.
- Verbesserung der städtebaulichen Einbindung durch neue Infrastruktur und bessere Verkehrsanbindung.

Dieses Repertoire muss durch weitergehende Strategien ergänzt werden, die neben den baulichen Maßnahmen insbesondere die sozialen Komponenten eines Handlungskonzeptes in den Vordergrund stellen. Hier sind insbesondere drei Themenfelder zu nennen:

### (1) Belegungskonzepte

Eine kooperative Belegungsstrategie von Wohnungsunternehmen, kommunalem Wohnungsamt und Mieterschaft soll zu geringerer Fluktuation, mehr Wohnzufriedenheit und letztlich zu geringeren Kosten für das Wohnungsunternehmen führen. Maßnahmen hierzu sind u. a.:

- die Freistellung des Wohnungsbestandes von der Fehlbelegerabgabe
- der Verzicht auf das alleinige Bele-

gungsrecht durch das Wohnungsamt

- eine Belegung unter Beteiligung des Wohnungsunternehmens und der vorhandenen Mieterschaft
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes
- gezielte Senkung der Kaltmieten unter die jetzige Kostenmiete
- Mietkaufkonzepte für abgegrenzte Teilbereiche des Wohnungsbestandes
- das Angebot von besonderen Wohnformen (altengerecht, Service-Wohnen, Gemeinschaftliches Wohnen etc.)

### (2) Betreuungskonzepte

Gemeinschaftliche Zuständigkeiten und gemeinschaftliches Handeln im Wohnbereich können das Wir-Gefühl stärken und als Initiator von besseren Nachbarschaften wirken. Als gemeinsame Strategien von Wohnungsbauunternehmen, Kommune und sozialen Trägern sind denkbar:

- Soziale Angebote und bewohnerorientierte Einrichtungen werden in Kooperation mit der Sozial- und Gemeinwesenarbeit des Stadtteils dezentral in die Wohnblöcke gezogen. Die Spanne der Aktivitäten reicht von Baupatenschaften über die Bereitstellung von Räumen für Gruppentreffs und Kinderbetreuung bis hin zu Dienstleistungsangeboten für ältere Menschen. An dieser Stelle können auch Aufgaben wie die Vorbeugung

## 5. Ziele und Handlungsfelder

gegen soziale Notlagen und die vorbeugende Obdachlosenhilfe angesiedelt sein.

Die Dezentralisierung und Wohnungsnähe der sozialarbeiterischen Tätigkeit fördert die Kontakte der Bewohner und die Identifikation mit ihrer Wohnsituation.

- Unter Betreuung der Sozial- und Gemeinwesenarbeit des Stadtteils wird das in anderen Bundesländern bereits bewährte Concierge-Konzept in einzelnen Blöcken umgesetzt: Ein Hausmeister ist Ansprechpartner für Probleme und gleichzeitig Kontrollinstanz für Treppenhaus und Außenanlagen. Dabei steht nicht die „Überwachungsaufgabe“, sondern eher die Dienstleistungsfunktion - Durchführung kleinerer Reparaturen, Vermittler zum Wohnungsunternehmen, Annahme von Lieferungen und Nachrichten für die Mieter etc. - im Vordergrund. Diese Rolle können auch Mieter gegen entsprechendes Entgelt übernehmen. Bei entsprechender Betreuung der Arbeit und sozialer Kompetenz der Concierges wäre ein weiteres Bindeglied der sozialen Arbeit in die Wohnungsbestände hinein gegeben.

### (3) Bewirtschaftungskonzepte

Nicht zuletzt das überproportionale Ansteigen der Nebenkosten hat zu den vergleichsweise hohen Wohnkosten in den Großsiedlungen geführt. Die Senkung der Nebenkosten kann durch eine Reihe kleinteiliger Maßnahmen erfolgen, die

immer die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner voraussetzen, wie zum Beispiel die kontrollierte Müllentsorgung, die Drosselung des Wasserverbrauchs oder die Reduzierung des Energieverbrauchs durch bewusstes Heiz- und Lüftungsverhalten. Wichtig ist hier gezielte Information der Mieter.

Für den Bestand der Neusser Bauverein AG sind bei einem konsequenten Be-



wirtschaftungskonzept Einsparungen von ca. DM 2,40/qm im Monat zu erzielen. Auch bei zusätzlich entstehenden Betriebskosten für Müllbewirtschaftung, Hausreinigung und Concierge-Konzept können damit an einen durchschnittlichen Haushalt Einsparungen von jährlich ca. DM 1.000,- weitergegeben werden. Gleichzeitig könnte durch die Umsetzung eines Abfallbewirtschaftungskonzepts in Kooperation von Wohnungsunternehmen, Kommune, Entsorgern und sozialen Trägern ein sinnvolles

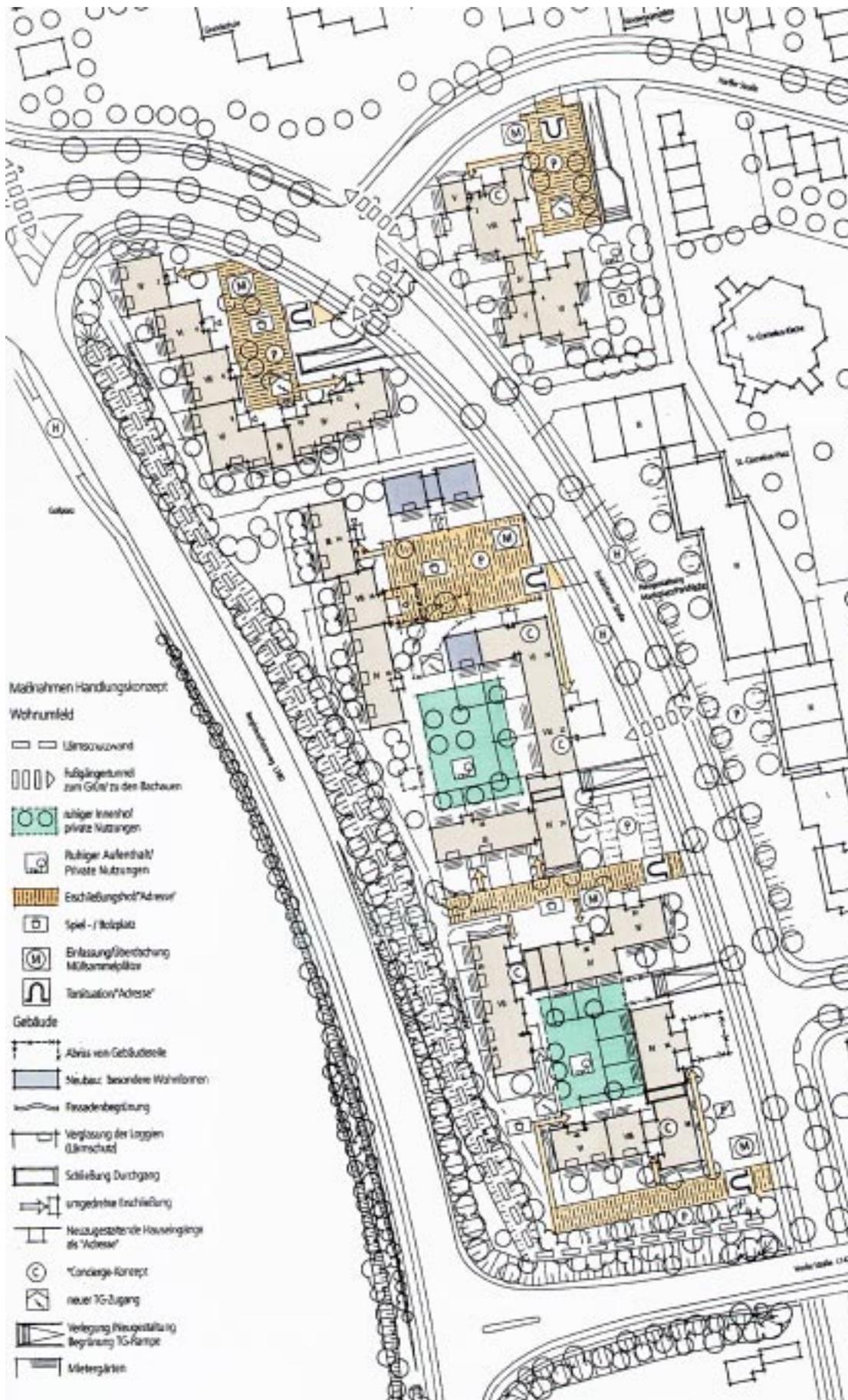
In besonders belasteten Häusern wird die Neusser Bauverein AG ein Concierge-Konzept umsetzen. Baulich werden hierfür kleine Hausmeister-Logen vorgesehen.

## 5. Ziele und Handlungsfelder

Die Probleme im Bestand der Neusser Bauverein AG sind übertragbar: hoher Versiegelungsgrad, abweisende Vorzonen und versteckte Eingangssituationen.



## 5. Ziele und Handlungsfelder



Übersicht der Maßnahmen: Im Bereich der Neusser Bauverein AG werden die Hofsituationen neu organisiert; grüne Wohnhöfe bieten Rückzugsmöglichkeiten, Erschließungshöfe schaffen „Adressen“.

## 5. Ziele und Handlungsfelder

und wirtschaftlich tragfähiges Beschäftigungsprojekt angestoßen werden.

### 5.3 Soziale Infrastrukturen, Netzwerke und Bürgerbeteiligung

Quer zu fachspezifischen Anforderungen einzelner Arbeitsfelder (Bedarfe, Zielgruppen, Inhalte, Arbeitsweisen etc.) ergeben sich folgende strategische Zielsetzungen:

- Die Leistungsfähigkeit und Tragfähigkeit sozialer Netzwerke soll eine Stärkung und Professionalisierung erfahren.
  - In diesem Kontext sollen im Stadteilerneuerungsprozess (und langfristig darüber hinaus) die Bürgerinnen und Bürger aktiviert werden (Selbststeuerungspotentiale, Beteiligung).
  - Die Versorgungsstruktur in Erfttal soll über die klassischen Aufgabenfelder der Kinder- und Jugendhilfe bzw. Gemeinwesenarbeit hinaus um Dienstleistungen der sozialen und wirtschaftlichen Grundsicherung mit den Themen "Lebensunterhalt", "Arbeit/Beschäftigung" und "Wohnen" erweitert werden.
  - Im Sinne einer Dezentrierung bisher ausschließlich oder überwiegend zentral verorteter sozialer Dienstleistungen, soll eine Bündelung fachlicher Kompetenz vor Ort realisiert werden (Bürgernähe).
  - Die sozialen Einrichtungen, Dienste und Angebote für den Stadtteil sollen effektiv(er) aufeinander bezogen werden (Vernetzung, Kooperation).
- Insbesondere in den Handlungsfeldern der offenen Kinder- und Jugendarbeit, Jugendgerichtshilfe und der Mieterbetreuung sollen aufsuchende Konzepte entwickelt werden (Gehstrukturen als bedarfsorientierte Komplementärstrukturen).
  - In allen Handlungsfeldern soll der Gesichtspunkt der Prävention eine stärkere Gewichtung erhalten.
  - Insbesondere über Bündelung fachlicher Kompetenzen, Reorganisation von Ressourcen, effektive Organisationsformen etc. soll ressortübergreifend "Arbeit/Beschäftigung" im Stadtteil thematisiert werden.
  - Integration von ausländischen Mitbürger/innen und Aussiedler/innen über Verstärkung soziokultureller Arbeit.

Diese strategischen Zielformulierungen lassen sich als Fragen an einzelne Handlungsfelder herunterbrechen:

#### ■ Allgemeine Soziale Dienste, Familien- und Jugendhilfedienste

- Lassen sich fachliche Kompetenzen im Stadtteil zu den Themen "Erziehung", "Konflikt/Gewalt" und "Beschäftigung/Arbeit" im Stadtteil konzentrieren?
- Reduzieren z. B. "Soziale Trainingskurse und soziale Gruppenarbeit" für Kinder und Jugendliche das Potential bzw. die Bereitschaft für Kriminalität, Gewalt etc.?

## 5. Ziele und Handlungsfelder

- Lassen sich speziell für arbeitslose bzw. von Arbeitslosigkeit betroffenen junge Menschen Beschäftigungsprojekte im und für den Stadtteil organisieren?

### ■ Gemeinwesenarbeit und offene Kinder- und Jugendarbeit

- Lassen sich niederschwellige Beratungsleistungen (informieren, orientieren, weiterverweisen etc.) im Bürgerzentrum verstärken?
- Können strukturschaffende Angebote sozialer Arbeit auch außerhalb des Bürgerzentrums etabliert werden, indem Nachbarschaften, Initiativen etc. gebildet, gefördert und beraten werden?
- Kann die Kooperation mit Wohnungsbauträgern in das Konzept aufgenommen werden (Concierge)?
- Können in diesem Kontext "Projekte" (Gestaltung von Anlagen, Treffs und Feste) Integrationschancen, Identifikation etc. erhöhen?
- Lassen sich durch aufsuchende Konzepte in der offenen Kinder- und Jugendarbeit Zielgruppen ansprechen und anbinden, die sich der klassischen Struktur "Einrichtung" verweigern bzw. deren "Aufnahme" auch problematisch wäre (Kapazitäten, Verdrängung)?

### ■ Soziale und wirtschaftliche Grundsicherung

- Lassen sich fachliche Kompetenzen im Stadtteil zu den Themen "Lebens-

unterhalt", "Wohnen" und "Arbeit" im Stadtteil konzentrieren?

- Reduzieren insbesondere aufsuchende Konzepte in der Mieterberatung und -fürsorge das Risiko des Wohnungsverlustes?
- Lassen sich Arbeitsberatung, Beschäftigungsförderung und -projekte für den Stadtteil organisieren?
- Verbessern Sprachkurse, Beratung und soziale Trainingskurse insbesondere für junge Aussiedler deren Chancen auf Integration in die Gemeinschaft und in Beschäftigung?

In die Reorganisation von Konzepten, Ressourcen und Strukturen sind Abstimmungsprozesse und Zusammenarbeit zwischen den Institutionen einzubeziehen: fallbezogen, fallunabhängig und auf Entwicklung und Stärkung präventiver und nachhaltiger Ansätze bezogen.

### 5.4 Wirtschaft, Beschäftigung und Qualifizierung

Im Vordergrund stehen zwei strategische Zielsetzungen:

- Unternehmerische Existenz soll gesichert und entsprechende Initiativen sollen gefördert werden,
- die Ausbildungs- und Arbeitsplatzsituation für die im Stadtteil lebende Bevölkerung, insbesondere junge Menschen, soll gesichert und verbessert werden.

Obwohl die sozio-ökonomische Situation großer Teile der Bevölkerung prekär

## 5. Ziele und Handlungsfelder

ist, sind Wirtschaftsförderung, Arbeit, Beschäftigung und Qualifizierung im Stadtteil kein Thema. Unter Einbeziehung aller Akteure, Stadt Neuss, Kreis Neuss und Arbeitsverwaltung soll erreicht werden, dass für die Bewohner des Stadtteils wieder Perspektiven auf dem Arbeitsmarkt aufgezeigt werden können, die eine langfristige Verbesserung der Strukturen ermöglichen.

Im Vordergrund steht dabei nicht nur der 1. Arbeitsmarkt, sondern auch Erschließung und Nutzung aller Arbeitsmarktsegmente über Beschäftigungsinitiativen, Projekte bis hin zum informellen Sektor, um "Arbeit" aus der "Schattenwirtschaft" herauszuführen und zu sichern sowie ggf. aus allen Segmenten unternehmerische Initiativen zu ermöglichen. In Bezug auf "Wege aus der Arbeits- und Beschäftigungslosigkeit" sollen die in Neuss positiven Erfahrungen mit „Maatwerk“ stadtteilorientiert genutzt werden.

### 5.5 Gesundheit

Nach Auswertung der vorliegenden Gesundheitsdaten über die Neusser Stadtteile hat das Gesundheitsamt des Kreises Neuss sich entschlossen, im gesamten Kreis zunächst drei Stadtteile in ein Pilotprojekt "Verbesserung der gesundheitlichen Lage von Kindern und Jugendlichen in sozial benachteiligten Stadtteilen" aufzunehmen. Bestandteile dieses Projekts sind:

- Detaillierte Schulneulingsdatenanalyse

- Bedarfsorientierte Projektgruppengründung der beteiligten Dienste und Institutionen für ein verbessertes Stadtteilmanagement
- Erstellung von Förderprojekten, z.B. kompensatorische Untersuchungen der 4-jährigen Kinder durch KinderärztInnen des Kreisgesundheitsamtes in den Kindergärten mit evtl. Diagnostik- und Therapieempfehlungen
- Stadtteilorientierte, lokale Gesundheitsförderung für sozial benachteiligte Kinder und Jugendliche in stadtteil-eigenen Förder-/Therapiezentren für Inanspruchnahme aller sozialen Dienste und Institutionen.

Die Installierung eines örtlichen Gesundheitszentrums als Beratungs- und Anlaufstelle kann die Defizite der Gesundheitsvorsorge (z. B. fehlende Kinderärzte) ausgleichen. Denkbar ist hier auch eine Kopplung an Handlungsfelder wie Suchtprävention, den Einsatz von Familienhebammen u. ä.

Der Stadtteil Erfttal befand sich bei der Auswahl der Pilotprojekte in der engeren Auswahl. Vorgesehen ist, die Erfahrungen und Ergebnisse der z. Zt. laufenden ersten Phase auszuwerten und dann in einer zweiten Phase auch auf Erfttal zu übertragen. Dies könnte Bestandteil des integrativen Handlungskonzeptes für den Stadtteil werden. Von Seiten der Wohnungsunternehmen wurde bereits signalisiert, hier kurzfristig Räumlichkeiten für ein Startprojekt zur Verfügung stellen zu wollen.

## 6. Maßnahmenkonzept, Bausteine

Da sektorale Förderansätze aufgrund der Vielschichtigkeit der Probleme im Stadtteil scheinbar nicht mehr greifen, müssen nun die Instrumente der Städtebauförderung, der Wohnungspolitik, der Arbeitsmarktpolitik, der Wirtschaftsförderung, der Sozialpolitik und der Umweltpolitik in einem integrierten Handlungskonzept gebündelt werden mit dem Ziel, kurzfristig sichtbare Synergieeffekte wie auch eine langfristige und nachhaltige Situationsverbesserung auszulösen.

Kleine Schritte zunächst ohne lange Voruntersuchungen sollen den Veränderungsprozess einleiten, in der Folge im Prozessverlauf sollen die Maßnahmen ergriffen werden, die einen längeren Planungsvorlauf oder eine entsprechende Partizipation erfordern.

Indiz für das Gelingen eines solchen Vorhabens wird sein, inwieweit es gelingen wird, die Betroffenen der Situation, die Bewohner von Erfttal, aktiv in den Prozess der Stabilisierung miteinzubeziehen. Neben einer Stärkung der Identifikation mit der eigenen Wohnsituation müssen auch die eigenen, in der Siedlung vorhandenen Potentiale entdeckt, gefördert und zum Tragen gebracht werden.

### 6.1 Organisationsformen

#### Projekt Erfttal

Es hat sich gezeigt, dass neben den bisherigen noch weitere Akteure in den Diskussionsprozess um den Stadtteil eingebunden werden müssen, insbe-

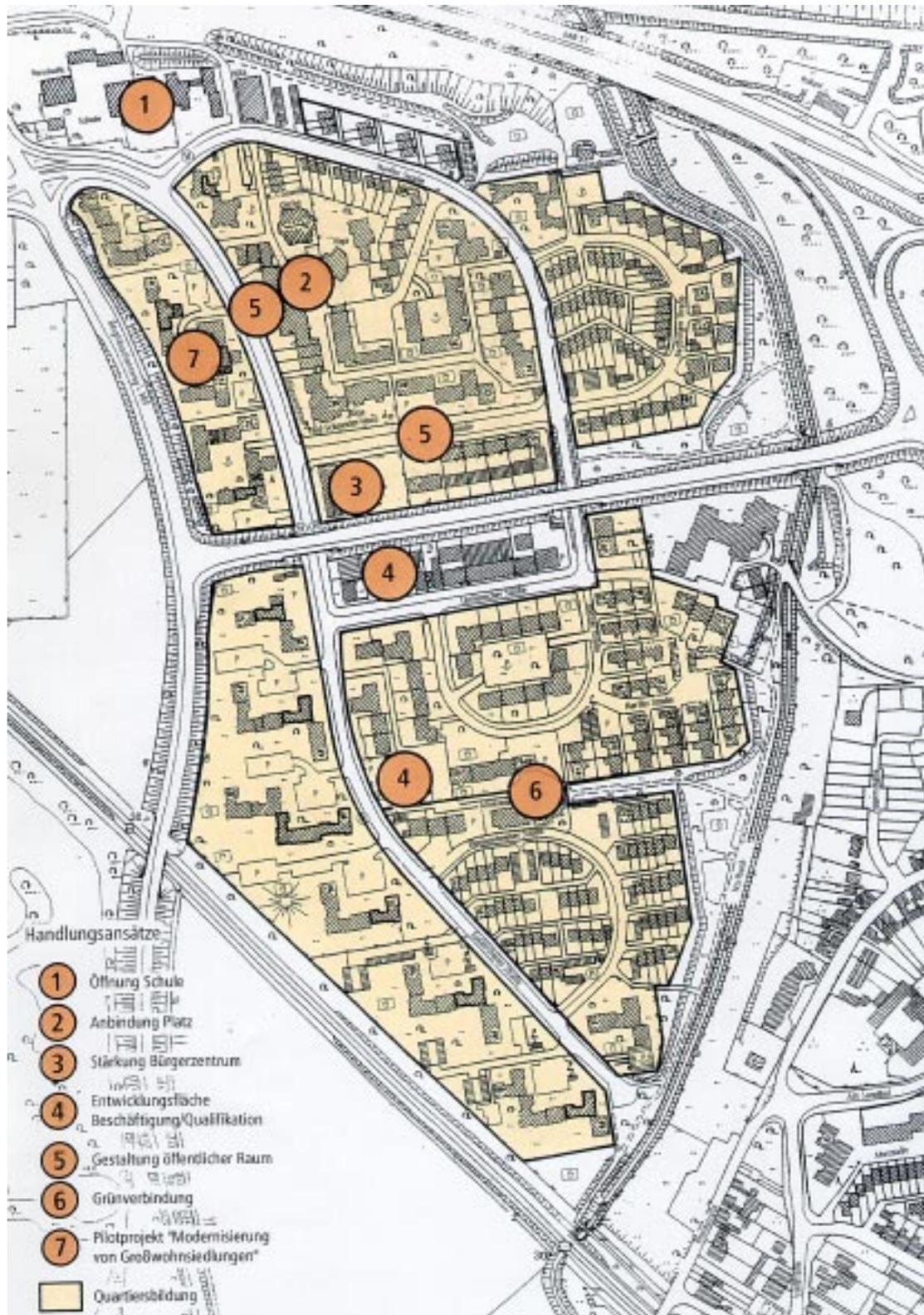
sondere Vertreter von Wirtschaft, Beschäftigungsinitiativen, weiteren Religionsgemeinschaften, Wohlfahrtsverbänden, Bildungseinrichtungen, den Wohnungsgesellschaften, den einschlägigen Behörden und anderen mehr. Hierzu sind veränderte Strukturen notwendig, neben einem Forum zur allgemeinen Information und Abstimmung wird eine Schnittstelle als ausführendes und koordinierendes Organ installiert werden müssen.

Eine Schnittstelle zu Bürger/innen, Trägern, Einrichtungen und Diensten und zur Stadt Neuss stellt das Stadtteilbüro "Stadtteilmanagement" dar. Erforderlich ist eine von allen Akteuren getragene Stelle, die vor Ort Information, Koordination, Vermittlung, Öffentlichkeitsarbeit, Ansprache bisher nicht beteiligter Akteure, Vernetzung von Maßnahmen im Bereich Beschäftigung/Qualifizierung und Wohnumfeldverbesserung/Modernisierung etc. als Aufgabenstellung hat. Sie ist eingebettet in die ressortübergreifende Projektorganisation der Stadt Neuss.

Der Stadterneuerungsprozess muss über eine Stadtteilkonferenz im Stadtteil verankert werden. Hier kann sichergestellt werden, dass das Konzept vor Ort ständig überprüft, der Entwicklungsstand auch für Bürgerinnen und Bürger erkennbar ist und Handlungsschritte angeregt werden können. Die Stadtteilkonferenz ist damit ein Forum der gegenseitigen Information aller Beteiligten.

## 6. Maßnahmenkonzept, Bausteine

Bereits jetzt lassen sich Starterprojekte für die einzelnen Handlungsfelder in öffentlicher und privater Trägerschaft verorten



## 6. Maßnahmenkonzept, Bausteine

In diesem organisatorischen Rahmen lassen sich die erwünschten Synergieeffekte der geplanten Einzelmaßnahmen erzielen.

### 6.2 Maßnahmen im Wohnumfeld

Mit dem Ziel, durch Maßnahmen im Wohnumfeld Lebensqualität der Anwohner, Identifikation mit dem Stadtteil und Verantwortung für den Stadtteil zu fördern, ergeben sich Handlungsfelder, auf die die Einwohner von Erfttal direkt Einfluss nehmen können. Durch gezielte Einbeziehung können sie sich an der Umgestaltung ihres Stadtteils beteiligen.

Im Rahmen dieses Handlungskonzeptes gibt es Ziele, die sich hier nur programmatisch darstellen, aber nicht verorten lassen. Sie lokalisieren und manifestieren sich erst im Verlauf von Planungs- und Realisierungsprozessen:

- Bei der Bildung von Quartieren und Nachbarschaften handelt es sich um einen Prozess, der sich erst entwickeln muss.
- Die Schaffung von Plätzen und Quartierstreiffpunkten ergibt sich ebenso aus einem Prozess und lässt sich jetzt nicht bestimmten Bereichen zuordnen.
- Verbesserungen von Aufenthalts- und Gestaltqualitäten im Wohnumfeld ergeben sich aus den Bedarfen und Anforderungen der Anwohner.
- Für Straßen und Wege gilt dies gleichermaßen.

Andere Bausteine des Handlungskonzeptes wiederum lassen sich verorten, Flächen und Gebäude dienen als Basis für konkrete Maßnahmen, die als Startprojekt mit Beispielcharakter initiativ auf den gesamten Stadtteil wirken:

#### ■ Öffnung der Schule für den Stadtteil

Die Räumlichkeiten der Schule sowie die Freiflächen können den Initiativen und Bewohnern von Erfttal dazu dienen, Aktionen und Veranstaltungen durchzuführen. Es stünde ein ausreichendes Platz- und Materialangebot zur Verfügung.

#### ■ Anbindung des St.-Cornelius-Platzes an die Stadtteilmitte

Der St.-Cornelius-Platz soll an den Versorgungsschwerpunkt an der Euskirchener Straße angebunden werden, um die Qualitäten des neugestalteten Platzes für die Stadtteilmitte zu nutzen und um dem Platz im Raum mehr Bedeutung zu verleihen.

#### ■ Stärkung des Bürgerzentrums

Das Bürgerzentrum als zentrale Stelle für die soziale Stadtteilarbeit soll in seiner Funktion gestärkt werden.

#### ■ Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen

Zur Initiierung von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen sind Räumlichkeiten erforderlich, um diese Programme zu etablieren. Die Stadt Neuss

## 6. Maßnahmenkonzept, Bausteine

besitzt an der Lechenicher Straße ein Grundstück, das für die Errichtung eines Gebäudes zur Verfügung stehen würde. Zudem befindet sich an der Euskirchener Straße ein städtischer Kindergarten, der ab dem Jahr 2002 zur Disposition steht und der ebenso in den Baustein „Beschäftigung und Qualifizierung“ integriert werden kann.

### ■ Gestaltung des öffentlichen Raumes

Die Gestaltung der Vorzone am Versorgungsschwerpunkt Euskirchener Straße dient der Initiierung einer repräsentativen Stadtteilmitte mit Kommunikations- und Aufenthaltsqualitäten.

Die Gestaltung der Bedburger Straße kann ebenso ein Initiator für den Umgang mit öffentlichen Räumen sein, besonders in Bezug auf die Stärkung des Bürgerzentrums. Die Maßnahmen können Beispielcharakter für die Gestaltung anderer Straßen und öffentlicher Räume haben, deren Planungen dann nach den Vorstellungen und Erfordernissen der Anwohner umgesetzt werden können.

### ■ Schaffung von Grünverbindungen

Neben ökologischen Aspekten werden durch die gezielte Stärkung von Grünverbindungen auch stadtgestalterische und soziale Belange tangiert. Durch Installieren einer Grünachse zur Norfbachau wird in der Nachbarschaft der Erholungswert gesteigert und die Kommunikationsqualität gefördert.

### ■ Pilotprojekt „Modernisierung von Großwohnsiedlungen“

Von Seiten der Neusser Bauverein AG wurde ein Konzept zur Modernisierung ihres Bestandes an der Euskirchener und Harffer Straße entwickelt. Dieses Konzept soll als Startprojekt städtebauliche Signalwirkung für die Umgestaltung des weiteren Wohnungsbestandes in Erfttal haben wie auch ein Zeichen für die bisher nicht so betroffenen Einfamilienhausbereiche darstellen, dass der Stadtteil nicht aufgegeben wird.

Die beschriebenen Handlungsansätze können als Startprojekte dienen mit der Intention, durch integrierte Strategien Beispielcharakter für andere Maßnahmen im Stadtteil zu haben.

## 6.3 Wohnungswirtschaft

Die Neusser Bauverein AG beteiligt sich als einer der Akteure an der Stabilisierung des Stadtteils Erfttal, indem sie als Leitprojekt für den gesamten Wohnungsbestand ihre Wohnblöcke an der Harffer und Euskirchener Straße modernisiert. Die Aufnahme dieses Vorhaben in das vom MBW neu aufgelegte Pilotprojekt zur Modernisierung von Großwohnsiedlungen ist beantragt. Dieses Programm geht über rein bauliche Maßnahmen am Gebäudebestand weit hinaus und fordert explizit die Berücksichtigung der o.g. Handlungsfelder Betreuung, Belegung, Bewirtschaftung.

## 6. Maßnahmenkonzept, Bausteine

Die Aufnahme des Wohnungsbestandes der Neusser Bauverein AG in das Landesprogramm ist der Startbaustein für das Handlungsfeld Wohnungswirtschaft und soll Signalwirkung sowohl für die anderen Wohnungseigentümer als auch für die Bevölkerung in Erfttal haben.

Bereits im Jahr 2000 soll deshalb mit Maßnahmen begonnen werden, die im Einzelnen beinhalten:

- Energetische Sanierung d. Gebäude
- Umsetzung eines Müllbewirtschaftungskonzepts
- Schaffung von "Adresse" durch Wohnumfeldmaßnahmen
- Einbau von großzügigen Eingängen und Foyers
- Umsetzung des Concierge-Konzepts in gefährdeten Gebäuden
- Stärkere soziale Betreuung durch den Wohnungsbauträger in aufsuchenden Strukturen
- Hofbildung und Ergänzung der Bebauung durch Service- und Altenwohnen

Ein erster Einstieg ist die Einstellung einer ABM-Kraft als Unterstützung der Hausmeister des Unternehmens. Aufgabe ist vor allem die Betreuung der Grün- und Freiflächen des Wohnungsunternehmens im Sinne von Sauberkeit und Verhinderung von wilder Müllablagung. Im äußeren Erscheinungsbild des Wohnumfeldes der Gebäude hat sich eine unmittelbar positive Wirkung gezeigt.

### 6.4 Soziale Infrastrukturen, Netzwerke und Bürgerbeteiligung

Im Folgenden sollen stichpunktartig mögliche Maßnahmen, Bausteine etc. skizziert werden. Es handelt sich um Denkanstöße! Die Ziele und Umsetzungsstrategien sind für die einzelnen Handlungsfelder (Binnensicht), in Beziehung zur Lebenssituation im Stadtteil (Bedürfnisse, Bedarfe, Nachfragen und Interessen) und dem Verhältnis zu den anderen Institutionen und Ressorts (Vernetzung und Kooperation) zu analysieren, um zu messbaren Ergebnissen zu kommen (Erfolgsindikatoren) und Synergieeffekte zu erzielen. Eine Maßnahme eines Handlungsfelds beinhaltet konzeptionell immer schon die Übergänge zu anderen Feldern.

#### ■ Stadtteilmanagement

Projektinformation und Koordination, niedrigschwellig vor Ort, eingebunden in zentrale Projektorganisation.

#### ■ Stadtteilbüro „Soziale Leistungen und Förderung“

Präsenz „vor Ort“. Beratung in den Schwerpunkten „Lebensunterhalt“, „Wohnen“ und „Arbeit“ (Hilfeplanung). „Beschäftigung“ (vgl. Maatwerkerfahrungen u. ä.) usw. Übergänge zu „Mieterberatung“ und „Hilfen für Kinder, Jugendliche und ihre Familien“.

#### ■ Ratschlag „Wohnen in Erfttal“

Aufsuchende Konzepte der Mieterberatung und -betreuung. Betreuungs- und

## 6. Maßnahmenkonzept, Bausteine

Vermittlungskonzepte. Mieter, Concierge und Vermieter. Übergänge „Hilfe zum Lebensunterhalt“, Entschuldungsberatung und -hilfen etc.

### ■ Stadtteilbüro „Hilfen für Kinder, Jugendliche und ihre Familien“

Präsenz „vor Ort“ wird institutionalisiert, sichtbar, niedrigschwellig, zugänglich etc., frühzeitigere Kontaktaufnahme, Informations- und Beratungsleistungen deutlich im Vorfeld „harter Hilfen/Interventionen“ einsetzen. Differenzierte Handlungsansätze stadtteilbezogen verfügbar haben und machen usw.

### ■ Mobile Jugendarbeit

Treffpunkte, Plätze, Räume etc. aufsuchen, Ansprechbarkeit zeigen, Angebote, Anregungen geben. Zeiten der Jugendlichen (insbesondere Aussiedler) berücksichtigen usw. Ideen von Jugendlichen (Projekte, Ausflüge etc.) aufgreifen, Ressourcen organisieren (helfen), begleiten. Übergänge „Arbeiten und Beschäftigung“ und „Jugendgerichtshilfe“

### ■ Projekte für straffällige Jugendliche im Stadtteil

Zielgruppendifferenzierte Angebote von „Kontakte knüpfen“, „Ansprechbar sein“ bis „Soziale Trainingskurse“ im Kontext KJHG und JGG. Zusammenführung fachlicher Kompetenz aus „offene Kinder- und Jugendarbeit“, „Hilfe zur Erziehung“ und „Jugendgerichtshilfe“.

### ■ Stadtteilprojekte mit Kindern und jüngeren Jugendlichen aus Familien unterschiedlicher Nation und Herkunft initiieren

Lebensraum erkunden, erfahren, entdecken, aneignen, in Besitz nehmen etc. Übergänge „Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit“, „Jugendverbände“ und „Vereine“.

Mittagstisch für Kinder, die von Tagesobdachlosigkeit unterschiedlichen Grades betroffenen sind, anbieten, ausweiten. Kooperation Neue Tafel.

### ■ Treff türkischer Mütter mit jüngeren Kindern

Raum geben, Selbstorganisation ermöglichen. Kontakte zu anderen Institutionen aufzeigen etc. Islamischen Verein einbinden. Übergänge zu „Tagesbetreuung für Kinder“.

### ■ Stadtteilkonferenz

Beratung und Professionalisierung. Entwicklung zur kontinuierlichen, tragfähigen, arbeitsfähigen Struktur im Stadtteil (Forum, Plattform).

### ■ Zukunftswerkstatt „Erfttal leben, wohnen und arbeiten“

Interessen wecken, Gesprächsforen anbieten, Perspektiven gemeinsam (Experten, Bürger) entwickeln.

### ■ Gestaltungsinitiativen und Arbeitsgruppen

Städtebauliche Projekte, Verbesserungen im Wohnumfeld etc., Bürger/innen

## 6. Maßnahmenkonzept, Bausteine

planen, beraten und gestalten, führen aus. Übergänge zu „Arbeits- und Beschäftigung“.

### ■ Mieterrat

Mieter, von Sanierung, Umbau etc. betroffen (Neusser Bauverein AG), beraten und gestalten, führen aus. Übernehmen Multiplikatorenrolle in ihren Häusern.

### ■ Arbeitskreis Fachkräfte (Soziale Arbeit, Erziehung und Schule)

Verbesserung der einzelfallbezogenen Hilfeplanung. Einzelfallunabhängig: Konzepte, Ansätze und Projekte (Handlungsmöglichkeiten) im Stadtteil.

### ■ Sprachkurse

insbesondere für Aussiedler/innen.

### ■ Morgen-Mittag-Betreuung

in Kindertageseinrichtungen und Grundschule.

### ■ Öffnung der Schule

(GÖS, zusätzliche Lehrerstelle, Zeitbudgets).

### ■ Sportprojekte als Integrationshilfe

## 6.5 Wirtschaft, Beschäftigung und Qualifizierung

### ■ Beschäftigungsgesellschaft

Alle Maßnahmen, die im Zuge des Stadtteilerneuerungsprozesses erfol-

gen: Grünbau, Bauen und Wohnen. Schwerpunkt Arbeit und Beschäftigung, auch Einfacharbeitsplätze mit längerfristiger Perspektive. Mittel- und langfristige Abkoppelung von staatlicher Hilfe (Verselbständigung).

### ■ Abfallbewirtschaftungskonzept

In Abstimmung mit der Stadt Neuss und der Abfallwirtschaft stadtteilorientierte Reorganisation unter Einbeziehung der Beschäftigungsgesellschaft.

### ■ Ständiger Runder Tisch

Planung- und Abstimmungsgremium zwischen Stadt Neuss, Vertretern des Stadtteils, Arbeitsverwaltung, Kreis Neuss und Unternehmen.

### ■ Initiative "Lokales Handwerk" und "Lokaler Handel"

Aufträge, Einkäufe etc. bleiben im Stadtteil.

### ■ Ethnische Ökonomie stützen

### ■ Informelle Wirtschaft stärken

Tauschbörse, Second-Hand-Laden, Nachbarschaftswerkstätten (Räumlichkeiten, Beratung, Know How, Arbeitsmittel)

### ■ Qualifizierungsmaßnahmen

Bedarfsorientierte Auswahl von Arbeitsbereichen (Schule, Arbeit und Beschäftigung) z. B. Berücksichtigung der Interessen der im Stadtteil lebenden deutschen und ausländischen Frauen.

## 7. Resümee

**1.** Das bei Betrachtung der Probleme entstehende Bild darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich in der Vergangenheit bereits viele Sektoren mit den Problemen des Stadtteils beschäftigt haben. Die lokalen Akteure aus Wohnungswirtschaft, Städtebau und Sozialwesen haben jeweils eigene Strategien für die strukturellen Probleme ihres Bereichs entwickelt.

**2.** Mit diesen Aktivitäten konnte ein offenkundiger Verfall vermieden werden. Das äußere Erscheinungsbild ist nicht das Schlechteste.

**3.** Aber: Hinter den Fassaden bröckelt es, sowohl in sozialer als auch in baulicher Hinsicht ist ein erneuter Abwärtstrend festzustellen. Die Bewohnerschaft droht auseinanderzudriften, es treten neue strukturelle Probleme auf. Hier gilt es, präventiv tätig zu werden.

**4.** Es besteht die Notwendigkeit, die Handlungsfelder stärker aufeinander zu beziehen. Strategien sind:

- Selbstbewusstsein und Verantwortung stärken
- Wohnwert erhöhen
- Arbeit schaffen
- Identifikation steigern

**5.** Die Projekte sind in einer Pilotphase zu entwickeln. Erste Schlüsselprojekte sind in Punkt 6 genannt. Es ist geplant, das Projekt einer externen, professionellen Evaluierung zu unterziehen.

Übersicht Starterprojekte

