



**Stadt Coburg -  
Soziale Stadt Wüstenahorn**

Entwicklungsgutachten



**Stadt Coburg -  
Soziale Stadt Wüstenahorn**

Entwicklungsgutachten

Januar 2010

Auftraggeber:

Stadt Coburg  
vertr. durch Gemeinnützige Wohnungsbau-  
und Wohnungsförderungsgesellschaft  
der Stadt Coburg mbH

Bearbeitung:

Büro für Städtebau und Architektur  
Dr. Hartmut Holl, Würzburg

Schäuble Institut für Sozialforschung,  
München

WGF Landschaft  
Landschaftsarchitekten GmbH,  
Nürnberg

Lehrstuhl für Bauklimatik und  
Haustechnik, TU München



## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>I</b>
<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>IV</b>
Statistische Daten, Kartengrundlagen, Katasterauszüge, historische Bilder	IV
<b>A Einführung</b>	<b>1</b>
1 Anlass und Ziel der Untersuchung	1
Allgemeine Herausforderungen und grundlegende Zielstellungen des Gutachtens	1
Programm „Soziale Stadt“	2
2 Methodische Vorgehensweise	3
3 Auswahl und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	5
Ableitung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept	5
Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	6
4 Bisherige Planungen und Gutachten der Stadt Coburg	8
<b>B Ausgangssituation</b>	<b>10</b>
1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Coburg	10
2 Lage des Stadtteils Wüstenahorn	11
Der Stadtteil Wüstenahorn heute	12
Das Untersuchungsgebiet für das Programm „Soziale Stadt“	12
3 Handlungsbedarf im Stadtteil Wüstenahorn	13
4 Strukturelle Rahmenbedingungen	14
Bevölkerungsentwicklung	14
Bevölkerungsbewegung	15
Bevölkerungszusammensetzung	17
Wirtschaftsstruktur	17
<b>C Übergeordnete Zielvorgaben</b>	<b>20</b>
1 Ziele der Raumordnung / Übergeordnete Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	20
2 Vorgaben aus der Bauleitplanung / Rechtliche Grundlagen	22
Flächennutzungsplan	22
Bebauungsplan / Fluchtlinienplan	22
3 Städtebauliche Entwicklung und Entwicklungsziele laut ISEK	24
<b>D Bestandsanalyse: Fachteil Stadtplanung / Städtebau</b>	<b>25</b>
1 Historische Entwicklung	25
Städtebauliche Entwicklung	25
Baualter der Gebäude im Untersuchungsgebiet	28
Denkmalschutz	29
2 Nutzungen im Gebiet	30
Nutzungen der Gebäude und Grundstücke	30
Leerstände	31
Räume für soziale Zwecke	32

3	Grundstücksangaben	40
	Eigentumsverhältnisse	40
	Grundstückseigentümer	41
4	Gebäudequalität	42
	Methodik der Beurteilung	42
	Baulicher Zustand – Gebäude Wohnbau	43
	Baulicher Zustand – sonstige Gebäude	43
	Typologien der Machbarkeit – Gebäude Wohnbau	46
5	Anzahl Wohneinheiten je Gebäude	47
	Gewerbliche und freiberufliche Tätigkeiten	48
6	Grundrisstypologien	50
	Übersicht über die baulichen Strukturen	50
	Betrachtung der einzelnen Grundrisstypen Geschosswohnungsbauten im Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH	50
	Übersicht über die einzelnen Grundrisstypen	53
	Bewertung der Grundrisse	75
	Weitere Gebäude im Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH	76
7	Verkehr	79
	Straßenverkehr	79
	Rad- und Fußgängerverkehr	81
	ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)	82
	Verkehrsbelastung / Individualverkehr	82
	Ruhender Verkehr	83
<b>E</b>	<b>Bestandsanalyse: Fachteil Energie</b>	<b>84</b>
<b>F</b>	<b>Bestandsanalyse: Fachteil Freiraum und Ökologie</b>	<b>88</b>
1	Die landschaftlichen Merkmale	89
2	Die Gestalt des Freiraums	91
3	Grün- und Freiräume	93
4	Straßen - Wege - Plätze	105
5	Stadtökologische Funktionen	113
<b>G</b>	<b>Bestandsanalyse: Fachteil Sozialraumanalyse</b>	<b>122</b>
1	Angaben zum Bestand	122
2	Sozialräumliche Stärken und Schwächen, Ziele und Leitlinien	126
<b>H</b>	<b>Zusammenfassung der Bestandsanalyse</b>	<b>136</b>
1	Bauliche Struktur	136
2	Wohnsituation	137
3	Wirtschaftliche Struktur	141
4	Verkehr	141
5	Energie	141
6	Freiraum und Ökologie	142
7	Soziales	144

<b>I Ziele und Leitlinien</b>	<b>146</b>
1 Ziele: Fachteil Städtebau	146
2 Ziele: Fachteil Energie	149
3 Ziele: Fachteil Freiraum und Ökologie	150
4 Ziele: Fachteil Soziales	155
<b>J Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept</b>	<b>156</b>
1 Handlungskonzept: Fachteil Städtebau	156
Einführende Erläuterungen zum städtebaulichen Handlungskonzept	156
Zentraler Handlungsbereich Verkehr	156
Zentraler Handlungsbereich Ortsmitte	157
Zentraler Handlungsbereich Wohnen	157
Projektübersicht zum Handlungskonzept Städtebau	162
2 Handlungskonzept: Fachteil Energie	187
3 Handlungskonzept: Fachteil Freiraum und Ökologie	192
4 Handlungskonzept: Fachteil Soziales	216
5 Städtebaulicher Rahmenplan	244
<b>K Durchführung</b>	<b>248</b>

## Quellenverzeichnis

### Statistische Daten, Kartengrundlagen, Katasterauszüge, historische Bilder

- Wohnbau Coburg – Gemeinnützige Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH
- Stadt Coburg – Bauamt
- Vermessungsamt
- Einwohnermeldeamt
- Stadtarchiv

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

### Dokumente, Gutachten, Planungen

Ackers, Professor Walter, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Coburg, Werte und Wandel, 2008

Coburg, Stadt, Amt für Jugend und Familie, Autor Heinzl, Gerhard, Sozialraumanalyse für den Stadtteil Wüstenahorn zur Vorlage im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“, Coburg 2007

Colombo, Christina, Wüstenahorn – Analyse eines Stadtteils, Coburg 2006

Kalenderblatt 08, Stadtteil Wüstenahorn, Scheuerfelder Straße – Fröbelstraße – Karl-Türk-Straße – Am Lauersgraben,

Wagner, Emil, Heimatvertriebenen-Problem der Stadt Coburg, Coburg 1951

Axmann Rainer, 775 Jahre Wüstenahorn, Vom Propsteihof zum Stadtteil von Coburg, Weitramsdorf 2000

## A Einführung

### 1 Anlass und Ziel der Untersuchung

#### **Allgemeine Herausforderungen und grundlegende Zielstellungen des Gutachtens**

Die in den letzten Jahren veränderten wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen stellen neue Herausforderungen an die Stadtplanung und -entwicklung. Ein wesentlicher Handlungsbedarf ergibt sich aus der veränderten Zusammensetzung der Bevölkerung, die insgesamt weniger, älter und differenzierter wird. Angesichts der quantitativen wie qualitativen Veränderungen in der Bevölkerung sind aus städtebaulicher Sicht vor allem Anpassungen im Wohnungsbestand sowie bei der sozialen Infrastruktur erforderlich. Auch für kommende Generationen muss ein konfliktfreies und sozial ausgewogenes Zusammenleben in einem lebenswerten, den vielfältigen Bedürfnissen Rechnung tragenden Wohnumfeld ermöglicht werden. Angesichts wachsender gesellschaftlicher Probleme ist es überaus wichtig gerade für Kinder und Jugendliche stabile und sichere Verhältnisse zu schaffen, um die Generation von Morgen in die Gesellschaft einzubinden und für ein Mitwirken an den gesellschaftlichen Zukunftsaufgaben zu motivieren.

Das Programm „Soziale Stadt“ ist seit Jahren ein erfolgreiches Beispiel dafür, wie mittels eines ganzheitlichen Ansatzes ein bestimmter Stadtteil mit seiner Bewohnerschaft unterstützt und gefördert wird, um eine positive Entwicklung und Aufwertung des Stadtteils durch bauliche und soziale Maßnahmen herbeizuführen.

Die Stadt Coburg ist in dieses Programm mit aufgenommen worden und will seinen Stadtteil Wüstenahorn, in dem sich ein erheblicher Handlungsbedarf aus sozialer und städtebaulicher Sicht ergibt, in den nächsten Jahren zusätzlich aufwerten und weiterhin lebenswert gestalten.

Die räumliche Gesamtstruktur des Stadtteils soll durch verschiedene Umbaumaßnahmen insgesamt an Qualität gewinnen und zukunftsfähig gestaltet werden.

Angestrebt wird eine Attraktivierung des Stadtteils durch Wohnraummodernisierung und Wohnumfeldverbesserung sowie durch behutsamen

Rückbau nicht mehr modernisierungsfähiger Wohnbausubstanz. Zusätzlich soll die Schaffung privater und halb-öffentlicher Bereiche (Balkone, Terrassen, Mietergärten) zur Steigerung der Wohnqualität des Stadtteils beitragen.

Angestrebt wird auch eine bedarfsgerechte Anpassung der vorhandenen Infrastrukturen vor allem für soziale Zwecke. Für Jugendliche, Familien und Senioren soll das bestehende Angebot ergänzt werden. Der soziale Zusammenhalt sowie bürgerschaftliches Engagement sollen gestärkt werden.

Die zukünftig erforderlichen Handlungsschritte in den einzelnen Handlungsfeldern sollen im Rahmen der Erstellung eines integrierten Handlungskonzeptes, welches alle relevanten Bereiche der Stadtentwicklung abdeckt, im Dialog erarbeitet werden. Im Dialog heißt, dass alle Ziele, Leitlinien und Handlungsvorschläge in einem umfassenden Dialogprozess gemeinsam mit den Bewohnern und wichtigen Akteuren des Stadtteils erarbeitet und diskutiert werden.

Die im integrierten Handlungskonzept enthaltenen Strategien und Handlungsvorschläge sollen schließlich in umsetzbare Projekte überführt werden. Es soll ein Handlungsprogramm mit Einzelmaßnahmen und -projekten entwickelt werden, das durch eine stufenweise Umsetzung sicherstellt, dass die aktuellen Mieter im Quartier verbleiben können und die finanziellen Möglichkeiten der Betroffenen durch die erforderlichen Wohnraumanpassungen und sonstigen strukturellen Veränderungen nicht überschritten werden.

Im Januar 2009 wurde das Büro für Städtebau Dr. Hartmut Holl, Würzburg, zusammen mit dem Schäuble Institut für Sozialforschung, München (Sozialplanung), dem Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik von Prof. Dr.-Ing. Gerald Hausladen an der TU München, München sowie der Werkgemeinschaft Freiraum, Nürnberg (Freiraumplanung und ökologische Gesichtspunkte) mit der Erarbeitung der vorliegenden Untersuchung beauftragt. Die Untersuchung erstreckt sich auf das Untersuchungsgebiet im Stadtteil Coburg-Wüstenahorn und beinhaltet neben einer umfassenden Bestandsanalyse Ziele und Maßnahmenvorschläge, die in einem integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept zusammengefasst sind. Darüber hinaus enthält die

Untersuchung Vorschläge zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen. Die Ergebnisse der Untersuchung basieren zum einen auf Erkenntnissen aus der durch die beauftragten Planungsbüros durchgeführten Bestandsaufnahme vor Ort sowie aus Befragungen, zum anderen auf einer Vielzahl von Gesprächsrunden und Veranstaltungen mit Bürgern, Vertretern der Verwaltung und Experten.

### Programm „Soziale Stadt“

Im Jahre 1999 wurde das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Länder gestartet. Ziel des Programms ist es, die „Abwärtsspirale“ in benachteiligten Stadtteilen aufzuhalten und die Lebensbedingungen vor Ort umfassend zu verbessern. 1999 startete die Soziale Stadt mit 161 Stadtteilen in 124 Gemeinden; heute sind es bereits 523 Gebiete in 326 Gemeinden (Stand 2008)<sup>1A</sup>.

Das Programm „Soziale Stadt“ war notwendig geworden, da sich seit den 1990er Jahren Tendenzen einer zunehmenden Segregation innerhalb der Gesellschaft beobachten lassen, in Bezug auf Arbeitsmarktzugang und Beschäftigung, Einkommen, Konsummuster und Lebensstile. Diese Tendenzen haben eine fortschreitende soziale und stadträumliche Fragmentierung zur Folge. Zu den Auslösern hierfür zählt vor allem der Strukturwandel, der aus wirtschaftlichen und politischen Neuordnungs- und Restrukturierungsprozessen resultiert. Heute werden für diese Prozesse üblicherweise die Stichworte Globalisierung, Deindustrialisierung, Bedeutungszunahme von Informationstechnik und wissensbasierten Dienstleistungsbranchen sowie Deregulierung verwendet.

Kleinräumige Entmischungsprozesse haben selektive Auf- und Abwertungen von Wohngebieten zur Folge und führen so zur Herausbildung benachteiligter Stadtteile. Diese Räume, die „Verlierer“ des Strukturwandels, kennzeichnet häufig ein gemeinsames Auftreten verschiedener komple-

xer, miteinander zusammenhängender Probleme, die dazu führen, dass diese Gebiete besonders von sozialer Ausgrenzung betroffen sind und den Anschluss an die gesamtgesellschaftlichen sowie gesamtstädtischen Prozesse verlieren.

Die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ hat zum Ziel, der sozialräumlichen Polarisierung in den Städten Einhalt zu gebieten und eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung in „Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf“ einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich um Gebiete, die wegen ihrer städtebaulichen und umweltbezogenen Situation, ihrer sozialen und sozioökonomischen Struktur, des Arbeitsplatzangebotes vor Ort und des Ausbildungsniveaus der Bewohner, der Qualität des baulichen Bestandes, der Ausstattung mit sozialer, kultureller und technischer Infrastruktur, des negativen Images sowie des Zustandes des städtebaulichen Umfeldes so erhebliche Defizite aufweisen, dass zu deren Behebung der Einsatz des Besonderen Städtebaurechts und besonderer Förderinstrumente erforderlich ist.

Die Ministerkonferenz der ARGEBAU beschreibt in ihrem Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ große Wohnsiedlungen aus der Nachkriegszeit und ehemalige Wohnsiedlungen der abgezogenen Streitkräfte mit wenig individueller Architektur, fehlender Nutzungsmischung und unzureichender sozialer Infrastruktur wie folgt:

„Sowohl im Osten wie auch im Westen gibt es eine große Anzahl von Neubauquartieren, die wegen erheblicher funktioneller und gestalterischer Mängel eine soziale Abwertung erfahren haben oder abzugleiten drohen. Für die fehlende Attraktivität dieser Neubauquartiere gibt es ein Ursachenbündel:

Die Siedlungen liegen häufig am Stadtrand und sind nur unzureichend in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden. Die Planung hat zum Teil auf landschaftliche und ökologische Gegebenheiten zu wenig Rücksicht genommen. Viele Quartiere sind als „Schlafstädte“ konzipiert. Es fehlt eine selbsttragende lokale Wirtschaft und es mangelt an Arbeitsplätzen im Nahbereich. Die Architektur ist häufig einfalllos, bei der gegebenen Höhe und Dichte der Bebauung vermisst man besonders die individuelle Ausprägung der Erdgeschosszonen, Eingangsbereiche und

<sup>1A</sup> Quelle: Bundestransferstelle Soziale Stadt <http://www.sozialestadt.de/programm> (Stand 13.07.2009)

Vorgärten. Die Qualität der öffentlichen Bauten und des öffentlichen Raums ist vernachlässigt worden. Austauschbare, erlebnisarme Wohnsituationen machen es den Bewohnern schwer, sich mit ihrem Quartier zu identifizieren. Die dringend notwendigen Verbesserungen durch Wohnungsfeldmaßnahmen und soziale und wirtschaftliche Impulse sind noch viel zu wenig in Gang gekommen. In Westdeutschland sind die Wohnungen in diesen Siedlungen zudem häufig nach einem einseitigen Vergabesystem belegt worden. Dies ist dort eine der Hauptursachen für die Konzentration einkommensschwacher Haushalte.

Hinzu gekommen sind durch den Abzug von Streitkräften aus vielen Standorten eine Vielzahl von Wohnsiedlungen in den Städten, die ehemals den Kasernen zugeordnet waren. Ihre oft isolierte Lage, monotone Anordnung und Unterversorgung lösen ähnliche Probleme aus wie die vorgenannten Wohngebiete.

Wegen der Komplexität der Defizite ist für die beschriebenen Gebietstypen - im Westen wie im Osten - eine besonders weitgreifende Stadtteilentwicklung mit der Zielsetzung geboten, einen nachhaltigen Aufschwung auf sozialem, wirtschaftlichem, städtebaulichem und ökologischem Sektor im Verbund zu bewirken. Diesem umfassenden Ansatz entsprechend sollen die betroffenen Stadtteile und Gebiete als „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ bezeichnet werden.“

## 2 Methodische Vorgehensweise

Angesichts der anstehenden Zukunftsaufgaben ist ein Zusammenwirken der für die Entwicklung des Stadtteils Wüstenahorn wichtigen Akteure und Institutionen überaus wichtig. Die Erarbeitung des integrierten Handlungskonzepts erfolgte daher in Gestalt eines interaktiven Prozesses unter intensiver Einbindung und Vernetzung aller Beteiligten (Wohnbau Coburg GmbH, Vertreter der Stadt Coburg, Quartiersmanagement, Bürger, lokale Akteure, Fachgutachter). Dabei ist der sog. moderierte Planungsprozess von wesentlicher Bedeutung.

Durch Schaffung eines kreativen Milieus mittels bottom-up-Prinzip und aktiv gestalteter Dialogplanung in moderierten Veranstaltungen konnten einvernehmliche und abgestimmte Problemlösungen und Maßnahmenvorschläge mit den betroffenen Bürgern und Akteuren erarbeitet werden. Deren in den Bürgertreffen geäußerte Ideen und Anregungen wurden von den Planern aufgegriffen, gleichzeitig wurden diese Anregungen sowie die aus planerischer Sicht für erforderlich gehaltenen Maßnahmen eingehend mit den Verantwortlichen der Wohnbau Coburg und der Stadt Coburg im Rahmen von Lenkungsgruppensitzungen diskutiert.

Im Einzelnen erfolgte die Beteiligung der Bürger und Akteure des Stadtteils Wüstenahorn im Rahmen des in nachfolgender Abbildung dargestellten Planungsprozesses: Als wesentliche Schritte dieses Planungsprozesses sind zu nennen:

*26. März 2009:*

*Eingangsbesprechung der Fachgutachter mit dem Auftraggeber (Wohnbau Coburg als Sanierungsträger)*

- Erläuterung von Grundsatzfragen und Zielvorstellungen
- Organisation der Bestandsaufnahme
- Organisation des Planungsprozesses

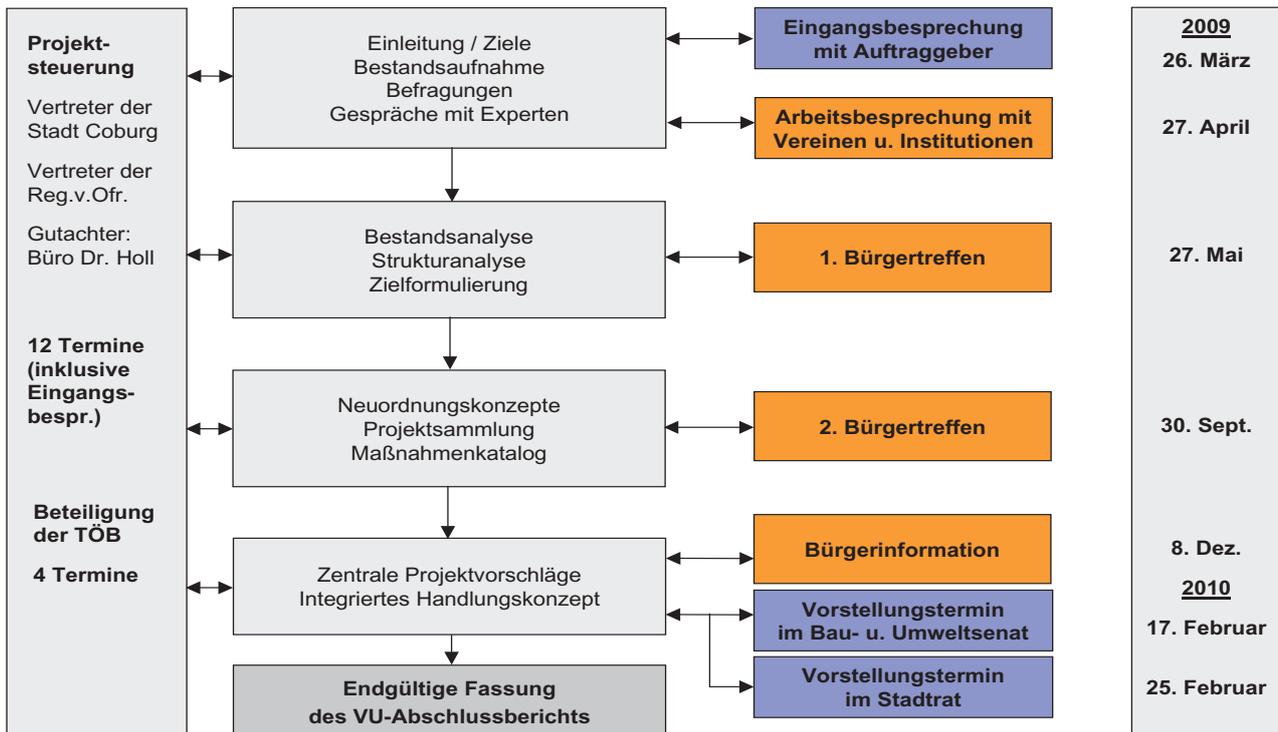


Abbildung A1: Modell der Stadtteilerneuerung

27. April 2009:

Arbeitsbesprechung mit Vereinen u. Institutionen im Haus der Jugend

- Einführung in Aufgabenstellung
- Wünsche und Anregungen der Vereine und Institutionen
- Mitwirkungsmöglichkeiten für die Vereine und Institutionen
- Erläuterungen zum Planungsprozess

27. Mai 2009:

1. Bürgertreffen im Gasthaus „Zur Einkehr“

- Vorstellung Quartiersmanagement
- Erläuterungen zum Programm „Soziale Stadt“ und zum integrierten Handlungskonzept
- Erste Erkenntnisse aufgrund der Bestandsaufnahme
- Bewertung von Handlungsfeldern
- Ausblick auf weiteren Planungsprozess

30. September 2009:

2. Bürgertreffen im Gasthaus „Zur Einkehr“

- Erläuterungen zum Planungsstand
- Diskussion und Ideensammlung (Projektvorschläge) in 3 Themengruppen
- Vorstellung der Diskussionsergebnisse im Plenum

8. Dezember 2009:

Bürgerinformation zur Vorstellung des integrierten Handlungskonzepts

- Rückblick auf Planungsprozess
- Sachstand des Integrierten Handlungskonzepts
- Diskussion und weitere Hinweise

Februar 2010:

Vorstellung des integrierten Handlungskonzepts im Bau- und Umweltsenat / Stadtrat

Ergänzend zu dem beschriebenen Beteiligungsverfahren wurden im Rahmen des Planungsprozesses weitere Beteiligungsschritte durchgeführt.

Zu nennen sind hierbei:

- Schriftliche Befragung von Eigentümern und Gewerbetreibenden
- Informeller Austausch von Vertretern des Planerteams mit Wohnbau Coburg und Vertretern der Stadtverwaltung
- Fachgespräche von Vertretern des Planerteams mit Akteuren und Vertretern von Vereinen und Institutionen

Insgesamt wurde der Planungsprozess begleitet durch mehrere Treffen einer Lenkungsgruppe, der die Wohnbau Coburg als Sanierungsträger, Entscheidungsträger der Stadt Coburg, Vertreter der städtischen Verwaltung, die Quartiersmanagerin sowie Vertreter des Planerteams angehörten. Aufgabe der Lenkungsgruppe war die Steuerung und Koordinierung der einzelnen Schritte im Rahmen des Planungsprozesses zur Erstellung des integrierten Handlungskonzeptes.



Info-Veranstaltung für Bürgerinnen und Bürger

### 3 Auswahl und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

#### Ableitung aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept

Das Projekt Soziale Stadt Wüstenahorn wurde als eines der Leitprojekte des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) definiert, das im Jahre 2008 für die Stadt Coburg erstellt wurde.

Dort heißt es:

„Die Nachkriegsersatzbauten und das städtische Umfeld sind in die Jahre gekommen und benötigen eine ganzheitliche Erneuerung – d.h. Neugestaltung des Wohnumfeldes mit Spiel- und Freiflächen, Naherholungsangebote, Verbesserung der Gebäude und der Wohnverhältnisse (Grundriss, Haustechnik, Wärmedämmung) bis zu ergänzenden Neubauten – unter Einbindung der vorhandenen Bewohnerschaft.“<sup>2A</sup>

Diese Aussage lässt sich auf das Untersuchungsgebiet übertragen. Ebenso können auch die im ISEK definierten Sanierungsziele auf das Untersuchungsgebiet übertragen und als Grundlage für die Realisierung genutzt werden:<sup>3A</sup>

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Schaffung von Voraussetzungen für Erhalt / Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung

Die im ISEK erarbeiteten Handlungsempfehlungen lauten wie folgt:

- erfolgreiche Stadtsanierung fortsetzen
- Entwicklung der Wohnungsbestände besonders im Geschosswohnungsbau
- Optimierung der Rahmenbedingungen in bestehenden Lagen

<sup>2A,3A</sup> Vgl. Ackers, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Coburg, 2008*

- Adressbildung
- Zusammenarbeit öffentlicher und privater Akteure

### Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Beim Untersuchungsgebiet „Wüstenahorn“ handelt es sich um einen Teilbereich des süd-westlich an die Coburger Innenstadt angrenzenden Stadtteils Wüstenahorn. Dieser wird durch die Bahnlinie, den Güterbahnhof und die Bundesstraße B 4 vom größtenteils östlich der Bahnlinie liegenden Coburger Stadtgebiet abgetrennt.

Das Sanierungsgebiet umfasst den historischen Ortskern der bis zum Jahre 1934 eigenständigen Gemeinde Wüstenahorn sowie die Bereiche der großen Wohnungsbauschwerpunkte der Jahre 1948 bis 1965 und 1990 bis 1996. Diese befinden sich entlang der Haßfurter Straße, des Hutholzweges, der Scheuerfelder Straße, der Straße Am Feuerberg, der Straße Am Lauersgraben, der Karl-Türk-Straße, der Fröbelstraße und der Straße am Sibersberg.

Beim Stadtteil Wüstenahorn handelt es sich um einen Ortsteil mit stark verdichteten Wohnverhältnissen, in dem ein besonderer Handlungsbedarf besteht. Nach der Zwangseingemeindung im Jahre 1934 hat sich aus dem früheren Dorf mit ehemals rund 40 Häusern bis heute ein Stadtteil mit überwiegend wohnlicher Nutzung entwickelt, in dem rund 2.000<sup>4A</sup> Menschen leben.

Das Erscheinungsbild Wüstenahorns in der Öffentlichkeit war lange Zeit geprägt durch die Barackensiedlungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg als Reaktion auf den Flüchtlingsstrom in Wüstenahorn entstanden sind. Aufgrund der Wohnungsnot wurden diese im Lauf der Jahre

durch einfachste Wohnungen ersetzt, deren Ausstattung nicht mehr den heutigen Wohnraumansprüchen entspricht. Hieraus ergibt sich ein besonderer Handlungsbedarf. Außerdem besteht Handlungsbedarf aufgrund des hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund (Anteil von ca. 30%, darunter v.a. Aus- und Übersiedler, aber auch ausländische Bewohner) an der Stadtteilbevölkerung. Der hohe Migrantenanteil macht zukünftig eine besondere Integrationsarbeit in Wüstenahorn erforderlich. Wünschenswert wäre zudem der Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen in den Stadtteil. Aufgrund des Negativ-Images, das dem Stadtteil seit Bestehen der früheren Barackensiedlungen anhaftet, sind Zuzüge in das Quartier jedoch nur schwer zu realisieren.

Ungeachtet der bestehenden Problemlagen im wohnlichen und sozialen Bereich fühlen sich die in Wüstenahorn lebenden Menschen mit dem Stadtteil im Allgemeinen sehr verbunden. Um die sozialen Verhältnisse zu stabilisieren, gibt es im Stadtteil Wüstenahorn verschiedene Integrationsansätze, sowohl präventiv als auch regelmäßig. Unterstützt werden diese Ansätze vom Haus der Jugend, der Wohnbau Coburg GmbH und der Caritas. Sie müssen in Zukunft weiter fortgeführt und optimiert werden.

Wüstenahorn wurde von der Stadt Coburg unter anderem aufgrund der hohen Identifizierung der Bürger mit ihrem Lebensumfeld als Untersuchungsgebiet für das Programm „Soziale Stadt“ ausgewählt. Ausschlaggebend für die Auswahl waren zudem folgende Entwicklungsdefizite, die innerhalb des Untersuchungsgebiets im Coburger Westen ausgemacht wurden:

- Langzeit- und Jugendarbeitslosigkeit
- Städtebauliche und bauliche Defizite
- Defizite im Wohnumfeld
- Teilweise schlechte Bausubstanz
- Ökologische Defizite
- Ungestaltete Frei- und Aufenthaltsbereiche
- Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet im Süden
- Schlechtes Image Wüstenahorns im öffentlichen Bewusstsein

<sup>4A</sup> Quelle: Homepage der Stadt Coburg, <http://www.stadt.coburg.de/gastcoburg.asp?iid=3714&mid=202&uid=519> (Stand: 14.07.2009)

Neben den Siedlungsschwerpunkten wurde auch das Landschaftsschutzgebiet Sandberg, das der Bevölkerung Coburgs als Naherholungsgebiet dient und südlich an den Stadtteil Wüstenahorn anschließt, mit in das Sanierungsprogramm aufgenommen.

Insgesamt handelt es sich bei diesen beiden Bereichen um ein Untersuchungsgebiet mit einer Gesamtgröße von rund 55,7 Hektar. Hiervon stellen rund 30 Hektar Siedlungsgebiet dar, rund 25,7 Hektar entfallen auf Grünfläche bzw. auf das Landschaftsschutzgebiet Sandberg.



Abbildung A2: Abgrenzung Untersuchungsgebiete „Soziale Stadt“ und Landschaftsschutzgebiet Sandberg

#### 4 Bisherige Planungen und Gutachten der Stadt Coburg

Für die Stadt Coburg und Teile des Untersuchungsbereiches existieren bereits verschiedene Planungen, Studien und Gutachten, die teils von der Stadt Coburg, teils aber auch von in der Stadt angesiedelten Verbänden beauftragt oder durch engagierte Bürger selbst erstellt wurden.

- Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Coburg wurde vom Team um Professor Walter Ackers bearbeitet und im November 2008 vom Stadtrat der Stadt Coburg verabschiedet.
- Die Sozialraumanalyse für den Stadtteil Wüstenahorn wurde vom Leiter des Kinder und Jugendzentrums Wüstenahorn, Gerhard Heinzl (Diplom-Sozialpädagoge (FH)), erstellt und dient als Vorlage im Rahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“.
- Christina Colombo beschäftigte sich bei in ihrer Diplomarbeit „Wüstenahorn – Analyse eines Stadtteils“, die sie im Rahmen ihres Studiums an der Fachhochschule Coburg erstellte, vor allem mit den sozialen Strukturen und der Bevölkerung im Stadtteil Wüstenahorn.
- Das Kalenderblatt 08, Stadtteil Wüstenahorn, Scheuerfelder Straße – Fröbelstraße – Karl-Türk-Straße – Am Lauersgraben, gibt einen kurzen baulichen Abriss der Straßen im Untersuchungsgebiet.
- Der Bericht Heimatvertriebenen-Problem der Stadt Coburg von Emil Wagner aus dem Jahre 1951 ist ein Tätigkeits- und Rechenschaftsbericht über die Tätigkeit der Flüchtlingsverwaltung der Stadt Coburg und liefert darüber hinaus eine Darstellung des Flüchtlingsproblems der Gesamtstadt.
- In der Chronik zum 775-jährigen Jubiläum des Stadtteils Wüstenahorn „1225-2000 – 775 Jahre Wüstenahorn – vom Propsteihof zum Stadtteil von Coburg“ hat Rainer Axmann die historische Entwicklung Wüstenahorns beschrieben.



## B Ausgangssituation

### 1 Lage und zentralörtliche Bedeutung der Stadt Coburg

Die Stadt Coburg liegt im Norden Bayerns, nahe der thüringischen Grenze. Aus der früheren Randlage ist Coburg seit der Deutschen Wiedervereinigung in eine zentrale Lage innerhalb Deutschlands wie auch der EU gerückt. Als eines von vier Oberzentren im Regierungsbezirk Oberfranken stellt Coburg mit seinen rund 41.000 Einwohnern und einem Einzugsbereich von derzeit rund 300.000 Einwohnern ein wichtiges wirtschaftliches und kulturelles Zentrum mit teils großstädtischem Charakter in der Region Oberfranken-West dar, dessen Ausstrahlungseffekte bis in den südthüringischen Raum hineinreichen. Zusammen mit ihrem näheren Umland ist die Stadt Coburg als überaus attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum zu charakterisieren, der sich deutlich von seinem weiteren Umland abhebt, welches tendenziell von einer schrumpfenden Entwicklung (Arbeitsplatzverluste, Bevölkerungsrückgang) geprägt ist. Vor allem der benachbarte südthüringische Raum ist stärker von strukturellen Problemen betroffen, ebenso gilt dies für größere Teile Oberfrankens. Für diese Räume besitzt Coburg eine hohe Anziehungskraft als lebenswerte Stadt mit vielfältigen Arbeitsplätzen, hoher Wohnqualität und breitem Bildungs- und Kulturangebot (Theater, Hochschule etc.).

Ungeachtet ihrer starken Stellung in der Region zeichnet sich für die Stadt Coburg in der langfristigen Perspektive eine stagnierende bis leicht schrumpfende Entwicklung ab, nachdem bis in die 1990er Jahre hinein eine positive Entwicklung zu konstatieren war. Ablesbar ist diese schrumpfende Entwicklung an einem tendenziellen Bevölkerungsrückgang, einem negativen Wanderungssaldo und einer zunehmenden Arbeitslosigkeit in und um Coburg. Die Arbeitslosenquote lag in Coburg Ende 2009 bei rund 6,8% und damit höher als der bayerische Durchschnitt von rund 4,6%. Angesichts der allgemein rückläufigen Entwicklung in ihrem weiteren Umland wird der Stadt Coburg zukünftig eine noch stärkere Bedeutung als Kristallisationspunkt für wirtschaftliche, soziale, kulturelle und Freizeitaktivitäten zukommen. Noch stärker als bisher wird die Entwicklung der gesamten Region davon abhängen, wie gut es

den Verantwortlichen der Stadt Coburg gelingt, Antworten auf die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen zu finden und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung anzustoßen, von der Einheimische wie Auswärtige gleichermaßen profitieren können. Ziel der Stadt Coburg muss es sein, sich als Wirtschaftsstandort sowie als kulturelles Zentrum von internationalem Rang, aber auch als attraktiver Wohnstandort für eine Vielzahl von Personen mit unterschiedlichen Wohnraumsprüchen weiter zu profilieren. Die vorhandenen Ressourcen im baulichen und städtebaulichen Bereich sind dabei auszuschöpfen, die vorhandenen Infrastrukturen und Mobilitätsnetze für verschiedenste Nutzer und Akteure weiter zu optimieren. Insbesondere das großstädtische Qualitätsniveau der vorhandenen Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen ist langfristig zu sichern. In diesem Zusammenhang ist angedacht, die kommunale Bildungslandschaft attraktiver zu machen und den Hochschulstandort weiterzuentwickeln. Damit soll ein Beitrag geleistet werden, die Stärken des Oberzentrums Coburg zu behaupten und gleichzeitig die Bevölkerungszahl durch den Verbleib und Zugewinn junger Bevölkerungsschichten zu stabilisieren.

## 2 Lage des Stadtteils Wüstenahorn



Abbildung B1: Lage des Untersuchungsgebietes im Stadtteil Wüstenahorn zum Stadtgebiet

### Der Stadtteil Wüstenahorn heute

Der Stadtteil Wüstenahorn liegt rund 2 Kilometer vom historischen Stadtkern der Stadt Coburg entfernt. Er schließt sich im Südwesten an die Coburger Innenstadt an, ist aber von dieser durch die von Norden nach Süden verlaufende Bundesstraße B 4 räumlich getrennt. Der am westlichen Rand der Coburger Innenstadt gelegene Bahnhof ist von Wüstenahorn aus relativ schnell in nördlicher Richtung erreichbar.

Mit ca. 2.000 Einwohnern<sup>1B</sup> ist Wüstenahorn einer der größten Stadtteile Coburgs, der sich durch seine unmittelbare Nähe zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Sandberg an der Stadtgrenze zur Gemeinde Ahorn auszeichnet. Er weist somit neben seiner vorrangigen Funktion als Wohngebiet auch eine hohe Naherholungseignung für die Stadtteilbewohner sowie auswärtige Besucher auf. Hervorzuheben ist zudem die insgesamt gute Ausstattung des Stadtteils mit sozialer Infrastruktur (u.a. Melchior-Franck-Schule, Altenheim, 2 Kindergärten, Kinder- und Jugendzentrum (KiJuZ)). Hinzu kommen mehrere Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Das Versorgungszentrum des Stadtteils ist dabei vor allem im Bereich der Straßen „Am Lauersgraben“ und „Wirtsgrund“ gelegen. Hier befinden sich eine Bank, ein Supermarkt, ein Bäcker und diverse kleinere Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsanbieter.

Aus topografischer Sicht ist der Stadtteil Wüstenahorn durch seine besondere Lage „oberhalb“ der Stadt Coburg charakterisiert. Diese Lage ermöglicht weitreichende Blickbeziehungen in den angrenzenden Landschaftsraum und in Richtung der Veste Coburg sowie zur Bebauung an den umgebenden Hügeln.

Das ISEK definiert Wüstenahorn als städtisches Wohnviertel im Coburger Hauptsiedlungsbereich der Hanglagen mit folgenden Charaktereigenschaften:

- Zentral gelegene Stadterweiterungen: direkter Bezug zur Stadt
- Vorrangig Lagen am Hang
- Gärten und starke Durchgrünung
- Zugänge zur Landschaft und zur Stadt

- Differenziertes Wohnangebot
- Differenzierte Bauformen: Geschosshöhe, Baustrukturen, Dichten
- Teilweise Großsiedlungen der 1970er Jahre
- Versorgung vorrangig in der Stadt: PKW-Abhängigkeit aufgrund der Topografie

Weiter definiert das ISEK folgende allgemeinen Ziele und Aufgaben:

- Sicherung und Qualifizierung des Zugangs zur Stadt und zur Landschaft
- Ausbildung und Pflege der Grünzüge als Landschaftsparks, Stärkung der Öffentlichkeit
- Keine weitere Entwicklung auf Bergkuppen: Sicherung Stadtbild
- Mobilisierung auch von kleinteiligen Entwicklungsreserven im Inneren<sup>2B</sup>

### Das Untersuchungsgebiet für das Programm „Soziale Stadt“

Das Untersuchungsgebiet, auf welches sich das Programm „Soziale Stadt“ erstreckt, gliedert sich in zwei Bereiche. Zum einen in das Sanierungsgebiet „Wüstenahorn“ mit einer Fläche von rund 300.000m<sup>2</sup> und zum anderen in das südlich angrenzende Naherholungsgebiet mit einer Fläche von rund 250.000m<sup>2</sup>. Das Sanierungsgebiet „Wüstenahorn“ umfasst Bebauungsstrukturen des historischen Dorfkerns mit rund 40 Häusern sowie Geschosswohnungsbauten, Mietwohnungsbauten, Sozialwohnungen und Einfamilienhäusern, die in den Jahren zwischen 1948 und 1999 errichtet wurden. Insgesamt weist der Untersuchungsbereich rund 800 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 50.000 qm auf. Die Einwohnerzahl liegt bei rund 1.800 Einwohnern. Der größte Teil der im Gebiet vorhandenen Mietwohnungen entstand in den Jahren zwischen 1948 und 1965. Die Grundrisse von rund 650 Wohneinheiten (rund 33.000 qm Wohn-

<sup>1B</sup> Quelle: Homepage der Stadt Coburg, <http://www.stadt.coburg.de/gastcoburg.asp?iid=3714&mid=202&uid=519> (Stand: 14.07.2009)

<sup>2B</sup> Vgl. Ackers, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Coburg*, 2008

fläche) entsprechen dem damaligen Wohnstandard mit meist kleinen Küchen, kleinen Bädern und kleinen Zimmern. Teilweise bestehen einfache Bautypen mit der Hintereinanderschaltung von Durchgangszimmern mit Kochnische und WC – ohne eigenes Bad in der Wohnung – genügen nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen. Ebenso entstammen die haustechnischen Installationen noch dem Stand der jeweiligen Baualter (i.d.R. Beheizung der Zimmer mit Einzelöfen). Auch die Elektro- und Sanitärinstallationen, die seit dem Bau nicht mehr erneuert wurden, genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen an nachhaltiges und energiesparendes Wohnen. Positiv fällt im Stadtteil ins Auge, dass ein gepflegtes und weitläufiges Abstandsgrün zwischen den Wohngebäuden vorhanden ist. Dieses bedarf zukünftig der Instandhaltung und Aufwertung.

### 3 Handlungsbedarf im Stadtteil Wüstenahorn

Handlungsbedarf für den Stadtteil Wüstenahorn bzw. für das Untersuchungsgebiet ergibt sich vor allem aufgrund der verdichteten Wohnverhältnisse (mit einer Bevölkerungsdichte von 1.511 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ist Wüstenahorn nach der Innenstadt mit 2.146 EW pro km<sup>2</sup> einer der am dichtesten besiedelten Stadtteile)<sup>3B</sup>, des unzeitgemäßen Wohnbestands der Einzelwohnungen und der Notwendigkeit, ein harmonisches Zusammenleben der verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Stadtteil zu gewährleisten.

Kennzeichnend für den Stadtteil waren Mitte des 20. Jahrhunderts neben seinem historischen Kern Barackensiedlungen, die nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund der Flüchtlingsströme entstanden sind. Als Folge der Wohnungsnot wurden diese Siedlungen später durch einfache

Wohnungen ersetzt, die in den Jahren darauf nicht oder nur unzureichend modernisiert oder saniert wurden. Somit entspricht die Baustruktur und -substanz weitestgehend immer noch dem Stand der 1960er Jahre.

Auch aus sozialer Sicht sieht sich der Stadtteil besonderen Herausforderungen gegenüber. Zu verweisen ist vor allem auf den hohen Anteil von Aussiedlern an der Stadtteilbevölkerung von über 20%, woraus sich ein besonderer Integrationsbedarf ergibt. Hinzu kommt ein Anteil ausländischer Mitbürger von rund 10%<sup>4B</sup> (Stadt Coburg: rund 6,5%). Mit Blick auf anzustrebende Verbesserungen im sozialen Bereich gab es bereits verschiedene Arbeitsansätze, aus denen sich inzwischen ein funktionierendes Netzwerk zur sozialen Betreuung herausgebildet hat.

Als Beispiel ist das Kinder- und Jugendzentrum (KiJuZ) zu nennen. Hier werden die zahlreichen arbeitslosen Jugendlichen unterstützt und gefördert. Der Ort ist durchaus auch bei Erwachsenen beliebt. In den Räumen der Wohnbau wurden ferner Örtlichkeiten für die Caritas geschaffen, die sich vor Ort für die Integration der Bewohner einsetzt und ein Ideenkonzept entwickelt hat. Um auf den sozialen Handlungsbedarf aufmerksam zu machen, wurde eine Sozialraumanalyse vom Amt für Jugend und Familie erstellt. In dieser Analyse wird u.a. betont, dass den vorhandenen Schulen, Kirchen und weiteren Einrichtungen eine höhere Aufmerksamkeit zu schenken ist. Aufgrund des ausgeprägten Gemeinschafts- und Vereinslebens konnten bereits Kontakte zwischen der Wohnbau, dem Bürgerverein und den örtlichen Kirchen, Schulen und Vereinen geknüpft werden. Es besteht bei fast allen Beteiligten die Bereitschaft, aktiv an den Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ mitzuwirken.

<sup>3B</sup> Quelle: Stadt Coburg Einwohnermeldeamt, Stand Juni 2006 und Vermessungsabteilung, Stand Juni 2006

<sup>4B</sup> Quelle: Stadt Coburg Einwohnermeldeamt, Stand Dezember 2008

4 Strukturelle Rahmenbedingungen

**Bevölkerungsentwicklung**

Die Stadt Coburg war in den letzten Jahren von einer allgemein leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet. Insgesamt lebten Ende 2007 in Coburg rund 41.300 Menschen, das waren rund 2% weniger als noch im Jahr 2005 (ca. 41.950 Einwohner) und rund 7% weniger als im Jahr 1990 (ca. 44.250 Einwohner) (Datenquelle: Bayer. Landesamt für Statistik). Zukünftig ist mit einer weiterhin leicht rückläufigen bis stagnierenden Bevölkerungsentwicklung in Coburg zu rechnen. Allerdings kann die Bevölkerungsentwicklung im Falle einer günstigeren wirtschaftlichen Entwicklung auch positiv beeinflusst werden, so dass zeitweilige Bevölkerungszuwächse nicht gänzlich ausgeschlossen sind. Wie die Gesamtstadt war auch der Stadtteil Wüstenahorn in den letzten Jahren von einem

kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang betroffen. Im Untersuchungsgebiet Wüstenahorn nahm die Bevölkerung seit 2005 um rund 7% von ehemals rund 1.900 Einwohnern auf derzeit rund 1.770 Einwohner ab. Seit Mitte der 1990er Jahre ist gar eine Bevölkerungsabnahme von fast 15% zu konstatieren (Datenquelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Coburg).

Damit fielen in der jüngeren Vergangenheit die Bevölkerungsverluste in Wüstenahorn sehr viel deutlicher aus als allgemein im Stadtgebiet Coburg. Auch in Zukunft drohen weitere Bevölkerungsverluste in Wüstenahorn – eine Entwicklung, der durch eine Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil gezielt entgegengewirkt werden soll.

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Wüstenahorn ist nicht gleichmäßig auf das gesamte Gebiet verteilt, sondern konzentriert sich vor allem auf diejenigen Teilbereiche in der Scheuerfel-

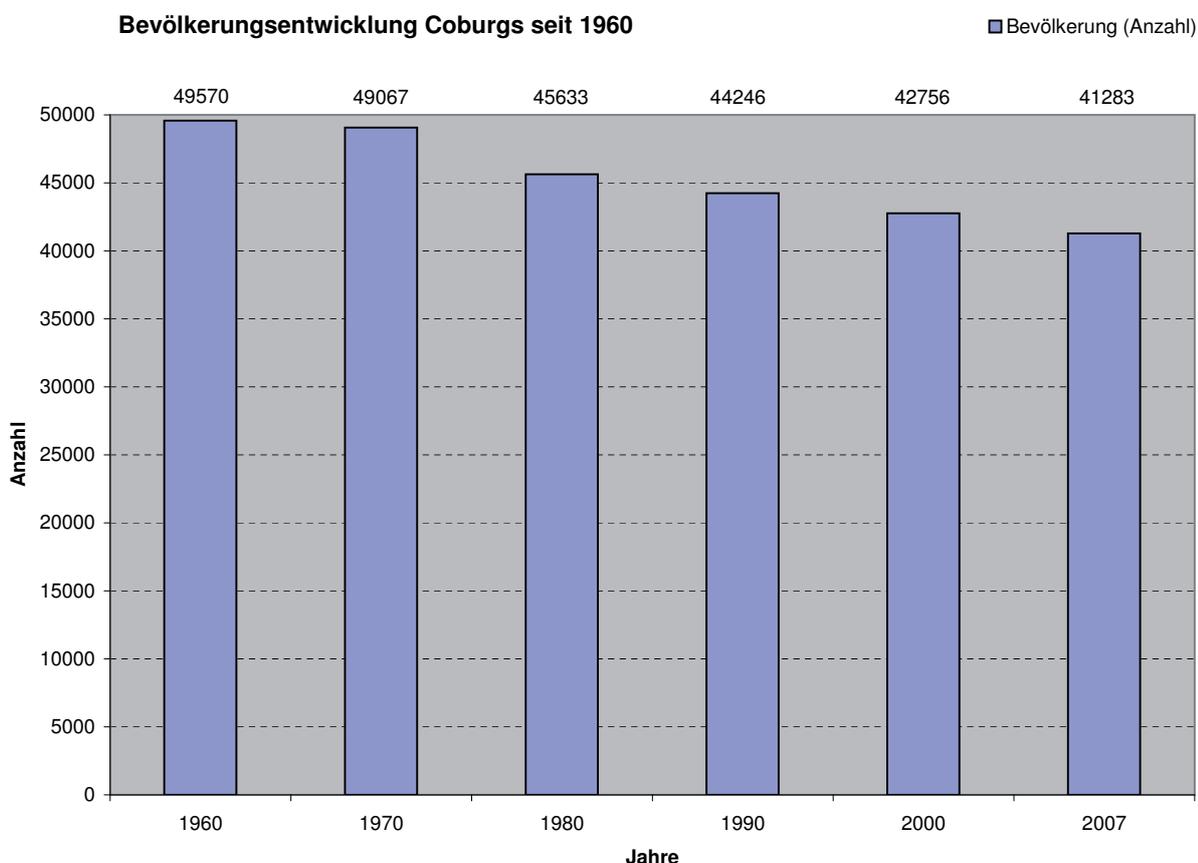


Abbildung B2: Bevölkerungsentwicklung Coburgs seit 1960 (jew. zum 31.12.) - (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Bearbeitung Büro Dr. Holl, Würzburg)

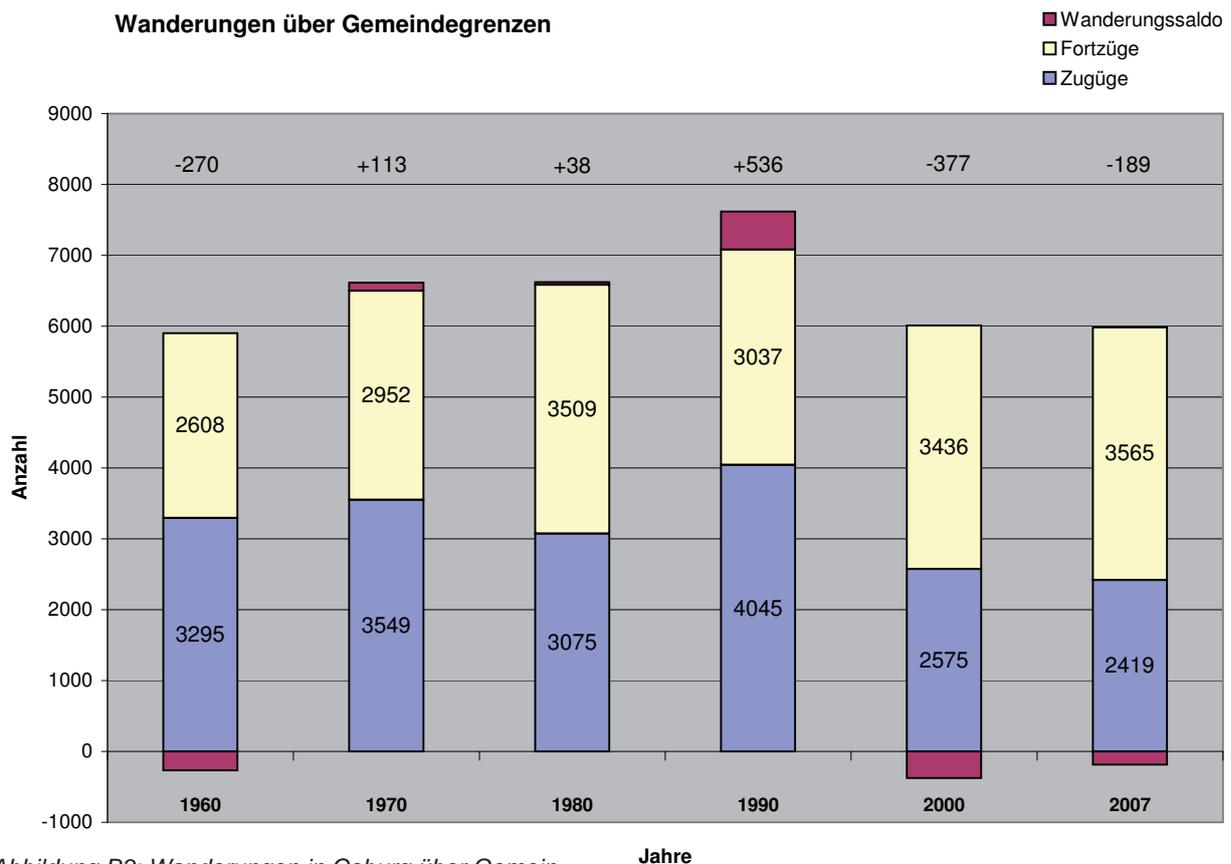


Abbildung B3: Wanderungen in Coburg über Gemeindegrenzen seit 1960 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Bearbeitung Büro Dr. Holl, Würzburg)

der Straße, in der Fröbelstraße und Am Lauersgraben, wo mehrgeschossige Wohnbauten bzw. dicht gedrängte Wohnbauten anzutreffen sind.

Nach Straßenzügen verteilen sich die Einwohner im Untersuchungsgebiet Wüstenahorn wie folgt:

- Am Feuerberg: ca. 60 Einwohner
- Am Lauersgraben: ca. 220 Einwohner
- Am Mühlteich: ca. 5 Einwohner
- Am Sibersberg: ca. 7 Einwohner
- Fröbelstraße: ca. 250 Einwohner
- Haßfurter Straße: ca. 140 Einwohner
- Hausleite: ca. 10 Einwohner
- Hutholzweg: ca. 120 Einwohner
- Karl-Türk-Straße: ca. 190 Einwohner
- Scheuerfelder Str.: ca. 770 Einwohner

### Bevölkerungsbewegung

Ausschlaggebend für die rückläufige Bevölkerungsentwicklung der Stadt Coburg in den letzten Jahren war vor allem die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Bei einer Geburtenrate von nur etwa acht Lebendgeburten je 1.000 Einwohner ergaben sich im Durchschnitt der letzten zehn Jahre Sterbefallüberschüsse von etwa 150 bis 250 Personen jährlich. Im Jahr 2007 standen 346 Lebendgeburten 513 Sterbefälle gegenüber, woraus ein Sterbefallüberschuss von 167 Personen resultierte (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Neben dem aus Geburten und Sterbefällen resultierenden Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung war in Coburg zuletzt auch der aus Zuwanderung und Abwanderung resultierende Wanderungssaldo negativ. Noch bis zum Jahr 2000 konnte die Stadt Coburg häufig positive und nur in einzelnen Jahren negative Wanderungssal-

den verzeichnen. Seither fällt der jährliche Wanderungssaldo in Coburg meist negativ aus. Wanderten Mitte der 1990er Jahre jährlich noch etwa 3.300 bis 3.500 Personen nach Coburg zu (bei einer jährlichen Abwanderung von etwa 3.000 bis 3.500 Personen), so konnten 2007 nur noch rund 2.400 Zuzügler (bei rund 2.600 Fortzählern) registriert werden (Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Statistik).

Auffällig ist, dass in jüngster Zeit vor allem jüngere Menschen und überwiegend Frauen aus Coburg abwandern. Früher sind es überwiegend männliche Personen gewesen, die aus Coburg abgewandert sind. Da sich tendenziell vor allem jüngere Menschen unter den Abwanderern befinden, nimmt mit Blick auf die Altersstruktur der in Coburg ansässigen Bevölkerung der Anteil älterer Mitbürger relativ zu. Gesteigert wird dieser Anteil zudem durch die tendenziell rückläufige Geburtenzahl in Coburg.

Anders als in der Gesamtstadt ist im Stadtteil Wüstenahorn die zuletzt rückläufige Bevölkerungsentwicklung nicht auf eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern fast ausschließlich auf Wanderungsverluste zurückzuführen. So lag seit 2005 der Saldo aus Zu- und Abwanderungen im Untersuchungsgebiet Wüstenahorn bei jährlich etwa minus 30 bis 80 Personen, während der Saldo aus Geburten und Sterbefällen jährlich gegen Null tendierte. Ausschlaggebend für den nahezu ausgeglichenen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist die in Wüstenahorn gegenüber der Gesamtstadt etwas höhere Geburtenrate von annähernd zehn Lebendgeburten je 1.000 Einwohner im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (Datenquelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Coburg).

Altersgruppenverteilung in Coburg

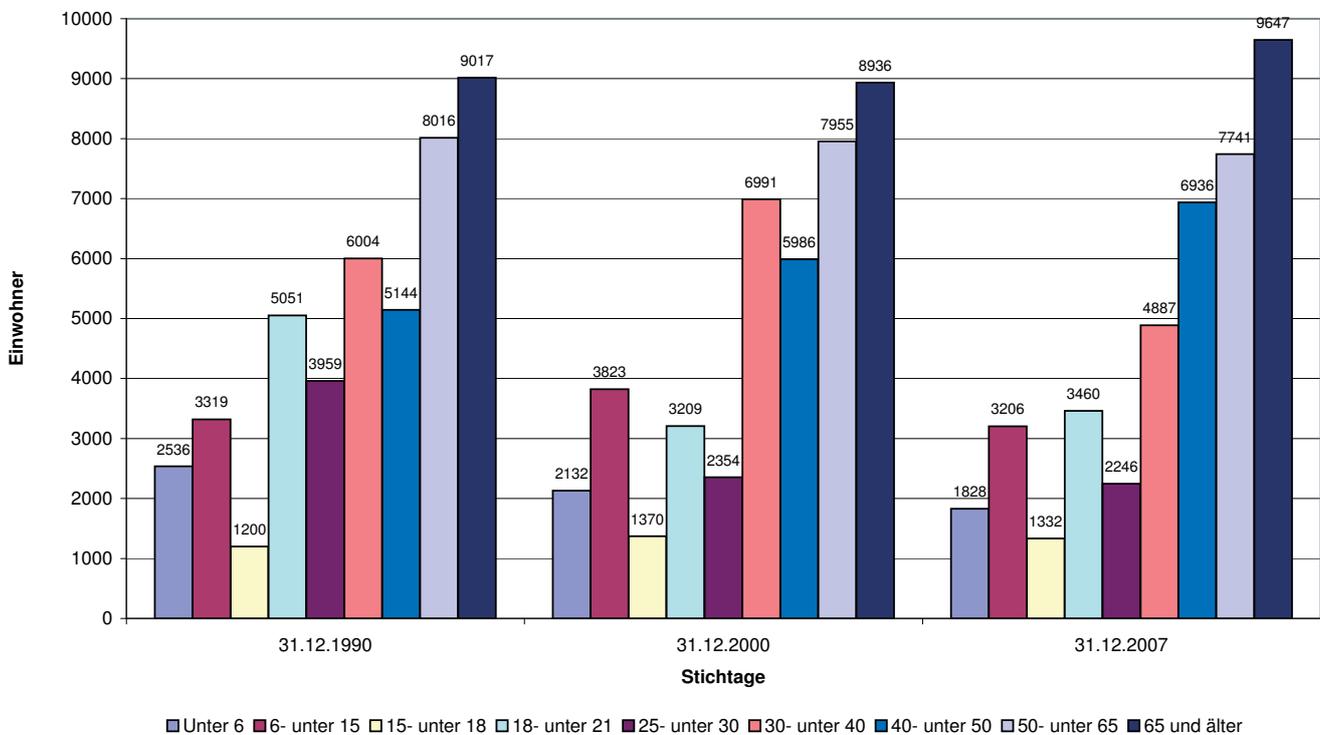


Abbildung B4: Altersgruppenverteilung in Coburg seit 1990 (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Bearbeitung Büro Dr. Holl, Würzburg)

## Bevölkerungszusammensetzung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung sowie die Zu- und Abwanderung haben Auswirkungen auf die Altersstruktur der in Coburg lebenden Bevölkerung. Obige Abbildung gibt einen Überblick über die Altersgruppenverteilung in Coburg. Sie zeigt die Veränderung der Altersstruktur anhand von drei ausgewählten Vergleichsjahren im Zeitraum von 1990 bis 2007.

Es lässt sich erkennen, dass seit 1990 vor allem die jüngere erwerbsfähige Bevölkerung (Altersgruppe zwischen 18 und 30 Jahren) nicht zuletzt durch Abwanderung deutlich abgenommen hat. Auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen (Altersgruppe unter 18 Jahren) hat sich seit 1990 aufgrund sinkender Geburtenzahlen merklich reduziert. Insgesamt machte 2007 in Coburg der Anteil der 18- bis 30-jährigen weniger als 14% der Gesamtbevölkerung aus. Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren lag bei nur 4,4%, der Anteil der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren bei nur 11,3%. Das Fehlen einer größeren Zahl junger Menschen in Coburg ist sowohl mit Blick auf die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (geringer werdender Anteil der reproduktionsfähigen Bevölkerung) als auch aus wirtschaftlicher Sicht (geringer werdende Zahl junger produktiver Arbeitskräfte) negativ zu bewerten.

Während sich die Zahl jüngerer Menschen in Coburg in den letzten Jahren verringert hat, ist die Zahl älterer Mitbürger (Altersgruppe ab 65 Jahren) leicht gestiegen. Relativ hat sich der Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung sogar deutlich erhöht. Er lag 2007 bei über 23%. Besonders stark gewachsen ist seit 1990 die Altersgruppe der 40- bis 50-jährigen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung Coburgs lag 2007 bei fast 17%. Zukünftig ist mit einer weiteren „Alterung“ der Bevölkerung zu rechnen, was entsprechende Aufwendungen zur sozialen und medizinischen Betreuung der älteren Menschen erforderlich macht.

Einen verjüngenden Effekt hinsichtlich der strukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung hatte in Coburg seit den 1990er Jahren die Zuwanderung von Aussiedler- und Migrantenfamilien mit ihren meist höheren Kinderzahlen. Besonders deutlich tritt dieser Verjüngungseffekt im Stadtteil

Wüstenahorn zutage, wo heute zahlreiche Aussiedler- und Migrantenfamilien leben. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Wohnbevölkerung ist hier wesentlich höher als in der Gesamtstadt. So lag 2007 in Wüstenahorn der Anteil der Kinder unter 6 Jahren bei immerhin rund 6%, der Anteil der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren bei fast 17%. Dagegen betrug der Anteil älterer Menschen ab 65 Jahren nur rund 18%.

## Wirtschaftsstruktur

Die Stadt Coburg stellt innerhalb der Region Oberfranken-West ein herausragendes Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentrum mit einer Vielzahl von Beschäftigungsmöglichkeiten nicht nur für die einheimische erwerbsfähige Bevölkerung, sondern auch für zahlreiche Berufseinpender aus dem näheren und weiteren Umland dar. Ende 2007 lag die Zahl der in Coburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei rund 29.350 Personen, das waren fast 5% mehr als 2005, als rund 27.950 Beschäftigte registriert wurden. Aufgrund der allgemein schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist zukünftig eine Verringerung der Beschäftigtenzahl und eine Erhöhung der Arbeitslosenquote (sie lag Ende des Jahres 2009 bei rund 6,8%) wahrscheinlich. Grundsätzlich wird aber Coburg seine Stellung als starker Wirtschaftsstandort in der Region auch in Zukunft behaupten und eine weitere Diversifizierung seiner Wirtschaftsstruktur bewerkstelligen können.

Die Wirtschaftsstruktur Coburgs ist entsprechend seiner oberzentralen Funktion sehr stark geprägt vom tertiären Sektor, wobei den öffentlichen und privaten Dienstleistungen eine dominierende Rolle zukommt. Rund 66% der in Coburg sozialversicherungspflichtig Beschäftigten waren 2007 im tertiären Sektor tätig, darunter rund 16% im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr und rund 50% im Bereich der sonstigen Dienstleistungen. Knapp 34% der Beschäftigten waren 2007 im produzierenden Gewerbe tätig.

Seit Ende der 1990er Jahre hat sich die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche in Coburg graduell verändert.

Zugenommen haben die Beschäftigten im Bereich der sonstigen Dienstleistungen (zu Lasten des Bereichs Handel, Gastgewerbe und Verkehr); leicht rückläufig war die Beschäftigtenzahl im Bereich des produzierenden Gewerbes.

Die Stadt Coburg ist Sitz mehrerer bedeutender und überregional bekannter Unternehmen, welche die lokale Wirtschaftsstruktur maßgeblich prägen. Darüber hinaus ist in Coburg aber auch eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Betriebe anzutreffen, die einen wichtigen Beitrag zur Diversifizierung des lokalen Arbeitsplatzangebots leisten.

Als einer der wichtigsten lokalen Arbeitgeber hat die HUK Coburg Versicherungsgesellschaft (ca. 4.700 Mitarbeiter) ihren Stammsitz in Coburg.

Die seit 1933 bestehende Versicherungsgruppe arbeitet eng mit der FH Coburg zusammen und bildet mit dieser ein innovatives Cluster am Wirtschaftsstandort Coburg.

Ein weiterer wichtiger Arbeitgeber ist die Firma Brose, die in Coburg den ältesten Produktionsstandort (seit 1908) und den Hauptsitz der Unternehmensgruppe hat. Die Firma Brose ist eines der wichtigsten Zulieferunternehmen für die Automobilindustrie und produziert vor allem Fensterheber und Sitzverstellungen für verschiedenste Automarken (u.a. Audi, BMW, Ford, Porsche und VW).

Ein wichtiges Unternehmen in Coburg ist schließlich auch die Firma Kapp GmbH, die im Fahrzeug-, Flugzeug- und Maschinenbau tätig ist.

Aufgrund der insgesamt hohen Dichte an techni-

**Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen**

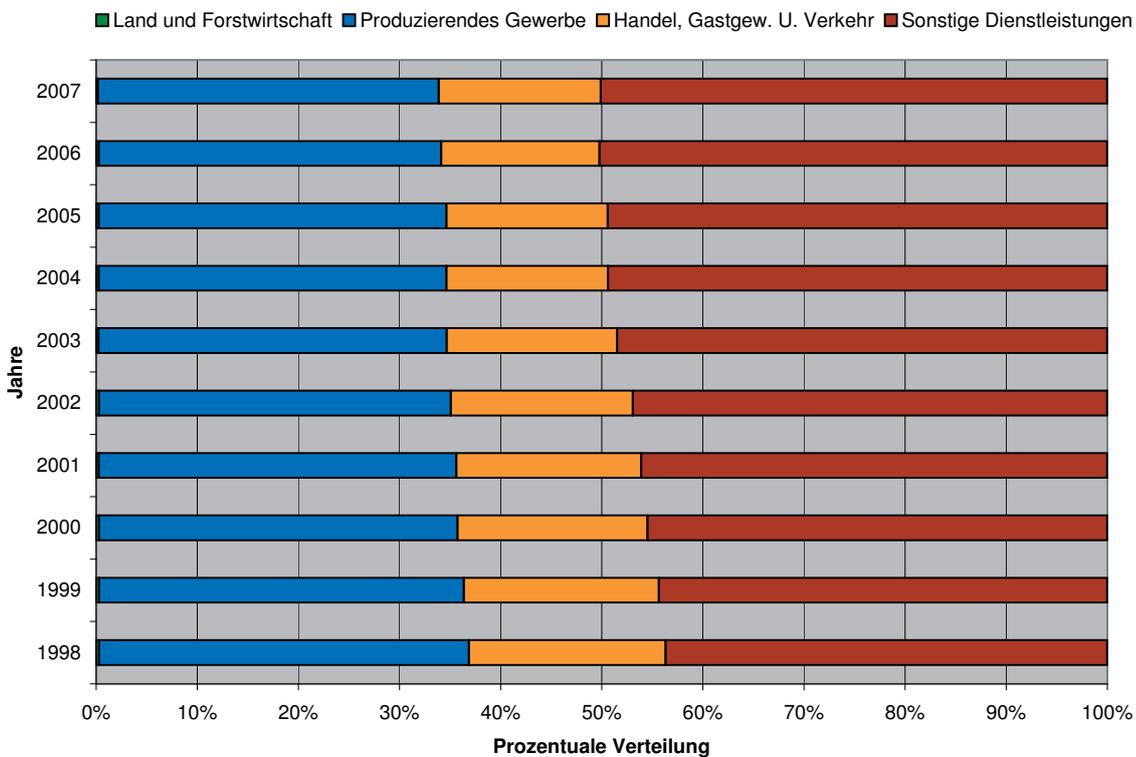


Abbildung B5: Sektorale Verteilung der Beschäftigten in Coburg im Vergleich (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, eigene Bearbeitung Büro Dr. Holl, Würzburg)

schen Betrieben wurde in Coburg ein Technologietransferzentrum Automotive Coburg (TAC) gegründet. Als Institut der Hochschule Coburg weist das TAC neben seiner wissenschaftlichen Ausrichtung gute Verbindungen zur Wirtschaft auf. Bedeutsam sind in diesem Zusammenhang auch spezielle Fakultäten der Hochschule Coburg mit öffentlich geförderten Laborausstattungen.

Im Stadtteil Wüstenahorn mit seinem überwiegenden Wohnsiedlungscharakter sind keine größeren Unternehmen und nur wenige lokale Arbeitsplätze anzutreffen. Es finden sich hier nur wenige Kleinbetriebe, einige Selbstständige und private Dienstleistungsanbieter sowie Einzelhändler, die Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Wichtigste Nahversorger im Stadtteil sind ein Drogeriemarkt (Schlecker), ein SB Laden (Netto) sowie der Einkaufsmarkt Prima Markt, der Spezialitäten aus Russland und Osteuropa verkauft.<sup>5B</sup>

---

<sup>5B</sup> vgl. Sozialraumanalyse für den Stadtteil Wüstenahorn S. 15 ff.

## C Übergeordnete Zielvorgaben

### 1 Ziele der Raumordnung / Übergeordnete Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die vom Land und der Regierung von Oberfranken abgestimmten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Sinne von § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch finden sich im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2006 (LEP) und im Regionalplan der Region Oberfranken-West von 1988 mit der letzten Änderung von 2006. Allgemeines und überfachliches Ziel ist es, die Region in ihrer Gesamtheit und in ihren einzelnen Teilräumen so zu entwickeln, dass die Eigenarten und Vorzüge der Region erhalten bleiben und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden.<sup>1C</sup>

Coburg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2006 als Oberzentrum außerhalb eines Verdichtungsraumes in einem ländlichen Stadt-Umland-Bereich ausgewiesen. Die Leistungsfähigkeit Coburgs als Oberzentrum soll auch aufgrund seiner Lage am Knotenpunkt mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen weiter gestärkt werden. Als Oberzentrum übernimmt die Stadt Coburg eine überregionale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs. Zum Coburger Versorgungsbereich gehören die Landkreise Coburg, Lichtenfels und Kronach.

Neben der Stadt sollen auch die Umlandbereiche des ländlichen Raums als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiter entwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raumes fördern (LEP A I 4.2.1 Satz 1 (G)).

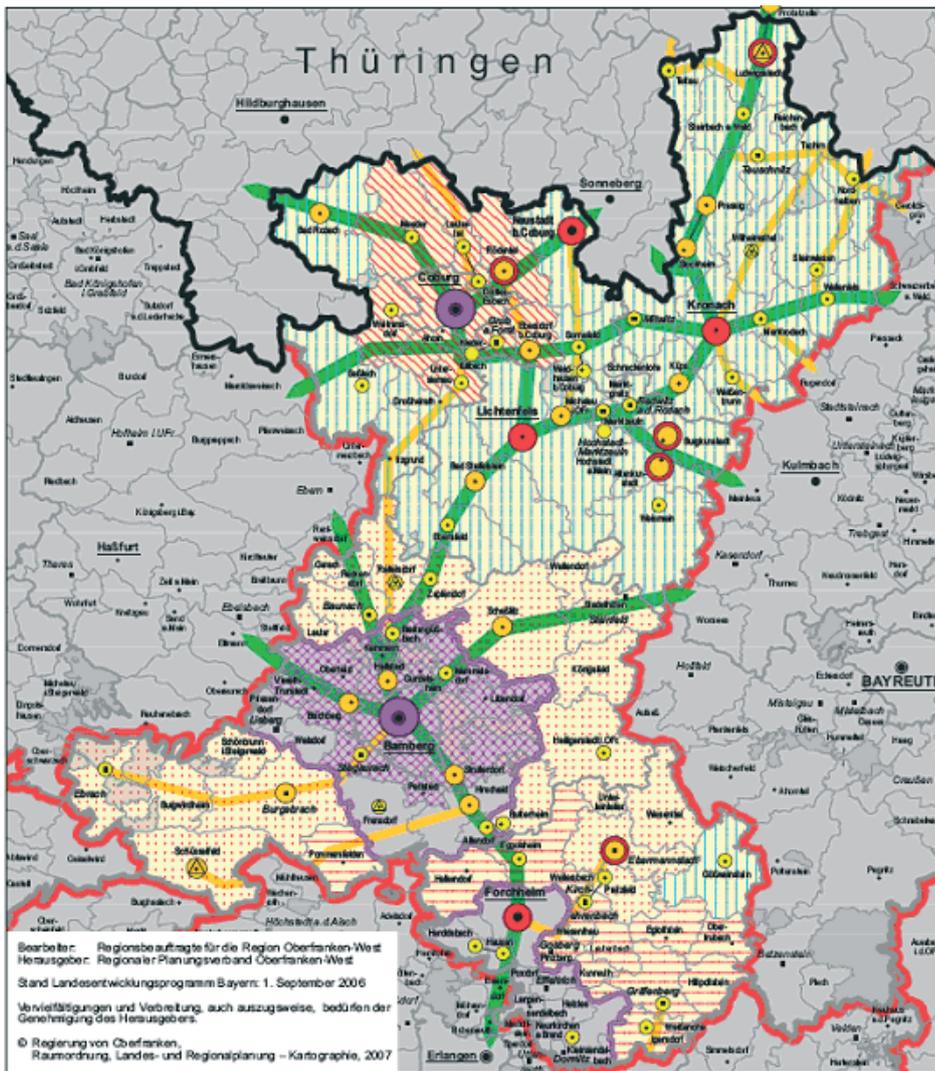
Coburg soll gemäß LEP als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort in der Region Oberfranken-West weiter entwickelt werden, der auch im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen kann. Es sollen durch geeignete Maßnahmen

die Voraussetzungen geschaffen werden, um die Altersstruktur zu verbessern. Durch eine Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes und eine Erhöhung der Arbeitsplatzzahl soll dem momentanen Bevölkerungsrückgang entgegengewirkt werden, um durch eine ausgeglichene Wanderungsbilanz eine günstigere Altersstruktur zu erreichen. Dazu werden vor allem der Ausbau des produzierenden Gewerbes und die Stärkung im Dienstleistungssektor angestrebt.

Die Leistungsfähigkeit des Oberzentrums Coburg soll innerhalb der Region weiter verbessert und gestärkt werden. Entsprechend ihrer Zentralitätsstufe soll die Stadt Coburg als Oberzentrum Versorgungsaufgaben zur Deckung des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs nachhaltig erfüllen. Dazu werden Verbesserungen in Bezug auf ein verbessertes Arbeitsplatzangebot und Ausbildungsmöglichkeiten angestrebt in Verbindung mit einer Optimierung der wirtschaftlichen Struktur und strukturverbessernde Maßnahmen insbesondere im Bereich des produzierenden Gewerbes und im Dienstleistungsbereich. Weitere Maßnahmen sind im Bereich von Infrastruktur und Verkehrserschließung vorgesehen. Auch in Bezug auf die Versorgungsinfrastruktur im Kultur-, Bildungs- und Gesundheitswesen soll das bestehende Angebot erweitert werden. So soll es gelingen, Coburg an die überregionalen Verkehrsverbindungen anzuschließen, mit den Wirtschaftszentren in Deutschland und der EU zu verbinden und die Stadt so international konkurrenzfähig zu machen.

Im Hinblick auf das Untersuchungsgebiet Wüstenahorn und das Programm „Soziale Stadt“ ist besonders auf die im LEP vorgesehene Verbesserung der Zusammenarbeit von Jugendhilfe und Schule hinzuweisen, die vorsieht, vor allem durch abgestimmte Planungen und Vermittlung des gemeinsamen Bildungs- und Erziehungsauftrags von Elternhaus, Jugendhilfe und Schule die Chancen der jungen Menschen auf gesellschaftliche und soziale Integration möglichst zu erhöhen.

<sup>1C</sup> vgl. Regionalplan der Region Oberfranken-West von 1988 mit der letzten Änderung von 2006



Im Regionalplan festgelegte Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung:

-  Entwicklungsbahn von regionaler Bedeutung
-  Kleinzentrum
-  Bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum

Im Regionalplan nachrichtlich wiedergegebene staatliche Planungsziele des Landesentwicklungsprogramms:

-  Entwicklungsbahn von überregionaler Bedeutung
-  Main-Donau-Wasserstraße
-  Oberzentrum
-  Mittelzentrum
-  Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)
-  Unterzentrum
-  Verdichtungsraum
-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
-  Äußere Verdichtungszone
-  Ländlicher Raum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Grenze der Region

Abbildung C1: Regionalplan Oberfranken - (Quelle: <http://www.regierung.oberfranken.bayern.de/b2/sg24-regional-plan.htm>, Stand 01.04.2009)

## 2 Vorgaben aus der Bauleitplanung / Rechtliche Grundlagen

### Flächennutzungsplan

Der vorliegende Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 mit Änderungen von 2002/2003 weist den größten Teil des Untersuchungsgebietes in Wüstenahorn als Wohnbaufläche aus. Im Bereich des Zentrums von Wüstenahorn, am Wirtsgrund, befinden sich die Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs in einer Fläche, die als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Der Bereich, in dem sich der Kindergarten im Hutholzweg befindet, ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten definiert. Weitere Gemeinbedarfsflächen befinden sich in der Karl-Türk-Straße beim dortigen Kindergarten und beim Kinder- und Jugendzentrum (KiJuZ).

Der Flächennutzungsplan weist keine weiteren baulichen Entwicklungsflächen innerhalb oder angrenzend an das Untersuchungsgebiet aus. Das bedeutet, dass sich die Bauaktivitäten innerhalb Wüstenahorns auf das Schließen von Baulücken sowie das Ersetzen alter Bausubstanz beschränken werden. Die Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind in unterschiedlicher Art und Weise dargestellt. Zum einen sind Grünflächen ohne Zweckbestimmung Bestandteil des Untersuchungsgebietes. Es finden sich aber auch zweckbestimmte Grünflächen, entweder als Kinderspiel- und Bolzplatz oder als Grünfläche mit Dauerkleingärten.

An das Untersuchungsgebiet grenzt im Westen und Süden ein Landschaftsschutzgebiet mit Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen. Außerdem beinhaltet dieses Gebiet zusätzliche Freizeitnutzungen wie Kleingartenanlagen, Sportanlagen und Kinderspielplätze. Der östlich und nördlich angrenzende Siedlungsbereich ist überwiegend als Wohnbaufläche festgesetzt, mit einzelnen Flächen für gemischte Bauflächen, Flächen für Gemeinbedarf sowie allgemeine Grünflächen, Dauergartenanlagen, Spielplätze und Schulsportanlagen.

### Bebauungsplan / Fluchtlinienplan

Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet:

Für den Bereich des Untersuchungsgebietes in Wüstenahorn existieren verschiedene Formen des Baurechts. So gibt es für den südlichen Gebietsrand entlang der Karl-Türk-Straße im Bereich des historischen Dorfkerns einen Fluchtlinienplan St. 39 aus dem Jahre 1907. Für den Gebietsteil Altes Ortszentrum – Karl-Türk-Straße – Scheuerfelder Straße, in dem sich die meisten der Sozialwohnungen der Wohnbau Coburg befinden, sind zwei Fluchtlinienpläne aus den Jahren 1959 (St. 39/1) und 1962 (St. 39/2) vorhanden. Für die Gebäude im Südosten des Untersuchungsgebietes, in etwa ab Höhe der Sozialwohnungen Karl-Türk-Straße 13-19, ist ein Bebauungsplan 101-19c1 aus dem Jahre 1973 vorhanden. Gemäß diesem Bebauungsplan könnten auf dem Grundstück der Wohnbau nach Süden noch weitere Wohnungen und Garagen innerhalb der Baulinien entstehen. Die Gebäude auf der östlichen Straßenseite Am Lauersgraben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 40/2 aus dem Jahre 1987. Für den Straßenraum der Scheuerfelder Straße im Abschnitt zwischen der Haßfurter Straße und Am Lauersgraben liegt der Bebauungsplan 39/3 aus dem Jahre 1977 vor und für das Baugebiet Haßfurter Straße – Hutholzweg der Bebauungsplan 39/4 von 1991.

Keine Bebauungspläne liegen uns für die Bereiche der Geschossbebauung in der Fröbelstraße und der Reihenhausbebauung Am Feuerberg vor.

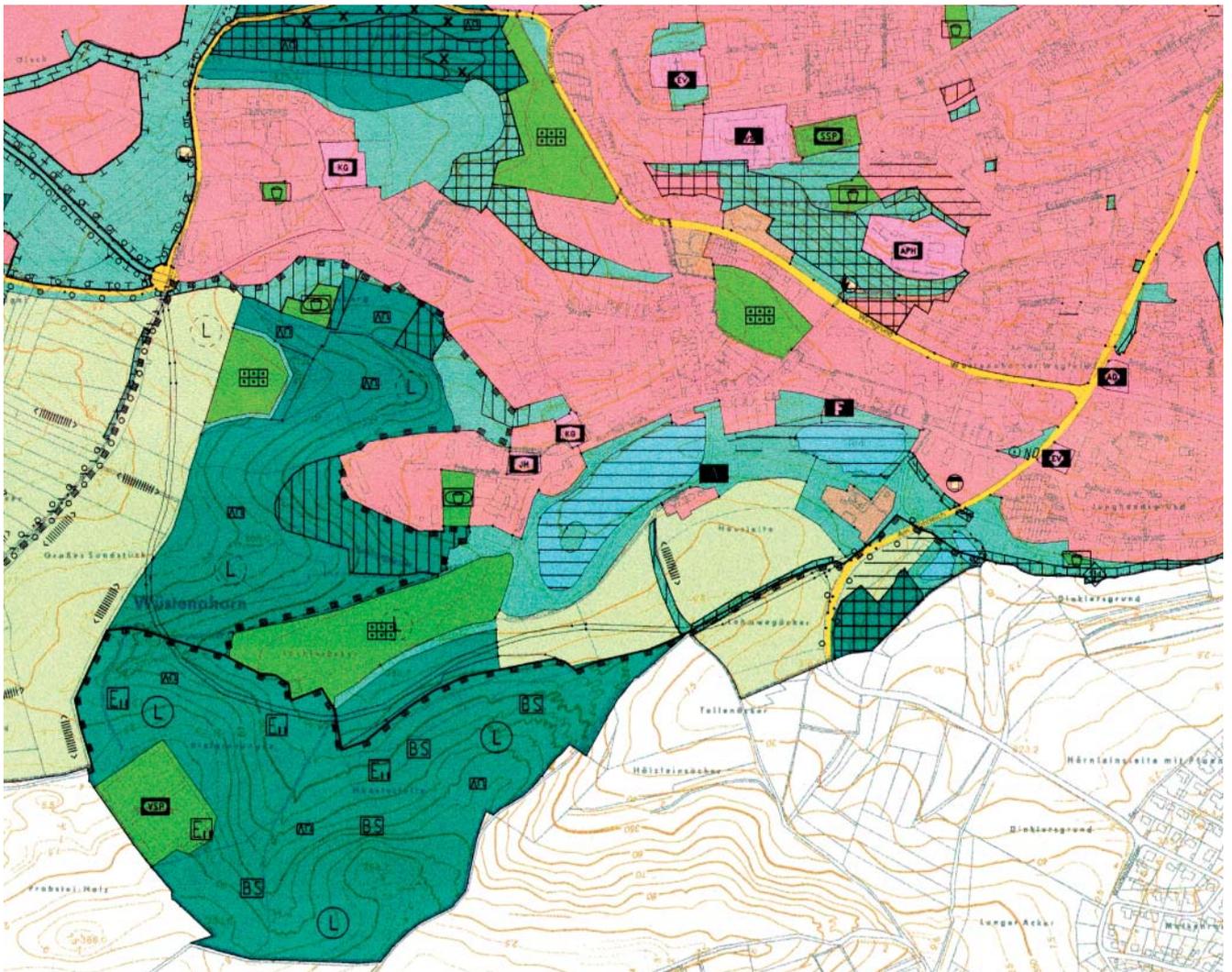


Abbildung C2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Coburg

### 3 Städtebauliche Entwicklung und Entwicklungsziele laut ISEK

Das ISEK benennt für das Untersuchungsgebiet Wüstenahorn folgende Ausgangsbedingungen und Entwicklungsziele:<sup>2C</sup>

#### *Wüstenahorn*

- Landschaftlich reizvolle Lage am Wolfgangsee mit Nähe zum Naherholungsgebiet
- Gute Anbindung an die Innenstadt
- Kostengünstiges Wohnen in einfacher Substanz neben hochwertigen Wohnanlagen
- Scheuerfelder Straße: Tor nach Scheuerfeld mit dem Charakter einer „Stadtautobahn“
- Starke Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil – kleinräumiger sozialer Zusammenhalt
- Umfangreiches Sport- und Freizeitangebot
- Starkes Vereinsleben
- Naherholungsqualitäten vorhanden / noch ausbaufähig (z. B. Wolfgangsee)
- Insgesamt gute Vernetzung mit Innenstadt und Nachbarorten, Bundesstraße B4 bildet jedoch Barriere zur Innenstadt

#### *Ränder und Zäsuren*

Ziel: Grünzäsur zwischen Scheuerfeld (Baugebiet Ölsch) und Wüstenahorn erhalten, um das Zusammenwachsen der Stadtteile zu vermeiden: evtl. durch Waldentwicklung

#### *Schwerpunktbildung / Ausstattung*

- gute Nahversorgung
- keine Einrichtung mit gesamtstädtischer Bedeutung
- Grundversorgung zentriert am Wirts-

grund, vereinzelt auch im Quartier

- öffentliche Einrichtungen zur Versorgung des Quartiers
- Handel und Dienstleistungen mit Gütern des täglichen Bedarfs

Ziel: Erhalt und Weiterentwicklung lokaler Infrastruktur ggf. in Kooperation (u.a. Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule vor Ort, Gastwirtschaft als Treffpunkt)

#### *Baustrukturen im Inneren*

- Ortskern nicht mehr prägnant ablesbar
- Baulückenpotenzial begrenzt

Ziel: Attraktivierung als Wohnstandort durch qualitative Entwicklung des Wohnangebotes und des Wohnumfelds

#### *Leitprojekt Soziale Stadt Wüstenahorn*

Aufgaben sind:

- Neugestaltung des Wohnumfeldes mit Spiel- und Freiflächen, Naherholung
- Modernisierung, Sanierung und Ersatz von Gebäuden
- Modernisierung von Wohnungen
- Wohnungsneubau: Wohnungszielzahlen sehen eine Schaffung von Minimum 100 zusätzlichen Wohnungen – Ziel 110 Wohnungen – vor
- Nahwärmenetz – Gesamtverbund / Einsatz regenerativer Energie
- Ausbau der Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen
- Soziale Integration: Verstärkung soziales Management

#### *Mittel- und Langfristige Entwicklung*

- Außenentwicklung abgeschlossen, da keine Entwicklungsflächen
- Möglichkeiten der Entwicklung durch Baulückenmanagement sowie Abbruch und Neubau von Gebäuden

<sup>2C</sup> vgl. Ackers, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Coburg, 2008*

## D Bestandsanalyse: Fachteil Stadtplanung / Städtebau

### 1 Historische Entwicklung

Für die Analyse der historischen Entwicklung konnte auf verschiedenes Kartenmaterial zurückgegriffen werden. Unter anderem wurden für die Bearbeitung Katasterauszüge und die Chronik des Stadtteils Wüstenahorn zur Verfügung gestellt.

Die früheste Besiedlung in Wüstenahorn reicht zurück in das 10. Jahrhundert. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahre 1225 unter der Bezeichnung „minor Ahorn“ bzw. Cleinahorn im Zusammenhang mit Besitztümern des andechs-meranischen Ministerialen Heinrich von Sonnenberg, der damals Vogt der Kirche zu Coburg war. Im Zuge der NS-Gebietsreform von 1934 wurde das ursprünglich eigenständige Wüstenahorn nach Coburg eingemeindet.



Abbildung D1: Wüstenahorn im Bereich des historischen Ortskerns. Kaffeeweg mit Blickrichtung Karl-Türk-Straße. (Quelle: Stadt Coburg, Stadtarchiv)

#### Städtebauliche Entwicklung

Der bis 1934 eigenständige Coburger Stadtteil Wüstenahorn war stets landwirtschaftlich geprägt. Auch heute noch beträgt der Anteil an landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Wald und Ackerflächen insgesamt rund 60 Prozent. Der historische Siedlungskern befindet sich im Bereich der Straßen Wirtsgrund, am Lauersgraben und Karl-Türk-Straße.

Die Entwicklung des Stadtteils Wüstenahorn, wurde im letzten Jahrhundert geprägt durch



Abbildung D2: Barackenlager Wüstenahorn nach dem Zweiten Weltkrieg (Quelle: Stadt Coburg, Stadtarchiv)



Abbildung D3: Jugendliche im Barackenlager Wüstenahorn (Quelle: Stadt Coburg, Stadtarchiv)

Zuwanderung und Flüchtlingsströme, die einen schnellen und starken Zuwachs an Wohnraum und Bevölkerung zur Folge hatten. Von den 22 durch die Stadt Coburg nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Flüchtlingslagern entstanden zwei auf dem Gebiet Wüstenahorns, die sogenannten „Barackenlager Wüstenahorn“. Insgesamt standen in Wüstenahorn durch die Barackensiedlungen und die Einrichtungen der ehemaligen „Walderholungsheime für Lungenkranke“ bzw. des späteren „Jugendarbeitslagers der Stadt Coburg“ (FAD) Unterkünfte für durchschnittlich 64 Personen zur Verfügung. Das Gasthaus Engelhardt in Wüstenahorn war im selben Zeitraum zusätzlich mit durchschnittlich 50 Flüchtlingen belegt. Die beiden Barackensiedlungen wurden bereits 1947 aufgelöst. Die ältesten Bereiche, in denen die Flüchtlinge angesiedelt wurden, befinden sich im Bereich entlang der Karl-Türk-Straße.



Abbildung D4: Baracke der Waldholungsstätte im Barackenlager Wüstenahorn (Quelle: Stadt Coburg, Stadtarchiv)

Im Bereich der Fröbelstraße wurden Anfang der 1960er Jahre (ab August 1962) an Stelle der Barackensiedlungen Wohnungen der Wohnbaugesellschaft errichtet. Aufgrund der schnell ansteigenden Bevölkerung und des daraus resultierenden Wohnungsmangels entstanden diese Wohnungen als Einfachstwohnungen mit niedrigem Wohnstandard. Es wurde auf Einzelbäder, Korridore und separate Küchen verzichtet, um die Baukosten zu senken und den Mietpreis möglichst niedrig zu halten. Stattdessen wurden eine Wohnküche sowie ein Gemeinschaftsbad im Keller des jeweiligen Hauses errichtet.

In weiteren Bauabschnitten wurden in den Bereichen Scheuerfelder Straße und Wirtsgrund Sozialwohnungen der Wohnbau Coburg errichtet. Damit wuchs Wüstenahorn mit der im Volksmund so betitelten „Hutgemeinde“ und mit dem Coburger Stadtgebiet zusammen.

Im Bereich des Erlengrunds / Südrings, östlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend, entstanden, im Gegensatz zu den Sozialwohnungen mit niedrigstem Standard, sukzessiv Einfamilienhäuser. Daher rührt auch der umgangssprachliche Begriff des „Goldstaubviertels“ für diesen Straßenzug.

Die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum konnte durch die neu erstellten Gebäude nicht abschließend gestillt werden. Vor allem für Aussiedler / -innen war noch nicht genügend Wohnraum geschaffen worden bzw. bestand weiterhin Nachfrage. Aus diesem Grund entstanden weitere Sozialwohnungen sowie Übergangswohnhei-



Abbildung D5: Gaststätte Büttner & Biergarten Wüstenahorn (Quelle: Stadt Coburg, Stadtarchiv)



Abbildung D6: Erffa'sches Gutshaus & See (Quelle: Stadt Coburg, Stadtarchiv)

me für Aussiedler / -innen am Ende der westlichen Scheuerfelder Straße.

Im Zeitraum 1991-1996 wurden im Untersuchungsgebiet weitere 123 Sozialwohnungen gebaut. Diese befinden sich im Nordwesten im Bereich der oberen Scheuerfelder Straße, der Haßfurter Straße und des Hutholzweges. Zusätzlich wurde ein weiterer Wohnblock in der Fröbelstraße ausgebaut. Heute verwaltet die Wohnbau Coburg GmbH ca. 721 Mietwohnungen mit rund 42.500 Quadratmetern Wohnfläche innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt rund 59 m<sup>2</sup> je Wohneinheit.

Die zukünftige Entwicklung in Wüstenahorn soll zu einer Modernisierung der Nachkriegersatzbauten führen. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung.

Adresse	WE	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /WE
Fröbelstraße 1-10	105	5.605	53,38
Karl-Türk-Straße 59	24	1.662	69,25
Karl-Türk Straße 72-78 (gerade)	29	1.299	44,79
Karl-Türk Straße 13-19 (ungerade)	48	2.251	46,89
Karl-Türk-Straße 80, 80a, 80b	12	807	67,22
Scheuerfelder Straße 21-29 (ungerade)	20	1.120	56,00
Scheuerfelder Straße 41a	4	273	68,23
Scheuerfelder Straße 41b	4	273	68,23
Scheuerfelder Straße 43	4	226	56,62
Scheuerfelder Straße 47-53 (ungerade)	16	827	51,67
Scheuerfelder Straße 63	4	226	56,62
Scheuerfelder Straße 43a, 45, 45a, 55	24	1.051	43,81
Scheuerfelder Straße 39, 41	8	405	50,58
Scheuerfelder Straße 31-37	16	1.007	62,95
Scheuerfelder Straße 36-54 (gerade)	40	2.525	63,13
Scheuerfelder Straße 65-69 (ungerade)	12	813	67,78
Scheuerfelder Straße 36a	15	1.033	68,87
Scheuerfelder Straße 71-73 (ungerade)	8	526	65,81
Scheuerfelder Straße 75-79 (ungerade)	12	816	68,00
Scheuerfelder Straße 80	6	589	98,17
Scheuerfelder Straße 85-87 (ungerade)	12	1.382	115,18
Scheuerfelder Straße 82-92 (gerade)	54	2.651	49,09
Am Lauersgraben 5-15 (ungerade)	54	2.651	49,09
Am Lauersgraben 17-23 (ungerade)	60	2.948	49,13
Haßfurter Straße 4, 4a, 2, 2a, 4b, 4c, 2b	42	3.245	77,26
Hutholzweg 1, 1a	14	937	66,94
Scheuerfelder Straße 94-98 (gerade)	18	1.607	89,29
Fröbelstraße 1a, 1d	13	1.081	83,15
Fröbelstraße 1b	8	542	67,81
Fröbelstraße 1c	19	1.217	64,07
Am Sibersberg 6, 8	4	325	81,13
Scheuerfelder Straße 57-61 (ungerade)	12	600	50,01
<b>SUMME</b>	<b>721</b>	<b>42.521</b>	<b>58,98</b>

### Baulter der Gebäude im Untersuchungsgebiet

In der Abbildung ist der historische Ortskern mit der Bebauung vor 1939 deutlich ablesbar. Er befindet sich entlang der Karl-Türk-Straße sowie im Kreuzungsbereich Lauersgraben, Scheuerfelder Straße und Karl-Türk-Straße.

Der Großteil der Bebauung im Untersuchungsgebiet entstand in den Jahren zwischen 1948 und 1965, als erster großer Wohnungsbauschwerpunkt. Ergänzende Wohnbebauungen wurden vor allem in den Jahren zwischen 1990 bis 1996 errichtet. Darüber hinaus wurden vor allem in den Bereichen Hutholzweg / Haßfurter Straße und Am Feuerberg Einzelhäuser im Privatbesitz erstellt.

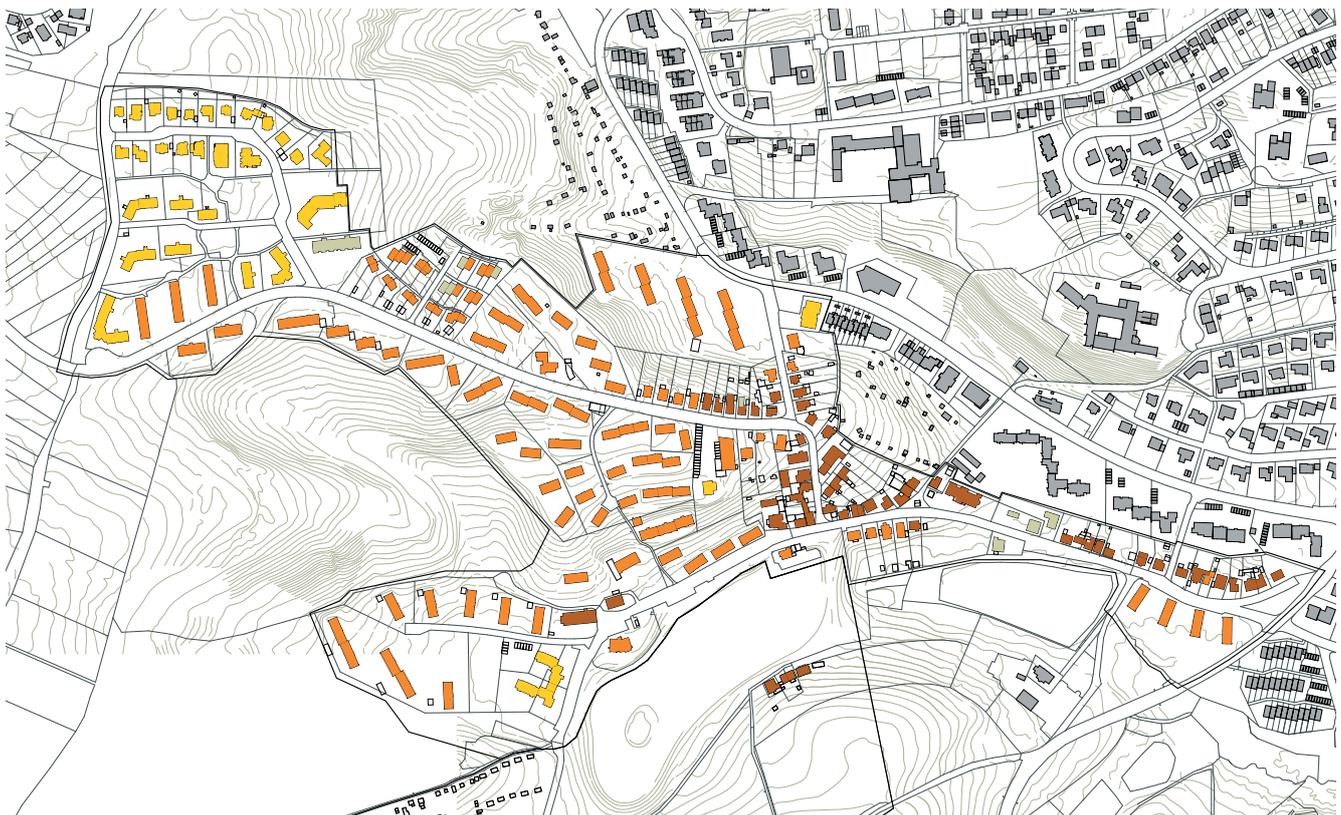


Abbildung D7: Baulter der Gebäude im Untersuchungsgebiet (Quelle: Stadt Coburg, Wohnbau Coburg GmbH, Eigentümerbefragung)

#### LEGENDE

-  Bebauung vor 1939
-  Bebauung von 1948-1965
-  Bebauung von 1966-1990
-  Bebauung nach 1990

## Denkmalschutz

### Baudenkmäler Wüstenahorn<sup>1D</sup>

Von den ursprünglich vier in Wüstenahorn erhaltenen historischen Grenzsteinen steht am Mühlteich noch ein Stein aus dem Jahr 1784, der den Coburger Mohrenkopf trägt.

Das ehemalige Rittergut Am Mühlteich 2, das seit 1494 besteht und in der zweiten Hälfte des 19. Jh. in ein zweieinhalbgeschossiges Satteldachhaus mit Treppenturm und Mittelrisalit an den Langseiten umgebaut wurde, wird heute als Wohngebäude genutzt. Das benachbarte Waldgrundstück ist über eine kleine Steinbrücke am Auslauf des Mühlteiches erschlossen. Von dem historischen Ensemble ist heute noch ein Fachwerkstadel mit Kniestock an der Südwestseite des Hofes sichtbar.



Abbildung D8: Flurkarte von 1862 M 1:5.000 (Quelle: Morsbach, Peter u. Titz, Otto (2005): Denkmäler in Bayern. Stadt Coburg. Seite 481-482)



Abbildung D9: digitale Flurkarte M 1:5.000 (Quelle: Morsbach, Peter u. Titz, Otto (2005): Denkmäler in Bayern. Stadt Coburg. Seite 481-482)



Abbildung D10: Ansicht ehem. Rittergut, Am Mühlteich 2 (Quelle: Morsbach, Peter u. Titz, Otto (2005): Denkmäler in Bayern. Stadt Coburg. Seite 481-482)



Abbildung D11: Ansicht Nebengebäude ehem. Rittergut, Am Mühlteich 2 (Quelle: Morsbach, Peter u. Titz, Otto (2005): Denkmäler in Bayern. Stadt Coburg. S. 481-482)

<sup>1D</sup> Morsbach, Peter u. Titz, Otto (2005): Denkmäler in Bayern. Stadt Coburg. Seite 481-482

2 Nutzungen im Gebiet



Abbildung D12: Nutzung der Gebäude u. Grundstücke

LEGENDE

- Wohnen
- Wohnen Wohnbau
- Dienstleistungen & Gewerbe
- Soziale Infrastruktur (Schule / Kinder- u. Jugendeinrichtungen)
- Kirchliche Einrichtungen
- Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Kleingärten
- private Grünflächen
- Freiflächen Wohnbau
- öffentliche Grünflächen

**Nutzungen der Gebäude und Grundstücke**

Im Untersuchungsgebiet überwiegt sehr stark die Wohnnutzung. Diese ist sehr differenziert ausgestaltet hinsichtlich Art und Qualität des Wohnraums. Die überwiegende Zahl an Wohneinheiten findet sich in Geschosswohnungsbauten, die verschiedenen Trägerorganisationen unterstehen. Die meisten dieser Geschosswohnungsbauten sind Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH bzw. Eigentum der Stadt Coburg mit Erbbaurecht der Wohnbau, die diese Gebäude auch verwaltet. Weitere Träger von Geschosswohnungsbauten sind die Wohnbau Franken GmbH sowie die Baugenossenschaft für den Stadtkreis Coburg.

*Wohnen*

Der historisch gewachsene Ortskern ist im Gesamtbild des Ortsteils nicht mehr deutlich ablesbar und erfahrbar. Der Ursprung des Stadtteils liegt im Bereich Am Lauergraben – Scheuerfelder Straße – Karl-Türk-Straße. Hier befinden sich Einzelhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Hofanlagen. Die Einzelhäuser werden heute fast ausschließlich als Wohngebäude genutzt und be-

finden sich im Privateigentum.

#### *Einzelhandel / Dienstleistungen / Gewerbe*

Neben der Wohnnutzung sind vereinzelt auch Einzelhandels- und Gewerbebetriebe anzutreffen. Der prima Einkaufsmarkt bietet Waren und Spezialitäten aus Russland und Osteuropa. Außerdem befinden sich im Untersuchungsgebiet die Gaststätte „Zur Einkehr“, eine KfZ-Werkstatt, eine Metallschleiferei, ein Landschaftsgärtner, Vereinsheime und Vereinstreffpunkte.

#### *Öffentliche Einrichtungen*

Soziale Infrastruktureinrichtungen sind in Form des Kinder- und Jugendzentrums (KiJuZ) Wüstenahorn, einer Anlaufstelle der Caritas und der beiden Kindergärten bzw. Kindertagesstätten „Pffikus“ und „Tausendfüßler“ vorhanden.

#### *Denkmalgeschützte Bereiche*

Südlich der Karl-Türk-Straße befinden sich der Mühlteich und der Wolfgangsee. Der Mühlteich ist ebenso wie das Rittergut eine historische Anlage mit langer Tradition in Wüstenahorn. Beide Anlagen stehen daher unter Denkmalschutz.

#### *Freiflächen / Freizeit / Naherholung*

Der Wolfgangsee ist erst nach dem Zweiten Weltkrieg im Zuge der Bebauung in der Fröbelstraße geschaffen worden und dient heute vor allem dem Bezirksfischereiverband Coburg als Angelgewässer. Der See wurde in früheren Zeiten intensiver für Freizeitaktivitäten genutzt (z. B. Bootfahren auf dem See). Zusätzlich befinden sich im Untersuchungsgebiet und daran angrenzend mehrere Kleingartenanlagen, die bei den Bewohnern Wüstenahorns hohe Akzeptanz erfahren. Die übrigen im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen sind teils im privaten Eigentum und teils im städtischen Eigentum bzw. Eigentum der Wohnungsbaugesellschaften. Im Süden und Westen des Untersuchungsgebietes schließen attraktive Naturräume und Waldflächen an, die den Bewohnern Wüstenahorns und der Stadt Coburg als Naherholungsgebiete dienen.

## **Leerstände**

#### *Einzelhäuser / Reihenhäuser*

Im Untersuchungsgebiet ist aktuell lediglich ein Leerstand unter den Einzelhäusern und Reihenhäusern zu verzeichnen. Das leerstehende, zugleich zum Verkauf stehende Gebäude befindet sich in der Straße Am Lauersgraben (Wegzug des Eigentümers aus beruflichen Gründen ins Ausland). Insgesamt drei weitere Wohngebäude in der Scheuerfelder Straße und im Hutholzweg sind ebenfalls zum Verkauf ausgeschrieben (Stand 26.06.2009), werden jedoch momentan noch bewohnt. Bei den beiden Gebäuden in der Scheuerfelder Straße handelt es sich um Gebäude, die Mitte der 1920er Jahre erstellt wurden und somit zum historisch gewachsenen Dorfkern Wüstenahorns zählen.

Gründe für den Verkauf der Gebäude sind für die Eigentümer zum einen die Änderung der beruflichen Situation und der damit verbundene Wegzug aus der Stadt bzw. Region Coburg und zum anderen demographische Gründe (Tod des Eigentümers, fehlender Eigenbedarf der Erben für das Gebäude).

#### *Geschosswohnungsbau*

Innerhalb des Eigentums der Wohnbau Coburg GmbH stehen derzeit 73 Wohnungen leer. Davon sind 15 unbewohnte Wohnungen als normale Leerstände anzusehen. Teilweise wurden diese Wohnungen auch in Voraussicht auf die nächsten geplanten Modernisierungsmaßnahmen unvermietet. Bei den restlichen Wohnungen, die zur Zeit unbewohnt sind, hat der Leerstand bauliche und strukturelle Hintergründe. 28 Wohnungen befinden sich in Gebäuden, die zum Abbruch vorgesehen sind, 15 Wohnungen werden aus Gründen der Modernisierung nicht bewohnt und 15 Wohnungen sind nach heutigen Standards unvermietbar.

#### *Dienstleistungen / Gewerbe*

Innerhalb der Bebauungsstruktur finden sich aktuell keine Leerstände bei Gebäuden, die vorwiegend zu gewerblichen oder Dienstleistungszwecken genutzt werden.

## Räume für soziale Zwecke

In jedem Stadtteil muss es Räume geben, in denen sich soziale Gruppen treffen können und die kreative, soziale und sportliche Aktivitäten ermöglichen.

In Wüstenahorn sind diesbezüglich v. a. folgende Einrichtungen vorhanden: (siehe hierzu auch Ausführungen im Fachteil Soziales)

- Kindergärten bzw. Kindertagesstätten „Pfiffikus“ und „Tausendfüßler“
- Kinder- und Jugendzentrum - KiJuZ - Wüstenahorn
- Kaleidoskop (ehemaliger Treffpunkt Scheuerfelder Straße 96)
- Melchior-Franck Schule
- Stadt Coburg
- Ev. Kirchengemeinde Johanneskirche
- Caritasverband Coburg e.V.

- Caritas Alten- u. Pflegeheim St. Josef Coburg
- Gasthaus „Zur Einkehr“
- Schrebergartengaststätte Wüstenahorn

Diese Einrichtungen bieten den Bewohnern Wüstenahorns und der angrenzenden Wohngebiete verschiedene Aktivitäten in Form von Gruppenaktivitäten, Betreuungs- und Freizeitangeboten sowie Räumlichkeiten, die von den unterschiedlichen Aktionsgruppen genutzt werden können.



Abbildung D13: Übersicht über die Einrichtungen mit Räumen für soziale Zwecke im Untersuchungsgebiet

Institution	Räume f. soziale Zwecke	Nutzerkreise/ Nutzungsart	zusätzl. Raumbedarf
<b>Kindergarten Pffikuss</b>	Gruppenräume Schulkindergruppenraum	Kindergartenkinder und Schulkinder bis 4. Klasse	
<b>Kindergarten Tausendfüßler</b>	4 Gruppenräume: je 50 qm Schlafraum Mehrzweckhalle: 72 qm	Kindergartenkinder und Schulkinder bis 4. Klasse	
<b>Kinder- und Jugendzentrum</b>	großer Saal, Küche, Bist- ro, Werkraum, Spielstube, Bastelraum und weitere Räume im Obergeschoss	Kinder, Jugendliche und Er- wachsene unterschied-licher Herkunft	
<b>Kaleidoskop (ehemaliger Treff- punkt)</b>	insgesamt 89 qm 1 großer Gruppenraum 2 kleine Zimmer	hauptsächlich Betreuung von Kindern und Jugendli- chen (Hausaufgabenbetreu- ung), offener Treff, Elternar- beit, Ferienbetreuung	Gemeinschaftsräume im oberen Stadtteil v.a. für Familienfei- ern; Räumlichkeiten für Erwachsene, Ju- gendliche und größere Gruppen
<b>Melchior- Franck- Schule</b>	Elterncafé: 16- 20 qm; Mensa/ Raum für Vorträge/ Filme: 80- 90 qm; Pausenhalle: lang und schmal; Turnhalle; Gymnastikhalle; Außensportanlage; Pausenhof	Elterncafé: vor allem für Eltern der Schule aber auch für Eltern von außerhalb; Mensa/ Raum für Vorträge/ Filme: Beamer, nur abends nutzbar, Fortbildungen auf Schulamtsebene, the- oretisch denkbar: kleine Konzerte, Nutzung durch Vereine; Pausenhalle: nur für schuli- sche Zwecke; Turnhalle: Nutzung durch Vereine und VHS, multifunk- tional nutzbar; Gymnastikhalle: nur für Gymnastikgruppe; Außensportanlage: ab 16.00 für Öffentlichkeit (Schlüssel beim Hausmeister); Pausenhof: nur für schuli- sche Zwecke	Bürgerhaus: für Fami- lienfeste, als Bürger- treff, Förderung von Kontakten zw. Bevöl- kerungsgruppen; Kul- tur: wäre wünschens- wert aber kein Bedarf in der Bevölkerung; Räume für Senioren; Raum für Fußball-TV- Übertragungen

<b>Stadt Coburg Stadtplanungs- amt</b>			
<b>Ev. Kirchengemeinde Johankirche</b>	Kirche Gemeindesaal: 95 Plätze, Bibliothek: 25 Plätze, Jugendraum: 20 qm, Gemeinderaum: 20 Plätze	Gottesdienst und kulturelle Veranstaltungen in der Kirche Gruppen der Johankirche (Senioren, Frauen, Männer, Kinder, Chor etc.)	Saal für größere Veranstaltungen, kostengünstige Räume für Familienfeiern
<b>Caritasverband Coburg e.V.</b>			
<b>Caritas Alten- u. Pflegeheim St. Josef Coburg</b>	98 Ein-Pers.-Apartments 17 Zwei-Pers.-Apartments 4 Zwei-Zimmer-Apartments zentraler Speisesaal Speise-/ Aufenthaltsräume in jedem Wohnbereich Gruppen-/ Aufenthaltsräume Kapelle, Speise- und Festsaal, Cafeteria Filmraum/ Lesezimmer Wohnbereiche mit eig. Wohnraum, gem. Wohnküche, Sitzecken und Pflegebädern	pflegebedürftige und nicht pflegebedürftige alte Menschen	
<b>Gasthaus zur Einkehr</b>	Saal mit Bühne: 120 Plätze	Veranstaltungen, Theatergruppe, Weihnachtsfeiern, Geburtstagsfeiern etc.	nein
<b>Schrebergartengaststätte Wüstenahorn</b>	Gastronomiebereich: 70 Plätze, Nebenraum: 30 Plätze, Biergarten: 350 Plätze	kein Treff für Jugendgruppen etc.; geeignet für Feierlichkeiten, Versammlungen etc.	Raumbedarf f. Vereine, Jugendliche, Senioren; falls Einkehr schließt, ist neuer Saal nötig

*Kindergarten Tausendfüßler*

## Räume und Größen:

- 4 Gruppenräume (je 50 qm) mit Küchenzeile und raumbildenden Spieleinbauten plus je einem zugeordneten Intensivraum (16 qm) sowie vier Garderobebereiche mit weitläufigen Spielfluren
- 2 Waschräume (6 Waschbecken, 4 Toiletten, 1 Dusche)
- als zusätzliche Räume sind vorhanden 1 Schlafräum, 1 Küche mit Speisekammer, 1 Aufenthaltsraum für das Personal, Mitarbeitertoiletten, 1 Büro, 1 Mehrzweckraum (71,44 qm)

Der Außenbereich ist von jedem Gruppenraum durch zwei Durchgänge zu erreichen. Dort befinden sich vier gruppeneigene Terrassen, eine Gartenhütte für Spielgeräte, eine Garage als Aufbewahrungsort für Gartengeräte, große Rasenflächen sowie verschiedene Spielgeräte und Vorlesebühnen.



Abbildung D14: Eingangsbereich des Kindergartens Tausendfüßler (<http://www.coburg-evangelisch.de/kita/tausendfuessler/>)

## Gruppenangebote:

Kindergarten/Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und Schulkindergruppe für Schüler bis Ende 4. Klasse

## Organisation/Hausherr:

Träger des evangelischen Kindergartens ist die Johanneskirche



Abbildung D15: Spielflur im Kindergarten Tausendfüßler (<http://www.coburg-evangelisch.de/kita/tausendfuessler/>)

## Zielgruppe:

Kinder und Grundschul Kinder in Wüstenahorn aus den verschiedenen Wohngebieten und sozialen Schichten

## Betreuung:

Die Betreuung erfolgt durch Erzieher/innen und Kinderpflegerinnen.

*Kindergarten Pfiffikus*

## Räumlichkeiten:

- 3 Gruppen
- Schulkindergruppe

## Gruppenangebote:

Kindergarten/Kindertagesstätte mit 3 Gruppen und Schulkindergruppe

## Organisation/Hausherr:

Träger des evangelischen Kindergartens ist die Johanneskirche

## Zielgruppen:

Kinder und Grundschul Kinder in Wüstenahorn aus den verschiedenen Wohngebieten und sozialen Schichten



Abbildung D16: links - Spielbereich Kindergarten Pfiffikus (<http://www.kiga-pfiffikus.de/gruppen.php>)

Abbildung D17: rechts - Außenbereich Kindergarten Pfiffikus (<http://www.kiga-pfiffikus.de/gruppen.php>)

#### Betreuung:

Die Betreuung erfolgt durch Erzieher/innen und Kinderpflegerinnen.

#### KiJuZ - Kinder und Jugendzentrum Wüstenahorn

#### Räumlichkeiten / Nutzungsmöglichkeiten:

##### Im Untergeschoss

- Nichtraucherbereich
- großer Saal (Disco-Raum), dient auch als Tobraum; Ausstattung mit Weichbodenmatten, so dass sich die Kinder auch bei schlechtem Wetter austoben können
- Küche, Kochgruppen, Nachhilfe und tägliches Mittagessen für die Kinder, Brettspiele
- Bistro mit Billardtisch, auch Gruppenraum
- Werkraum kann auch für private Reparatur- bzw. Bastelarbeiten genutzt werden
- Spielstube
- Bastelraum; Papier- und Malerwerkstatt
- Tischtennisplatten

##### Im Obergeschoss

- Musik hören
- tanzen
- Kicker spielen

#### Zielgruppen:

Nutzer: Kinder, Jugendliche und Erwachsene unterschiedlicher Herkunft

Nutzung: im Rahmen der Öffnungszeiten

#### Organisation/Hausherr:

- Öffentliche Einrichtung der Stadt Coburg
- Satzung und Hausordnung regeln die

Organisationsstruktur und den Umgang miteinander

#### Ziele:

- Vermeidung und Abbau von Benachteiligungen (Sprache, Schulbildung etc.)
- Beratung und Unterstützung der Erziehungsberechtigten
- Unterstützung bei der Bewältigung von Alltagsproblemen
- Angebot von Erholungs-, Bildungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten
- Förderung der Entwicklung junger Menschen
- Bereitstellung eines Treffpunktes
- Förderung der Gleichberechtigung

#### Angebote:

- Hausaufgabenhilfe (Mo. – Fr.) mit festen Bezugspersonen, die den Kontakt zum Elternhaus und ggf. zur Schule pflegen
- offene Arbeit am Nachmittag (Mo. – Fr.), ergänzt durch ein Angebot an Getränken und Speisen im Kommunikationsraum. Die Erwachsenen trinken Kaffee, die Kleinen nehmen an den Angeboten im Untergeschoss teil
- offener Computerraum
  - o Di. für die unter 12-jährigen
  - o Fr. für die über 12-jährigen inkl. Internetzugang
- offene Arbeit am Abend (Mo., Mi., Fr.)



Abbildung D18: Werkraum im KiJuZ Wüstenahorn (<http://www.kijuz-wuestenahorn.de/einrichtung/raeumlichkeiten1.htm>)

hierfür stehen der große Saal (Disco-Raum), der Fernsehraum, der Kommunikationsraum sowie der untere Saal zur Verfügung, teilw. auch Bistro mit Billardtisch

- Jugendtreff in der Scheuerfelder Str. 96 (Mi. abend)
- Lerngruppen (an den Abenden), Deutschkurs für Aussiedler; Englischkurse, Nachhilfe

Angebot an Freizeitaktivitäten:

- Tagesfahrten für Jung und Alt
- mehrtägige Freizeitmaßnahmen
- Sportveranstaltungen etc.



Abbildung D19: Bistro mit Billardtisch im KiJuZ Wüstenahorn (<http://www.kijuz-wuestenahorn.de/einrichtung/reaumlichkeiten2.htm>)

Weitere Aktivitäten in Zusammenarbeit mit anderen Trägern der Jugendhilfe sowie den Vereinen des Stadtteiles, an denen die Mitarbeiter beteiligt sind:

- "sport and fun" - Veranstaltungen
- Kleingartenfeste
- Seefeste
- Dorfweihnacht
- Vereinsfeste
- Aufräumaktionen etc.

Die Jahresplanung erfolgt im Oktober, in Abstimmung mit dem Bürgerverein Wüstenahorn. Die gegenseitige Unterstützung dokumentiert die starke Verankerung des Hauses im Stadtteil (gemeinwesenorientierte Sozialarbeit).

Betreuung:

Soziale Betreuung durch qualifiziertes Personal

*Melchior-Franck-Schule*

Räumlichkeiten:

- Klassenräume für die Klassen 1 bis 4 einer zweizügigen Grundschule
- Fachräume (Computer-Raum, Musikzimmer, Werkraum, Handarbeitsraum, Turnhalle, Mittagsbetreuung, ...)
- Küche, Speiseraum
- Räume für die Verwaltung und Organisation des Schulalltags sowie für die Lehrkräfte
- Grundschulseminar

Organisation / Hausherr:

Stadt Coburg

Zielgruppen:

Kinder im Grundschulalter aus den angrenzenden Wohngebieten

Betreuung:

Klassenlehrer und Fachlehrer

Zusätzliches Angebot:

Mittagsbetreuung, Schulchor, Musikschule, Flötenkurs, Schultheater, Jonglieren, Hausaufgabenbetreuung, Sport, Lesespaß, Computer-AG, Lehrerchor



Abbildung D20: Schulhaus der Melchior-Franck-Schule ([http://www.mfs-coburg.de/Schulhaus\\_Coburg.htm](http://www.mfs-coburg.de/Schulhaus_Coburg.htm))



Abbildung D21: Pausenhof der Melchior-Franck-Schule, hier wird gespielt, getobt, entspannt oder geklettert ([http://www.mfs-coburg.de/Schulhaus\\_Coburg.htm](http://www.mfs-coburg.de/Schulhaus_Coburg.htm))



Abbildung D22: Klassenzimmer der Melchior-Franck-Schule ([http://www.mfs-coburg.de/Schulhaus\\_Coburg.htm](http://www.mfs-coburg.de/Schulhaus_Coburg.htm))

### Johanneskirche

#### Räumlichkeiten:

- Gemeindezentrum Johanneskirche
- Gemeindesaal
- Johanneskirche
- Kindergarten Pfiffikus
- Kindergarten Tausendfüßler

#### Zugängliche Einrichtungen:

- Ev. Gemeindezentrum
- Kindergarten und Kindertagesstätten sind öffentlich zugänglich

#### Organisation/Hausherr:

Evang.-Luth. Dekanat Coburg

#### Angebote:

- Gottesdienste, Taufen und Trauungen für alle Zielgruppen, „Kirche für Klein und Groß“
- Musikalisches Angebot (Chor, Posaunenchor)
- Zielgruppenspezifische Gruppen (Männerrunde, Seniorenkreis, Bibelkreis, „Mann zu Mann“, Treff der „Geselligen Frauen“, Frauenfrühstück, Kinderclub, Kinderbibeltag, Besuchskreis, Kochtreff, ...)
- Ausflüge spezieller Gruppen, Jugend- / Konfi-Freizeit
- Gemeindefeste mit Vorbereitungsgruppen und Treffen
- Treffen/Sitzungen des Kirchen-/ Gemeindevorstands

#### Betreuung:

Angestellte der Kirchengemeinde sowie ehrenamtliche Helfer

#### Alten- und Pflegeheim St. Josef

#### Räumlichkeiten:

- 98 Ein-Personen-Apartments
- 17 Zwei-Personen-Apartments
- 4 Zwei-Zimmer-Apartments
- Räume für insgesamt 140 Bewohner
- zentraler Speisesaal
- Speise- und Aufenthaltsräume in jedem Wohnbereich
- Gruppen- und Aufenthaltsräume
- Kapelle mit katholischen und evangelischen Gottesdiensten
- Kiosk mit Artikeln des täglichen Bedarfs
- Friseursalon im Haus
- Speise- und Festsaal
- Snozelenraum zum Wohlfühlen
- Cafeteria
- Filmraum
- Lesezimmer

- Wohnbereiche mit gemeinsamem Wohnraum, eigener Wohnküche, Sitzecken und Pflegebädern
- Außen- und Gartenanlagen mit Sitzgelegenheiten zum Aufenthalt im Freien

## Zielgruppen:

Alte Menschen, pflegebedürftig und nicht pflegebedürftig

## Organisation/Hausherr:

Caritasverband für die Erzdiözese Bamberg

## Ziele / Leitbild:

Lukas 10,27: „Liebe deinen Nächsten wie dich selbst“

- Erhaltung der Selbständigkeit der Bewohner
- Geborgenheit und Sicherheit in einer möglichst familiären Umgebung
- ganzheitliche Pflege und Betreuung individuell gestaltet

## Angebote:

- Altenheim
- Pflegeheim
- Kurzzeitpflege
- Vielzahl von Freizeitangeboten, um neue Kontakte zu knüpfen, sich in die Gemeinschaft einzubringen

- Bildungs- und Kulturarbeit wie beispielsweise Konzerte, Theater, Feste und Ausflugsfahrten, ...
- Weitere Aktivitäten wie u. a. Interessengruppen, Gedächtnistraining, Gesprächsangebote, Kegeln, Musik- und Singkreis
- Pflegeangebote: Gerontopsychiatrische Pflege, Ergotherapie, gemeinsame und übergreifende Aktivitäten

## Betreuung:

- erfahrenes und ausgebildetes Fachpersonal für Pflege, Betreuung, Therapie, Küche, Hausreinigung, Wäscherei und Haustechnik
- externe Mitarbeiter: Frisör, Fußpfleger
- seelsorgliche Begleitung, Andachten und Gottesdienste durch katholische und evangelische Geistliche



Abbildung D23: Eingangsbereich Alten- und Pflegeheim St. Josef wird genutzt als Freisitz, für Begegnung, Bewegung und Feste (Quelle: <http://www.caritas-coburg.de/>)

### 3 Grundstücksangaben

#### Eigentumsverhältnisse

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet 313 Grundstücke mit eindeutig zugewiesener Flurnummer. Diese befinden sich zu rund 63 Prozent (197 Grundstücke) im Eigentum von Privatpersonen, zu 6 Prozent im Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH (19 Grundstücke) und zu rund 22 Prozent im Eigentum der Stadt Coburg (69 Grundstücke). Des Weiteren befinden sich 22 Grundstücke im gemeinsamen Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH und der Stadt Coburg, was rund 7 Prozent entspricht. Weitere 6 Grundstücke befinden sich im Besitz sonstiger Eigentümer (rund 2 Prozent).

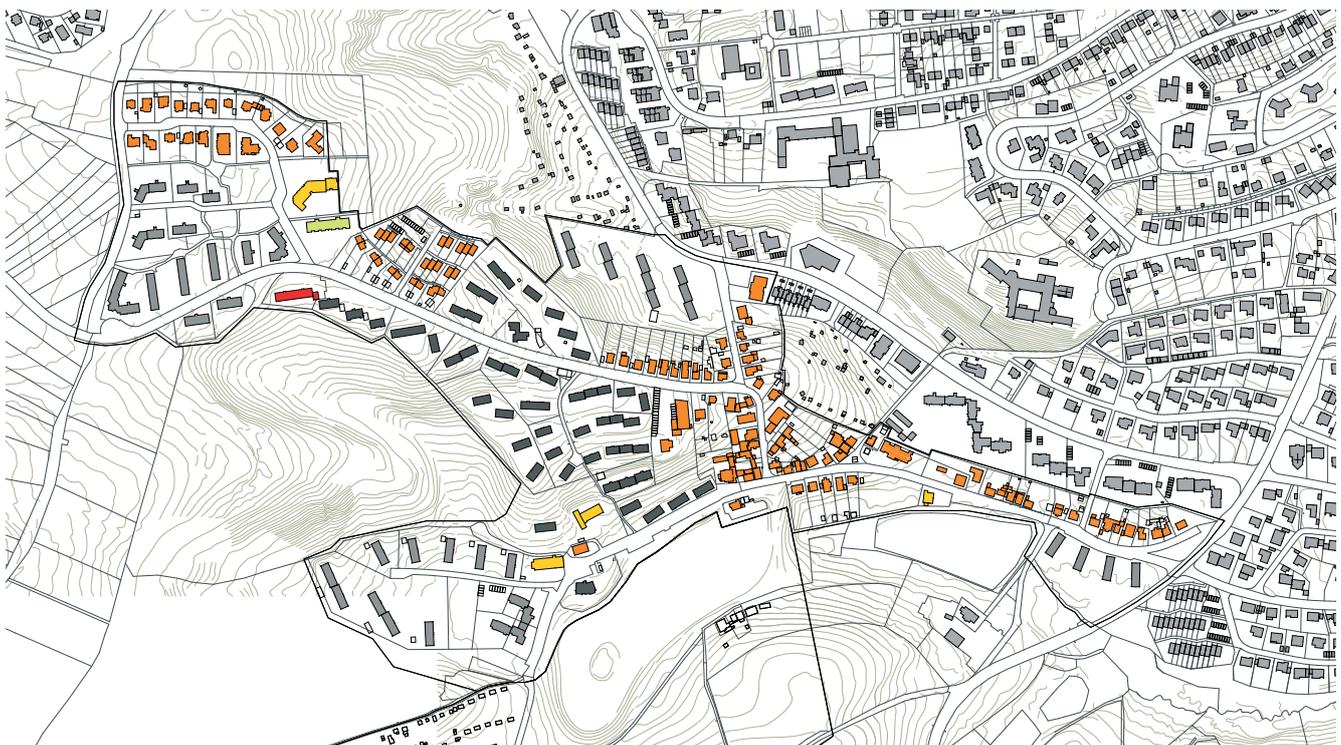
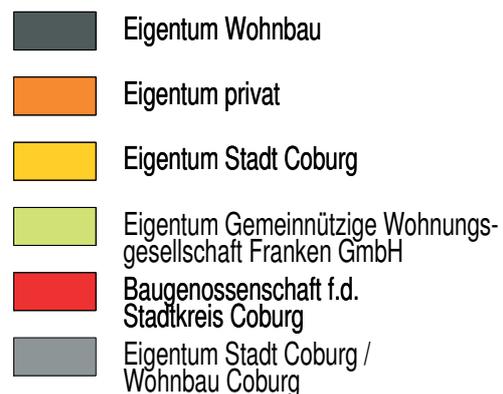


Abbildung D24: Eigentumsverhältnisse der Gebäude im Untersuchungsgebiet (Grundlagen: Stadt Coburg, Wohnbau Coburg GmbH)



## Grundstückseigentümer

Von den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäuden befindet sich etwa die Hälfte im Privateigentum. Die im Privateigentum befindlichen Gebäude sind vor allem im Bereich des historischen Ortskerns sowie in den Bereichen mit den privaten Einzelhäusern in den Bereichen Hutholzweg / Haßfurter Straße und Am Feuerberg anzutreffen. Die andere Hälfte der Gebäude befindet sich im städtischen Eigentum (Fröbelstraße und Am Sibersberg) oder gehört der Wohnbau Coburg GmbH (Bereiche zwischen Haßfurter Straße/Scheuerfelder Straße, Scheuerfelder Straße/Karl-Türk-Straße und entlang der Karl-Türk-Straße). Des Weiteren befinden sich einige weitere Gebäude im Untersuchungsgebiet, die sich im Eigentum der Wohnbau Franken GmbH und der Baugenossenschaft für den Landkreis Coburg befinden.

- Eigentum Wohnbau
- Eigentum privat
- Eigentum Stadt Coburg
- Eigentum Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Franken GmbH
- Baugenossenschaft f.d. Stadtkreis Coburg
- Eigentum Stadt Coburg / Wohnbau Coburg

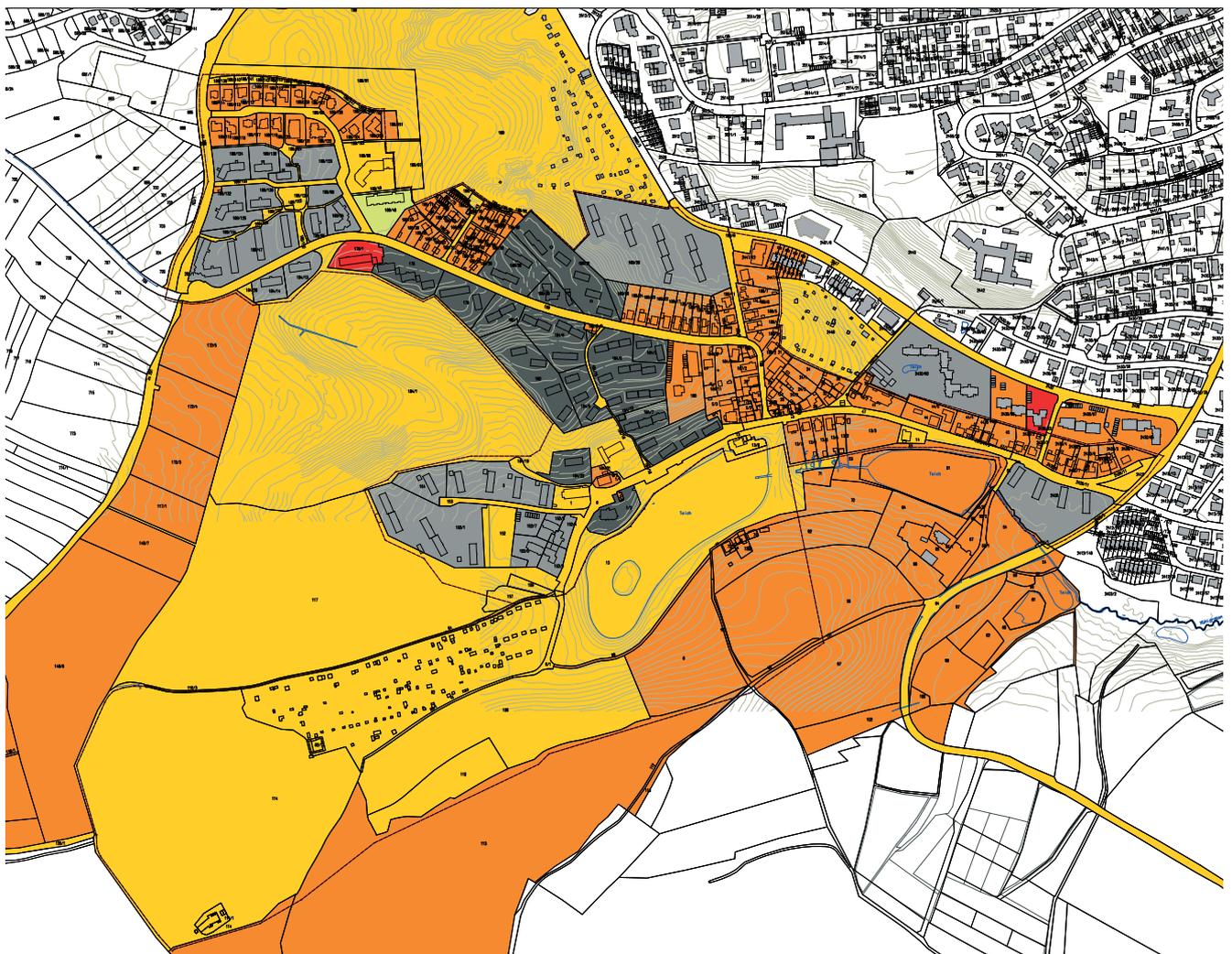


Abbildung D25: Eigentumsverhältnisse der Grundstücke im Untersuchungsgebiet (Grundlagen: Stadt Coburg, Wohnbau Coburg GmbH)

## 4 Gebäudequalität

### Methodik der Beurteilung

Bei der Beurteilung des baulichen Zustandes der im Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH bzw. der Stadt Coburg befindlichen Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes konnte auf eine bereits vorliegende Beurteilung der Wohnbau Coburg GmbH zurückgegriffen werden, die durch eigene Einschätzungen bestätigt wurde.

Die Beurteilung der Gebäudequalität der übrigen Gebäude im Untersuchungsgebiet erfolgte zum einen durch eine Begehung vor Ort, bei der eine augenscheinliche Beurteilung der Gebäude vorgenommen wurde. Zum anderen wurde eine Eigentümerbefragung durchgeführt, bei der die Eigentümer zu den aus ihrer Sicht erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Gebäudezustandes und der Gebäudeausstattung, differenziert nach Gebäudeteilen, befragt wurden.

Die Rücklaufquote der Eigentümerbefragung war mit rund 46 Prozent zufriedenstellend.

- Modernisierung: Grundriss ok
- Teilumbau (unbewohnt), beheizbar
- Teilumbau (unbewohnt), teilweise unbeheizbar bzw. nach Umbau unbeheizbar
- Komplettumbau / Neubau
- Komplettumbau mit Neubauerweiterung
- zu beseitigende Gebäude



Abbildung D26: Baulicher Zustand – Gebäude Wohnbau (Grundlagen: Wohnbau Coburg GmbH)

### **Baulicher Zustand – Gebäude Wohnbau**

Der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist sehr verschieden. Zu begründen ist dies unter anderem mit dem unterschiedlichen Baualter der jeweiligen Gebäude. Die Gebäude in der Fröbelstraße sind aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr erhaltenswert bzw. modernisierbar. Daher wird seitens der Wohnbau Coburg GmbH eine Beseitigung dieser Bauten in Betracht gezogen. Die Gebäude in der Karl-Türk-Straße 13, 15, 17 und 19 können durch einen Komplettumbau mit Neubauerweiterung den heutigen Wohnstandards angepasst und entsprechend saniert werden. Für die Gebäude in der Karl-Türk-Straße 72, 74, 76 und 78 besteht die Möglichkeit eines Komplettumbaus oder eines Neubaus, um die Wohnstandards auf ein heutiges Maßstäben entsprechendes zu bringen. Für die Gebäude in der Scheuerfelder Straße 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 41a, 41b, 43, 47, 49, 51, 53, 57, 59, 61, 63, 69, 82, 84, 86, 88, 92 und in der Karl-Türk-Straße 59 besteht die Möglichkeit eines Teilumbaus (unbewohnt). Die Gebäude werden nach einer Modernisierung den heutigen Wohnstandards entsprechen können.

### **Baulicher Zustand – sonstige Gebäude**

Die Beurteilung des baulichen Zustandes derjenigen Gebäude im Untersuchungsgebiet, die sich nicht im Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH befinden, wurde anhand einer augenscheinlichen Beurteilung vor Ort vorgenommen. Das Ergebnis dieser Beurteilung vor Ort ist in der unten abgebildeten Karte festgehalten.

Im Rahmen der augenscheinlichen Beurteilung wurden die aufgenommenen Gebäude den unterschiedlichen Kategorien von Maßnahmen zugeordnet, die entsprechend der Beurteilung für notwendig erachtet werden:

- keine Maßnahmen erforderlich
- Maßnahmen bezüglich Anstrich / Putz zu empfehlen
- Ausbau bzgl. Fenster / Dach zu empfehlen
- Abriss zu empfehlen
- Sonstige Maßnahmen zu empfehlen

Der Kategorie Innenmodernisierung konnten bei der augenscheinlichen Beurteilung von außen keine Gebäude zugeordnet werden, hierüber konnte nur die der Eigentümerbefragung Aufschluss geben. Da das Ergebnis dieser Befragung anonym zu behandeln ist, kann keine entsprechende Darstellung veröffentlicht werden.

Bei einem hohen Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden in den letzten Jahren allem Anschein nach Anstrengungen zur Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes unternommen. Viele der Fassaden im älteren Siedlungsbereich wurden neu hergerichtet, in vielen Fällen wurden auch die Fenster erneuert.

Die Gebäude im Hutholzweg wurden erst seit den 1990er Jahren errichtet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese in Ausstattung und Bausubstanz dem Stand der Technik weitestgehend entsprechen. Daher ist bei diesen Gebäuden keine Sanierung erforderlich. Auch viele andere Gebäude machen von außen einen guten Eindruck. In der Regel zählen zu den dringlichsten Maßnahmen ein neuer Putz bzw. Anstrich und/oder der Austausch der Fenster bzw. Bedachung.

Lediglich bei wenigen Gebäuden kann/muss über einen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz nachgedacht werden, da diese einen maroden Eindruck macht.

Die Auswertung der Fragebögen hat gezeigt, dass es für die privaten Gebäude- und Grundstückseigentümer mit Blick auf zukünftige Sanierungsmaßnahmen wichtig ist, über Fördermöglichkeiten informiert zu werden. Des Weiteren zeigt die Auswertung, dass die Bereitschaft der Eigentümer zur Sanierung ihrer Gebäude durch die jeweilige Wohnlage maßgeblich beeinflusst wird.

Die Bewohner der Karl-Türk-Straße haben eine stärkere emotionale Bindung an ihr Wohnumfeld, die sich auch in einer vergleichsweise größeren Bereitschaft für Sanierungen und Instandhaltungsarbeiten am Eigentum bemerkbar macht. Die Eigentümer nehmen hier kleinere Sanierungen vor „wie sie anfallen“ und erledigen diese „Stück für Stück“. Hauptsächlich wurden in den letzten Jahren kostengünstigere Fassadenrenovierungen (z. B. neuer Anstrich oder der Ersatz

von Fenstern) vorgenommen sowie teilweise der Innenausbau der Gebäude. Die kostenintensiveren Sanierungsarbeiten vor allem am Dachstuhl (z. B. Sanierung der Tragekonstruktion) oder eine zusätzliche Wärmedämmung wurden jedoch bislang nur selten in Angriff genommen. Insgesamt kann anhand der ausgewerteten Fragebögen festgestellt werden, dass in der Karl-Türk-Straße mehr die altingesessenen Bürger leben, die sich insgesamt relativ zufrieden zur Gesamtsituation in Wüstenahorn äußern. Ein Grund für diese Zufriedenheit könnte darin liegen, dass die problembehafteteren Geschosswohnungsbauten, die eher „versteckt“ in der Vegetation liegen, in der Karl-Türk-Straße kaum wahrgenommen werden.

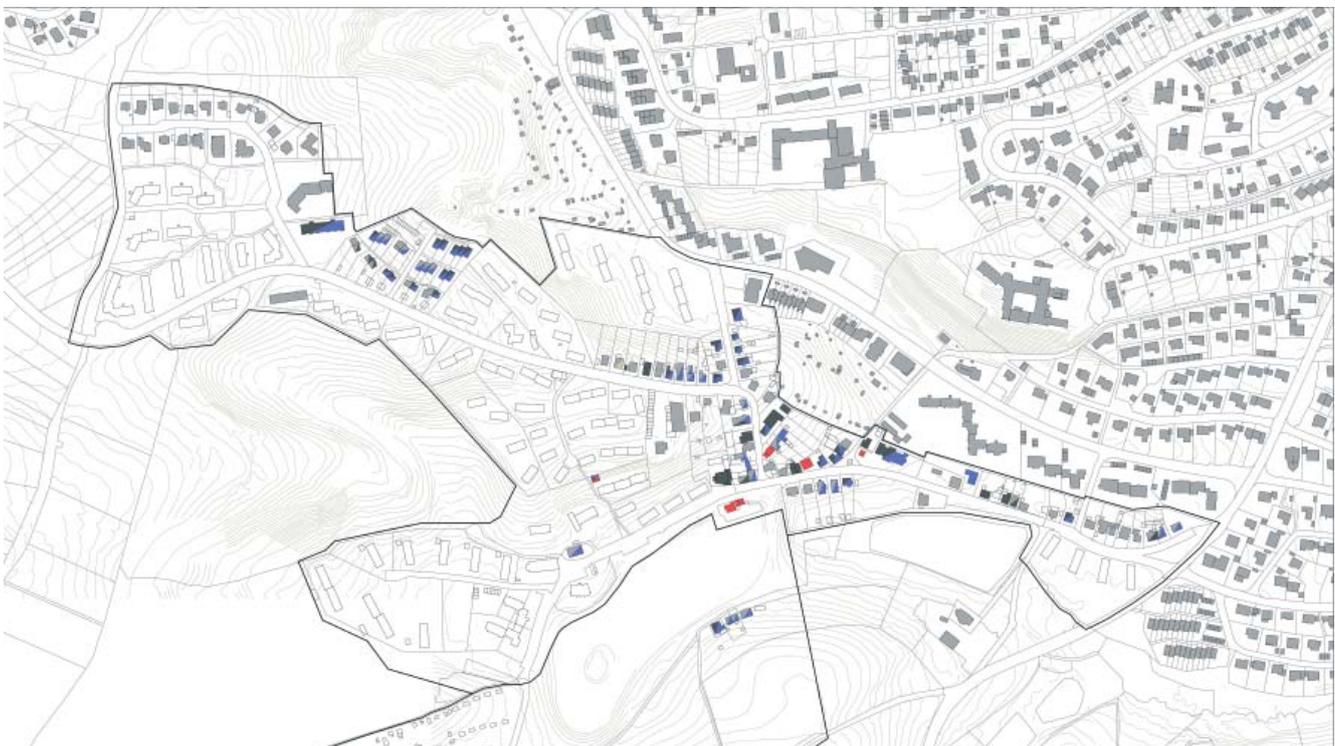


Abbildung D27: baulicher Zustand – sonstige Gebäude im Untersuchungsgebiet auf Grundlage der augenscheinlichen Betrachtung und der Eigentümerbefragung

In der Scheuerfelder Straße sind insgesamt weniger Aktivitäten bezüglich Gebäudesanierungen durch die Eigentümer zu beobachten. Entsprechend ist hier auch der Handlungsbedarf für solche Sanierungen in Relation größer. Erforderlich sind vor allem Fassadenrenovierungen, Dacherneuerungen und Kellertrockenlegungen. Es besteht eine allgemein höhere Unzufriedenheit der Bewohner mit ihrer Wohnsituation, was durch stärkere die Präsenz der Geschosswohnungsbauten im Stadtbild mitbegründet sein dürfte. Zudem wurde von den Bewohnern an der Scheuerfelder Straße als „Störfaktor“ angeführt, dass die breite Scheuerfelder Straße als „Autobahn“ bzw. „Verbindungsstraße“ die Wohnqualität beeinträchtigt.

In den Gebieten am Feuerberg und im Hutholzweg herrscht insgesamt eine deutlich höhere Zufriedenheit der Bewohner bezüglich des Wohnumfeldes. Jedoch besteht hier eine höhere Empfindlichkeit der Bewohner gegenüber kleineren Störungen. Die Bewohner klagen beispielsweise kaum über die baulichen Mängel („Da kann ich selbst was ändern, wenn mich etwas stört“), jedoch stört sie beispielsweise der Grünbewuchs im Umfeld der sozialen Wohnungsbauten oder der schadhafte Straßenbelag. Die Bewohner dieser Bereiche klagen gewissermaßen „auf höherem Niveau“, indem Kleinigkeiten eher wahrgenommen werden.

Aus den übrigen Fragebögen, die den anderen Straßen zugeordnet werden können oder vollständig anonymisiert eingegangen sind, konnten keine zusätzlichen nennenswerten Erkenntnisse gewonnen werden. Lediglich für die Gebäude in der Hausleite kann angemerkt werden, dass dort Stellplatzprobleme seitens der Bewohner ins Feld geführt werden.

## Typologien der Machbarkeit – Gebäude Wohnbau

Von der Wohnbau Coburg wurden im Rahmen der Bestandsanalyse Unterlagen zur Verfügung gestellt, die den Gebäudezustand der in ihrem Eigentum befindlichen Bauten dokumentieren. Diese Unterlagen zeigen auch den bisherigen Planungsstand der Wohnbau und den Zustand der zur Sanierung vorgesehenen Gebäude.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet viele Gebäude vorhanden sind, deren Wohnqualität nicht den aktuellen Wohnraumanforderungen genügt. Bei einigen Gebäuden sind momentan nicht alle Wohnungen vollständig beheizbar oder die Basiswohnfläche wird nicht erreicht. Die grün markierten Gebäude verfügen über einen Gebäude-/ Wohnungsgrundriss, der den heutigen Ansprüchen gerecht wird.

-  Abbruch / Neubau Gebäude
-  Umbau Gebäude
-  Gebäudegrundriss ok
-  Basiswohnfläche wird nicht erreicht

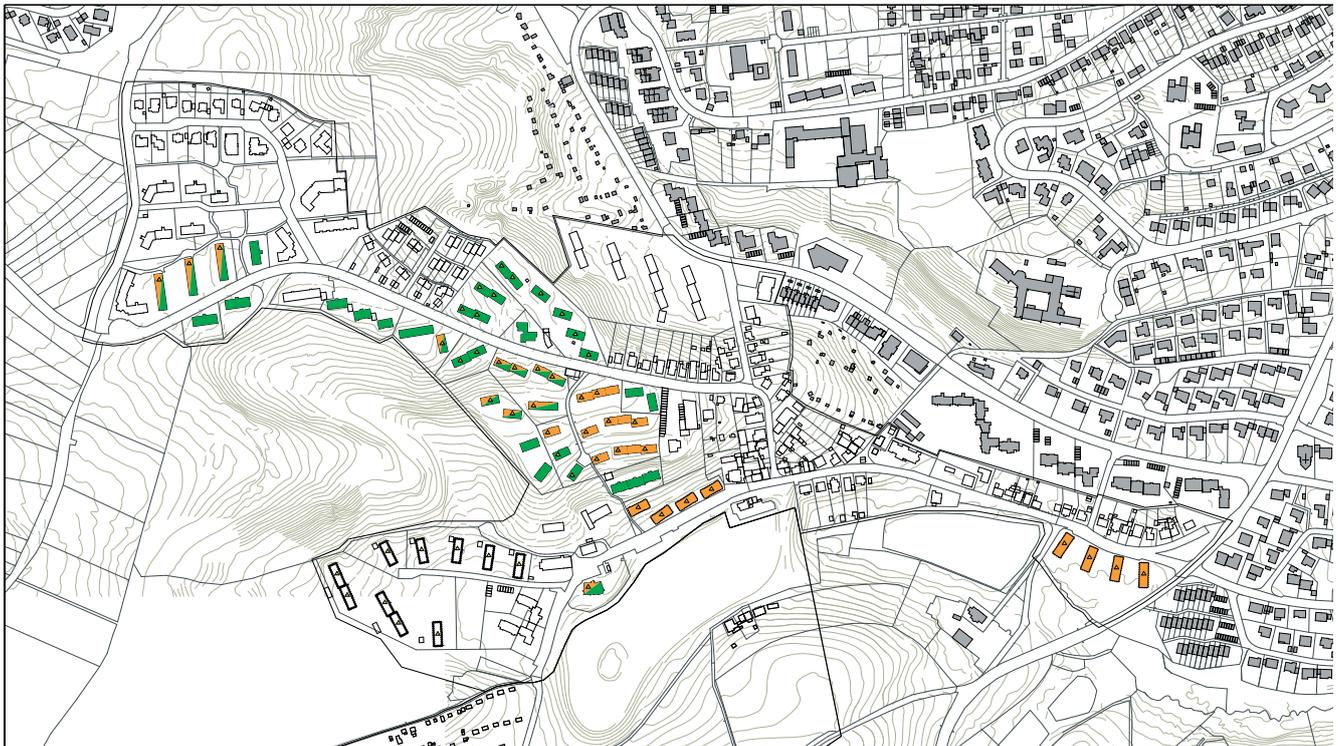


Abbildung D28: Typologien der Machbarkeit - Gebäude  
Wohnbau Coburg (Grundlage: Wohnbau Coburg GmbH)

## 5 Anzahl Wohneinheiten je Gebäude

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gebäude der Wohnbau Coburg GmbH weisen im Bereich Haßfurter Straße / Scheuerfelder Straße sowie entlang der Scheuerfelder Straße zum größten Teil zwischen vier und acht Wohneinheiten pro Gebäude, auf.

Die Gebäude der Wohnbau Coburg GmbH in der Fröbelstraße und am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes in der Karl-Türk-Straße verfügen über zwölf Wohneinheiten pro Haus. Nur wenige Gebäude der Wohnbau Coburg GmbH verfügen über 13 und mehr Wohneinheiten pro Gebäude. Hierzu zählen zwei Gebäude Am Lauergraben, zwei Gebäude in der Scheuerfelder Straße und zwei Gebäude in der Fröbel- bzw. Karl-Türk-Straße.

Bei den Privatgebäuden im Untersuchungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Einzelhäuser mit durchschnittlich ein bis zwei Wohneinheiten je Gebäude. Ausnahmen hiervon bilden die Wohn- und Geschäftshäuser im Bereich Wirtsgrund – Am Lauergraben und ein Wohnhaus in der Karl-Türk-Straße.

### LEGENDE

	1-2 Wohneinheiten pro Gebäude
	3-4 Wohneinheiten pro Gebäude
	5-6 Wohneinheiten pro Gebäude
	7-8 Wohneinheiten pro Gebäude
	9-10 Wohneinheiten pro Gebäude
	11-12 Wohneinheiten pro Gebäude
	13-19 Wohneinheiten pro Gebäude
	mind. 20 Wohneinheiten pro Gebäud



Abbildung D29: Anzahl Wohneinheiten je Gebäude  
(Grundlage: Wohnbau Coburg GmbH)

### Gewerbliche und freiberufliche Tätigkeiten

Um Aufschluss über die gewerblichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet zu erhalten, wurden an die Gewerbetreibenden des Untersuchungsgebietes Fragebögen mit Fragen zur Situation des Einzelhandels sowie des Stadtteils insgesamt versandt. Der Rücklauf der Fragebögen fiel mit rund 13 Prozent eher gering aus, so dass aus der Befragung nur begrenzte Erkenntnisse zu gewinnen waren.

Für die im Untersuchungsgebiet ansässigen Betriebe, die sich an der Fragebodenaktion beteiligt haben, können aufgrund der Auswertung der Fragebögen folgende Aussagen getroffen werden:

Insgesamt sind in den Betrieben zehn Angestellte beschäftigt. Drei Betrieben aus jeweils unterschiedlichen Branchen reicht die vorhandene Nutzfläche mit Blick auf die weitere betriebliche Entwicklung vollständig aus, während ein Handwerksbetrieb die zur Verfügung stehende Nutzfläche als viel zu klein ansieht.

Nachfolgende Tabelle gibt einige nähere Informationen zur Situation der Betriebe im Untersuchungsgebiet.

Eine wesentliche Fragestellung an die Gewerbetreibenden in Wüstenahorn war:

„Was finden Sie am wichtigsten bei der Weiterentwicklung von Wüstenahorn?“

Auf diese Frage wurden von den Gewerbetreibenden im Stadtteil folgende Antworten gegeben:

- Sanierung von Mietwohnungen
- bessere Integration der Migranten
- Häuser-Sanierung (Gebäude-Sanierung)
- Ansiedlung von Geschäften
- Verbesserung des "Rufs" des Stadtteils (dieser ändere sich nicht durch Baumaßnahmen, sondern durch weniger sozial schwache Familien, die hier angesiedelt werden)
- Infrastruktur
- Förderung des Kommens auswärtiger Kunden und attraktivere Darstellung Wüstenahorns in der Öffentlichkeit
- Imagepflege

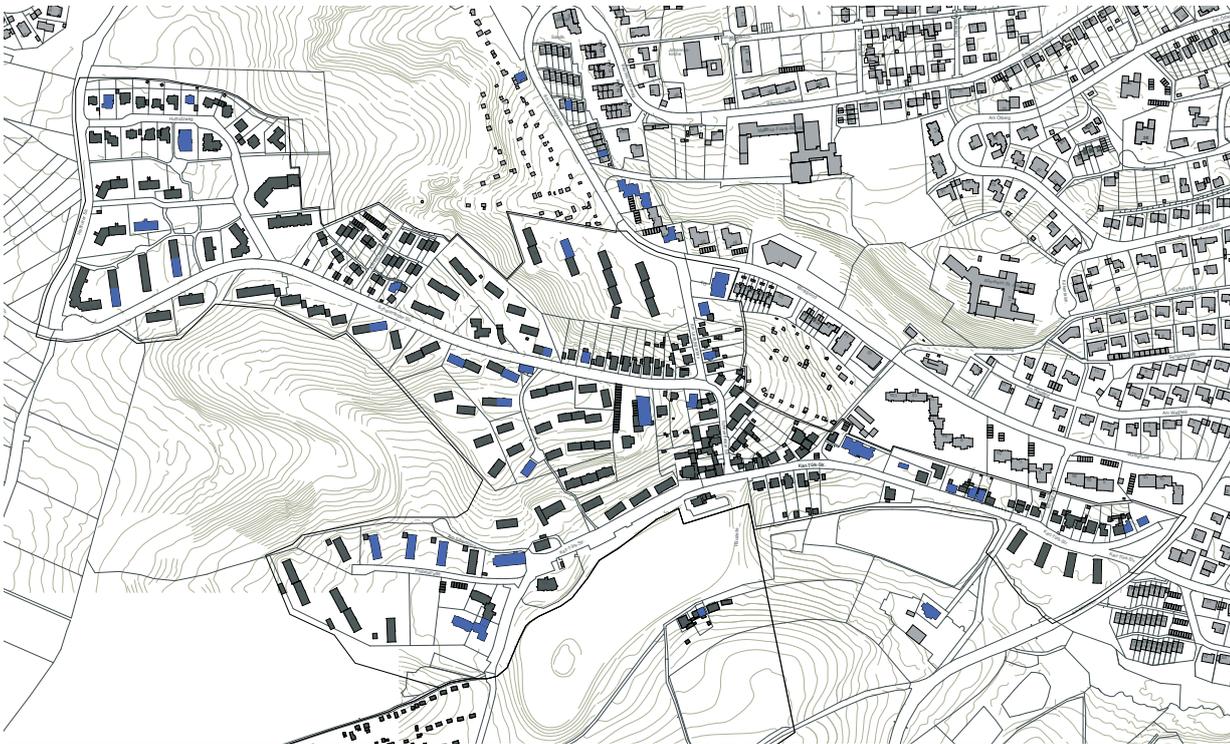


Abbildung D30: Übersicht über Gewerbebetriebe einschl. Wohnstandorte von Freiberuflern im Untersuchungsgebiet

Branchengruppe	Anzahl	Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit	geringfügig	Nutzfläche gesamt (in m <sup>2</sup> )	davon im Freien (in m <sup>2</sup> )	Nutzfläche ausreichend?
Einzelhandel täglicher Bedarf	1	1				100		kein Erweiterungsbedarf
Private Dienstleistung	1					-		kein Erweiterungsbedarf
Handwerk	4	13	12	1		620	510	Bedarf für Erweiterungsflächen vorhanden
Sonstiges	2	4	1		3	14		kein Erweiterungsbedarf
Finanzdienstleistung	2	3		2	1	40		Bedarf für Erweiterungsflächen vorhanden
Summe	10	21	13	3	4	774	510	Bedarf für Erweiterungsflächen ist Branchenabhängig

*Zusammenfassung der Fragebögen bezüglich der Situation der Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet*

## 6 Grundrisstypologien

### Übersicht über die baulichen Strukturen

Im Untersuchungsgebiet sind unterschiedliche bauliche Strukturen vorhanden. Zum einen existieren Eigenheime, die als Einzelgebäude errichtet wurden. Zum anderen finden sich Geschosswohnungsbauten, die von verschiedenen Trägern und Wohnungsbaugenossenschaften verwaltet werden.

#### *Privater Wohnungsbau / Eigenheime*

Im historisch gewachsenen Ortskern finden sich überwiegend Einzelhäuser und vereinzelt alte Hofanlagen, die auf die landwirtschaftlichen Ursprünge zurückverweisen. Die Reihenhäuser am Feuerberg entstanden in den 1960er bis 1980er Jahren. Das Wohngebiet am Hutholzweg entstand ab ca. 1990 als Einfamilienhaussiedlung. Hier befinden sich Wohngebäude mit großzügigen Wohngrundflächen und umgebenden Gartenflächen.

#### *Geförderter Wohnungsbau / Geschosswohnungsbau*

Teile der Geschosswohnungsbauten im Untersuchungsgebiet stellen Nachfolgebauten der früheren Barackensiedlungen dar, die als Auffanglager für Flüchtlinge nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden und zu einem starken Bevölkerungswachstum in Wüstenahorn beitrugen. Von den 1960er Jahren bis heute wurden neben dem privaten Wohnungsbau weitere Geschosswohnungsbauten im Untersuchungsgebiet errichtet, um den Wohnungsdruck zu verringern.

Heute befinden sich im Untersuchungsgebiet 721 Wohnungen im Eigentum der Wohnbau. Diese Wohnungen weisen insgesamt 42.581m<sup>2</sup> Wohnfläche und durchschnittlich 58,98 m<sup>2</sup> Wohnfläche je Wohneinheit auf.

Die Mieten der Wohnungen, die sich in den Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus befinden, sind dem Einkommensniveau von Hartz-IV-Empfängern angepasst. Es handelt sich also um solche Wohnungen, die Hartz-IV-Empfängern in der Regel durch die jeweiligen Jobcenter bewilligt werden. Die Höchstgrenzen für die Mietkosten im Bereich der Stadt Coburg für einen Ein-Per-

sonen-Haushalt liegen bei 240 Euro Kaltmiete inklusive Nebenkosten (Strom, Wasser, ...), jedoch ohne Heizkosten. Für Zwei- bzw. Drei-Personen-Haushalten liegen die Mindestgrenzen bei 295 Euro bzw. 355 Euro.<sup>2D</sup> Die Hartz-IV-fähigen Mieten unterscheiden sich von Ort zu Ort und orientieren sich dabei an den jeweiligen Mietkosten.

### **Betrachtung der einzelnen Grundrisstypen Geschosswohnungsbauten im Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH**

Die einzelnen Grundrisstypen, die den unterschiedlichen Geschosswohnungsbauten im Eigentum der Wohnbau zugeordnet werden können, werden nachfolgend näher beschrieben. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den ausführlich betrachteten Gebäudegrundrissen um diejenigen Grundrisstypen handelt, die nach Einschätzung der Wohnbau Coburg GmbH entweder abzubauen, komplett oder teilweise umzubauen oder zeitnah zu modernisieren sind.

Im Untersuchungsgebiet sind Gebäude mit Wohnungen vorhanden, deren sämtliche Zimmer über Durchgangszimmer erschlossen sind, die eine in den Wohnbereich integrierte Kochnische besitzen oder die nur geringe sanitäre Standards aufweisen. Bei einigen Gebäuden existiert keine zentrale Heizungsversorgung. Die einzelnen Wohnungen werden über Gas-, Kohle- oder Ölöfen beheizt. Bei diesen Wohnungen kann teilweise auch durch aufwendige Sanierungsmaßnahmen kein zeitgemäßer Wohnstandard mehr erreicht werden.

Es gibt aber auch Wohnungen, die über geringe Modifizierungen im Wohnungsgrundriss und durch Sanierungsmaßnahmen den aktuellen technischen Standards ausgebaut werden können und so heutigen Wohnraumanforderungen zukünftig gerecht werden können.

<sup>2D</sup> Information der Wohnbau Coburg, Telefonat vom Juni 2009

Gemäß den Materialien zum Wohnungsbau „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ der Oberste Baubehörde des Bayerisches Staatsministerium des Inneren muss die Wohnfläche einer Wohnung mindestens 35 Quadratmeter betragen.

Die angemessene Wohnfläche beträgt höchstens.<sup>3D</sup>

Wohnungstyp	Haushaltsgröße	Wohnfläche
1-Zimmer-Wohnung	1 Person	40 m <sup>2</sup>
2-Zimmer-Wohnung	1 Person	50 m <sup>2</sup>
2-Zimmer-Wohnung	2 Personen	55 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnung	2 Personen	65 m <sup>2</sup>
3-Zimmer-Wohnung	3 od 4 Personen	75 m <sup>2</sup>
4-Zimmer-Wohnung	4 Personen	90 m <sup>2</sup>

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche bis zu 15 m<sup>2</sup> mehr betragen.

Die Wohnungsgrundrisse werden im Folgenden auf die in den Richtlinien empfohlenen Planungsempfehlungen geprüft.

Dazu zählen:

Allgemein

- Windfang am Wohnungs- oder Hauseingang bei jeder Wohnung mit Zugang vom Freien (auch Laubenganghäuser)
- Erschließungsflächen, auch auf dem Grundstück möglichst klein halten
- oberirdische Versiegelungsflächen möglichst gering halten

Wohnungsgrundriss

- bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe
- variable Grundrissgestaltung und die Mög-

lichkeit für leicht auszuführende Grundrissänderungen für wechselnde Nutzerbedürfnisse bei 3- und mehr Zimmer-Wohnungen

- die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen sollen nicht in einem Raum ausgeübt werden
- Schlafräume und Bad/WC sollen durch einen gemeinsamen (Zwischen)Flur verbunden sein
- Möglichkeit der Möblierung mit handelsüblichen Möbeln

Küche, Bad und WC

- räumlich vom Bad getrenntes WC mit Handwaschbecken in Wohnungen ab vier Personen
- WC im Bad und räumlich vom Bad getrenntes zweites WC mit Waschtisch in Wohnungen ab fünf Personen

Abstellraum

- ein belüftbarer Abstellraum mit mindestens 5 Quadratmetern pro Wohnung
- Abstellfläche von mindestens 1 Quadratmeter innerhalb der Wohnung

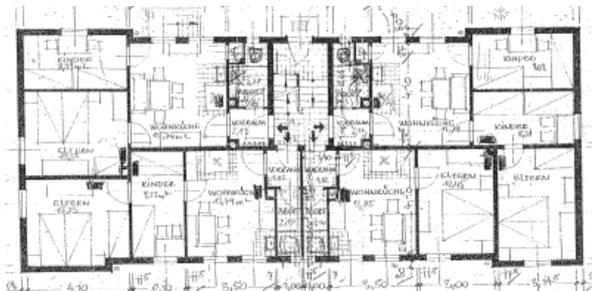
Barrierefreiheit der Wohnung

<sup>3D</sup> Bayerisches Staatsministerium des Inneren, Oberste Baubehörde, Materialien zum Wohnungsbau „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“, München 2009

Adresse	WE	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /WE	m <sup>2</sup> /EW
Fröbelstraße 1-10	105	5.605	53,38	27,79
Karl-Türk-Straße 59	24	1.662	69,25	34,63
Karl-Türk Straße 72-78 (gerade)	29	1.299	44,79	22,40
Karl-Türk Straße 13-19 (ungerade)	48	2.251	46,89	23,45
Karl-Türk-Straße 80, 80a, 80b	12	807	67,22	33,61
Scheuerfelder Straße 21-29 (ungerade)	20	1.120	56,00	28,00
Scheuerfelder Straße 41a	4	273	68,23	34,12
Scheuerfelder Straße 41b	4	273	68,23	34,12
Scheuerfelder Straße 43	4	226	56,62	28,31
Scheuerfelder Straße 47-53 (ungerade)	16	827	51,67	25,83
Scheuerfelder Straße 63	4	226	56,62	28,31
Scheuerfelder Straße 43a, 45, 45a, 55	24	1.051	43,81	21,90
Scheuerfelder Straße 39, 41	8	405	50,58	25,29
Scheuerfelder Straße 31-37	16	1.007	62,95	31,48
Scheuerfelder Straße 36-54 (gerade)	40	2.525	63,13	31,56
Scheuerfelder Straße 65-69 (ungerade)	12	813	67,78	33,89
Scheuerfelder Straße 36a	15	1.033	68,87	34,43
Scheuerfelder Straße 71-73 (ungerade)	8	526	65,81	32,90
Scheuerfelder Straße 75-79 (ungerade)	12	816	68,00	34,00
Scheuerfelder Straße 80	6	589	98,17	49,09
Scheuerfelder Straße 85-87 (ungerade)	12	1.382	115,18	57,59
Scheuerfelder Straße 82-92 (gerade)	54	2.651	49,09	24,54
Am Lauersgraben 5-15 (ungerade)	54	2.651	49,09	24,54
Am Lauersgraben 17-23 (ungerade)	60	2.948	49,13	24,56
Haßfurter Straße 4, 4a, 2, 2a, 4b, 4c, 2b	42	3.245	77,26	38,63
Hutholzweg 1, 1a	14	937	66,94	33,47
Scheuerfelder Straße 94-98 (gerade)	18	1.607	89,29	44,65
Fröbelstraße 1a, 1d	13	1.081	83,15	41,57
Fröbelstraße 1b	8	542	67,81	33,91
Fröbelstraße 1c	19	1.217	64,07	32,04
Am Sibersberg 6, 8	4	325	81,13	40,57
Scheuerfelder Straße 57-61 (ungerade)	12	600	50,01	25,01
<b>SUMME</b>	<b>721</b>	<b>42.521</b>	<b>58,98</b>	<b>29,49</b>

Übersicht über Gebäude, Wohneinheiten und Wohnflächen

## Übersicht über die einzelnen Grundrisstypen



### TYP 1

Adresse: Karl-Türk-Straße 72, 74, 76, 78

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 47,36 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 2-4

#### Beschreibung:

Die Gebäude verfügen über ein zentrales Treppenhaus, keinen Aufzug oder Treppenlift, von dem aus jeweils vier Wohneinheiten unterschiedlicher Größe pro Geschoss erschlossen werden. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich. Im Gebäude befinden sich pro Stockwerk eine 2-Zimmer-Wohnung, zwei 3-Zimmer-Wohnungen sowie eine 4-Zimmer-Wohnung. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 30 qm und 50 qm Wohnfläche je Wohneinheit.

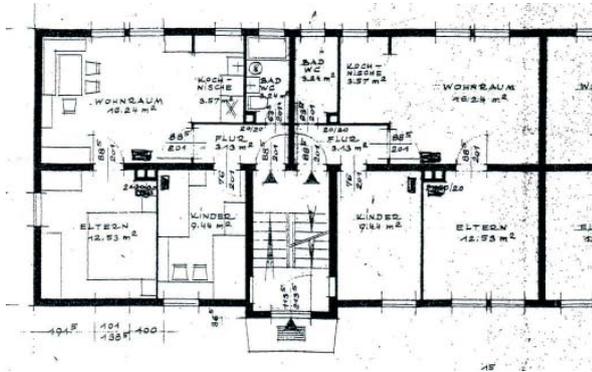
Jede der Wohnungen verfügt über ein separates WC und eine Wohnküche mit integrierter Kochnische. Ein separates Badezimmer ist nicht vorhanden. Anhand der Grundrisse lässt sich schließen, dass in die Wohnküche nachträglich eine Dusche integriert wurde. Die Wohnküche dient außerdem als Durchgangszimmer zur Erschließung der Schlafzimmer. In zwei Wohnungen dient ein Kinderzimmer als Durchgangszimmer zur Erschließung des Elternschlafzimmers.

#### Vorteile:

- separates WC

#### Nachteile:

- unvorteilhafte Grundrisse
- die Funktionen Wohnen, Kochen und Duschen finden in einem Raum statt
- Gefangene Zimmer und Durchgangszimmer
- Kleine Zimmergrößen
- Geringe Wohnfläche
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche
- bedarfsgerechte Sanierung der Wohnungen nicht möglich



### TYP 2

#### Adresse:

Scheuerfelder Straße 25, 27, 49, 51, 57, 59, 61

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 46,71 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3

#### Beschreibung:

Bei den Gebäuden vom Typ 2 handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung. Über die zentrale Eingangstüre und ein gemeinschaftliches Treppenhaus, kein Aufzug, werden die einzelnen Wohnungen erschlossen. Dabei zweigen pro Geschoss jeweils zwei Wohnungen von der zentralen Erschließung ab. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich. Die Wohnungen sind identisch aufgebaut, jedoch liegen die Zimmer zueinander gespiegelt. Die Wohnfläche beträgt rund 47 m<sup>2</sup> je Wohneinheit.

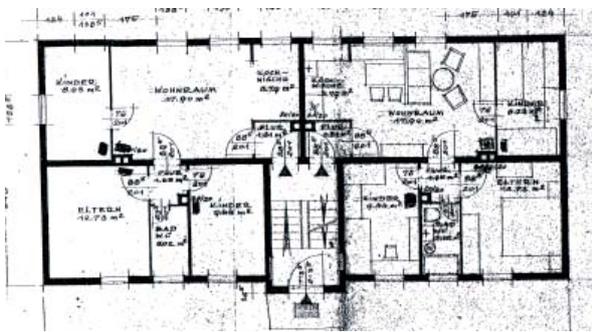
Diese verteilt sich auf zwei Schlafzimmer, einen Wohnraum mit Küchennische sowie ein Bad mit WC. Die Erschließung des Elternschlafzimmers erfolgt über den Wohnraum.

#### Vorteile:

- separater Sanitärbereich
- Orientierung der Gebäude
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

#### Nachteile:

- die Funktionen Wohnen und Kochen finden in einem Raum statt
- kleine Zimmergrößen
- geringe Wohnfläche
- unvorteilhafte Grundrisse
- nicht für Familien mit mehr als zwei Personen geeignet
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche



### TYP 3

Adresse: Scheuerfelder Straße 29, 43, 47, 53, 63

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 56,62 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 4

#### Beschreibung:

Bei den Gebäuden vom Typ 3 handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung. Über die zentrale Eingangstüre und ein gemeinschaftliches Treppenhaus, kein Aufzug, werden die einzelnen Wohnungen erschlossen. Dabei zweigen pro Geschoss jeweils zwei Wohnungen von der zentralen Erschließung ab. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich. Die Wohnungen sind identisch aufgebaut, jedoch liegen die Zimmer zueinander gespiegelt. Die Wohnfläche beträgt rund 57 m<sup>2</sup> je Wohneinheit.

Diese verteilt sich auf drei Schlafzimmer, einen Wohnraum mit Küchennische sowie auf ein Bad mit WC. Von dem Eingangsflur gelangt man in einen Wohnraum mit Kochnische. Dieser dient als Durchgangszimmer der inneren Erschließung. Es zweigen ein Schlafzimmer sowie ein weiterer Flur ab, von dem aus das Bad und zwei weitere Schlafzimmer erschlossen werden.

#### Vorteile:

- separater Sanitärbereich
- Orientierung der Zimmer
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

#### Nachteile:

- die Funktionen Wohnen und Kochen finden in einem Raum statt
- kleine Zimmergrößen
- nicht für Familien mit mehr als drei Personen geeignet
- Erschließung eines der Schlafzimmer ist nur durch den Wohnbereich möglich
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche

TYP 4

Adresse: Scheuerfelder Straße 45, 55  
 Anzahl Vollgeschosse: 2  
 Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 38,63 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer: 2

Beschreibung:

Bei den Gebäuden handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung. Über die zentrale Eingangstüre und ein gemeinschaftliches Treppenhaus, kein Aufzug, werden die drei einzelnen Wohnungen erschlossen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

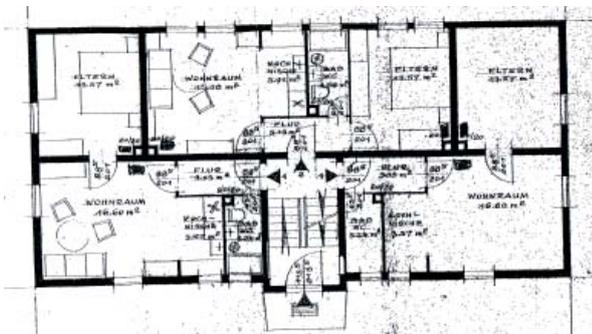
Es handelt sich jeweils um 2-Zimmer-Wohnungen, mit Wohnraum, integrierter Kochnische, Schlafzimmer und Sanitärbereich. Die Wohnungen, die sich auf der linken und rechten Seite des Treppenhauses befinden, sind identisch, aber zueinander gespiegelt aufgebaut. Über den Flur gelangt man in das Badezimmer und in den Wohnraum, von dem aus das Schlafzimmer erschlossen wird. Bei der Wohnung, die mittig vom Treppenhaus erschlossen wird, erfolgt die Erschließung der einzelnen Zimmer jeweils über den zentral gelegenen Flur.

Vorteile:

- Separater Sanitärbereich
- Orientierung der Gebäude
- Gebäudegrundriss
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

Nachteile:

- unvorteilhafte Grundrisse
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche



## TYP 5

Adresse: Scheuerfelder Straße 31, 33, 35, 37

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 62,95 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 4

## Beschreibung:

Bei den Gebäuden handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung. Über die zentrale Eingangstüre und ein gemeinschaftliches Treppenhaus, kein Aufzug, werden die beiden einzelnen Wohnungen erschlossen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Es handelt sich jeweils um 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnraum, drei Schlafzimmern, Küche und Bad mit WC. Die Wohnungen sind identisch, aber zueinander gespiegelt aufgebaut. Über den Flur gelangt man in Küche, Badezimmer, Wohnraum und zwei Schlafzimmer. Das dritte Schlafzimmer ist über den Wohnraum erschlossen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von 63 m<sup>2</sup>.



## Vorteile:

- Separater Sanitärbereich
- Separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Gebäudegrundriss
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

## Nachteile:

- unvorteilhafte Grundrisse
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche

## TYP 6

Adresse: Scheuerfelder Straße 39, 41

Anzahl Vollgeschosse: 2

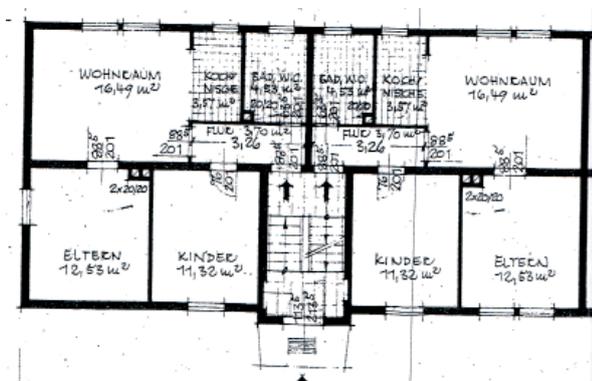
Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 50,58 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3

## Beschreibung:

Bei den Gebäuden handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung. Über die zentrale Eingangstüre und ein gemeinschaftliches Treppenhaus, kein Aufzug, werden die beiden einzelnen Wohnungen erschlossen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Es handelt sich jeweils um 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnraum, integrierter Kochnische, zwei Schlafzimmern, Küche und Bad mit WC. Die Wohnungen sind identisch, aber zueinander gespiegelt aufgebaut. Über den Flur gelangt man in Badezimmer, Wohnraum und ein Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer ist über den Wohnraum erschlossen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von rund 51 m<sup>2</sup>.

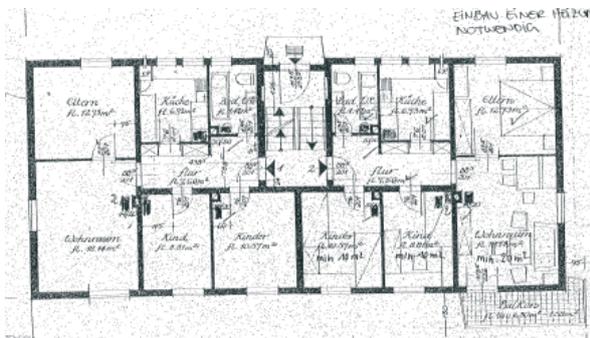
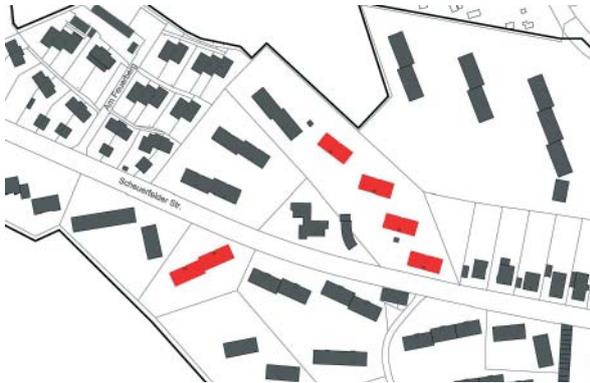


## Vorteile:

- Separater Sanitärbereich
- Orientierung der Zimmer
- Gebäudegrundriss
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

## Nachteile:

- relativ kleine Wohnfläche
- die Funktionen Wohnen und Kochen finden in einem Raum statt
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche



### TYP 7

Adresse: Scheuerfelder Straße 36, 38, 40, 42, 65, 67

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 67,88 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 4

#### Beschreibung:

Bei den Gebäuden handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung. Über die zentrale Eingangstüre und ein gemeinschaftliches Treppenhaus, kein Aufzug, werden die beiden einzelnen Wohnungen erschlossen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Es handelt sich jeweils um 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnraum, drei Schlafzimmern, Küche und Bad mit WC. Die Wohnungen sind identisch, aber zueinander gespiegelt aufgebaut. Über den Flur gelangt man in Badezimmer, Wohnraum und zwei Schlafzimmer. Das dritte Schlafzimmer ist über den Wohnraum erschlossen. Die Wohnungen haben eine Wohnfläche von rund 68 m<sup>2</sup>.

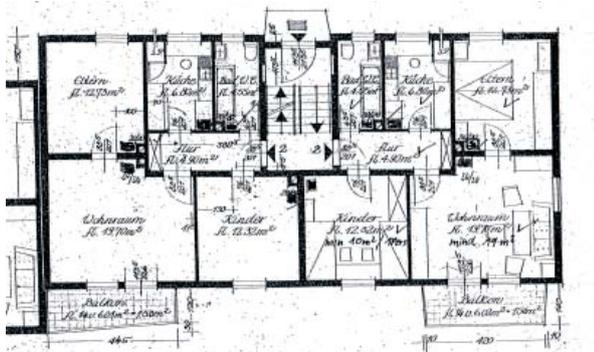
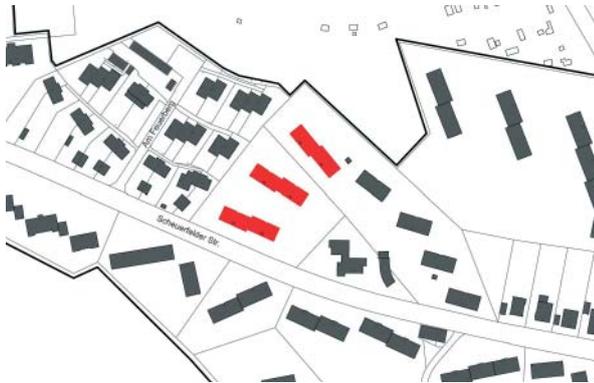
Die Wohnungen auf der rechten Seite des Treppenhauses besitzt einen Balkon.

#### Vorteile:

- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Balkon
- Gebäudegrundriss
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

#### Nachteile:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche



### TYP 8

#### Adresse:

Scheuerfelder Straße 44, 46, 48, 50, 52, 54

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 59,92 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3

#### Beschreibung:

Bei den Gebäuden des Grundrisstyps 8 handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit vier Wohneinheiten pro Gebäude. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem die einzelnen Wohnungen abgehen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Bei den Wohnungen handelt es sich um 3-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 61 m<sup>2</sup>. Diese untergliedert sich in zwei Schlafräume, einen Wohnraum, Badezimmer mit WC sowie eine separate Küche. Die Erschließung beinahe aller Räume erfolgt über einen zentralen Flur. Eines der Schlafzimmer wird jedoch über den Wohnraum erschlossen. Die beiden Wohnungen im Obergeschoss besitzen einen Balkon mit einer Größe von rund 6 m<sup>2</sup> (Wohnfläche: 1,5 m<sup>2</sup>).

#### Vorteile:

- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Balkon
- Gebäudegrundriss
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

#### Nachteile:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche

## TYP 9

Adresse: Scheuerfelder Straße 21, 23, 71, 73

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 65,39 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3

## Beschreibung:

In dem zweigeschossigen Gebäude erfolgt die Erschließung der einzelnen Wohnungen über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug. Auf jedem Vollgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, deren Grundriss zueinander gespiegelt ist.

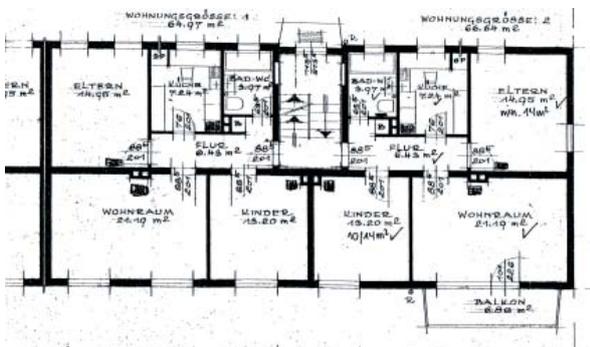
Die Wohnungen besitzen jeweils drei Zimmer: einen Wohnraum und zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit WC. Die Erschließung der einzelnen Räume erfolgt vom zentralen Flur aus. An den Wohnraum angrenzend weisen einige Wohnungen einen Balkon mit einer Fläche von rund 7 m<sup>2</sup> auf.

## Vorteile:

- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Balkon
- Gebäudegrundriss
- Erschließung jedes Zimmers über den zentralen Flur
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

## Nachteile:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche



TYP 10

Adresse: Scheuerfelder Straße 43a, 45a  
 Anzahl Vollgeschosse: 2  
 Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 48,98 m<sup>2</sup>  
 Anzahl Zimmer: 2

Beschreibung:

Die Gebäude vom Grundrisstyp 10 sind zweigeschossig und verfügen über drei Wohnungen je Vollgeschoss. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem die einzelnen Wohnungen abgehen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich. Die beiden Wohnungen, die links und rechts seitlich vom Treppenhaus aus erschlossen werden (1, 3), sind zueinander gespiegelt.

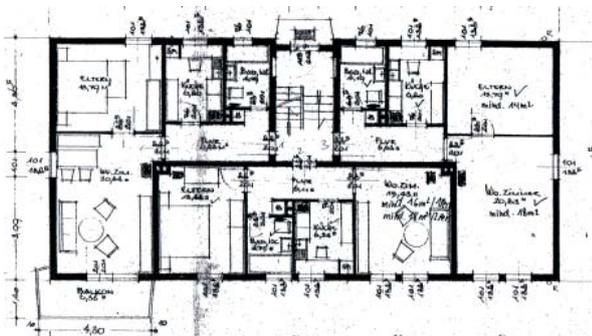
Die 2-Zimmer-Wohnungen besitzen jeweils einen separaten Raum für Küche und Badezimmer/WC. Das Schlafzimmer ist jeweils nur durch den Wohnbereich zugänglich. Die anderen Räume werden direkt über den zentralen Flur erschlossen. Bei der mittig gelegenen Wohnung sind alle Räume direkt an den Flur angebunden.

Vorteile:

- Separater Sanitärbereich
- Separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Balkon
- Gebäudegrundriss
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

Nachteile:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche



TYP 11

Adresse: Scheuerfelder Straße 41a, 41b, 69

Anzahl Vollgeschosse: 2

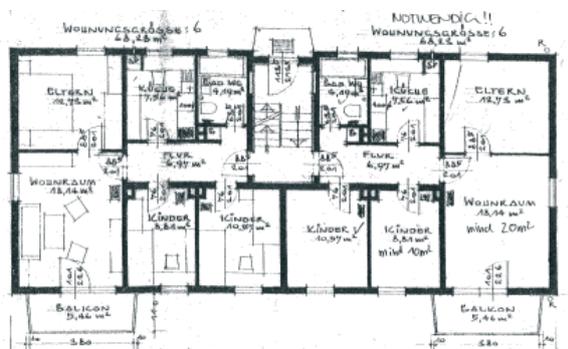
Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 68,01 m<sup>2</sup>  
(~ 53 m<sup>2</sup> – ~ 80 m<sup>2</sup>)

Anzahl Zimmer: 4

Beschreibung:

Es handelt sich um zweigeschossige Gebäude mit jeweils zwei Wohneinheiten je Vollgeschoss. Die innere Erschließung der Gebäude erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Die Wohnungen verfügen über vier Zimmer mit separater Küche und Sanitäranlagen und sind zueinander gespiegelt aufgebaut. Bis auf ein Schlafzimmer, das nur über den Wohnbereich erreicht werden kann, werden sämtliche Räume durch den zentral gelegenen Flur erschlossen.



Vorteile:

- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Balkon
- Gebäudegrundriss
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

Nachteile:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche

TYP 12

Adresse: Scheuerfelder Straße 36a

Anzahl Vollgeschosse: 5

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 68,87 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 2-4

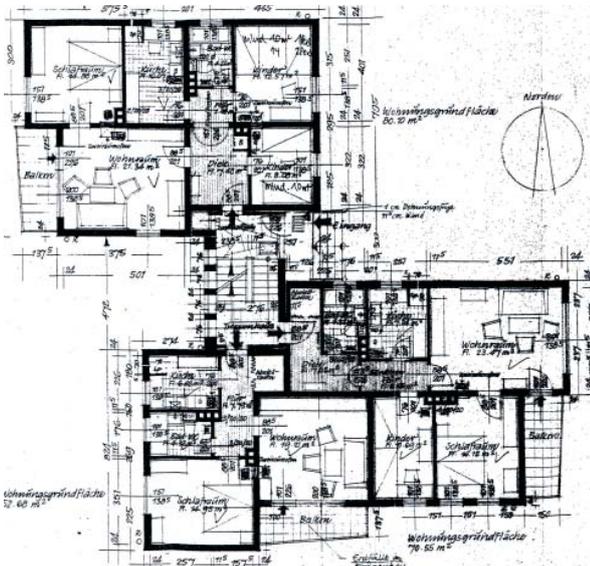
Beschreibung:

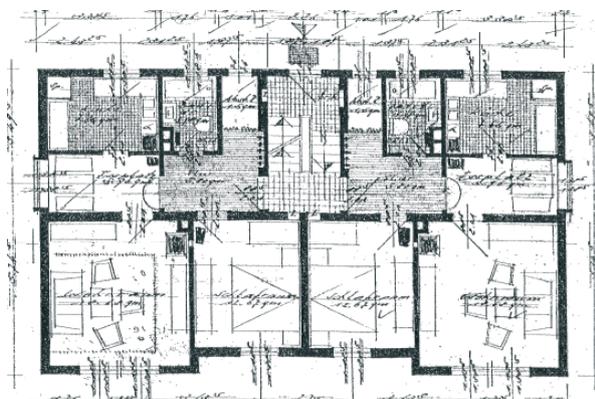
Bei dem Gebäude vom Grundrisstyp 12 handelt es sich um ein fünfgeschossiges Haus mit drei Wohnungen je Vollgeschoss.

Die Wohnungen besitzen zwei bis vier Zimmer mit separatem Badezimmer sowie Küche und Abstellraum. Die Grundfläche der einzelnen Wohnungen liegt zwischen rund 53 qm und 80qm. Die Erschließung der einzelnen Räume in den Wohnungen erfolgt über einen zentralen Flur. Bei den beiden größeren Wohnungen dient das Wohnzimmer jeweils als Durchgangszimmer für eines der Schlafzimmer.

Vorteile:

- Gebäudegrundriss
- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Abstellraum
- Balkon
- bedarfsgerechte Sanierung möglich





### TYP 13

Adresse: Scheuerfelder Straße 75

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 54,53 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 2

#### Beschreibung:

Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit insgesamt vier Wohnungen. Die innere Erschließung der Gebäude erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Die Wohnungen weisen alle den selben Grundriss auf und liegen zueinander gespiegelt. Es sind zwei Zimmer, Küche, Badezimmer und Abstellraum vorhanden. Der Essbereich dient als Durchgangszimmer und zugleich der Erschließung von Wohnbereich und Küche. Die übrigen Räume werden über einen zentralen Flur erschlossen.

#### Vorteile:

- Gebäudegrundriss
- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Abstellraum
- Balkon
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

#### Nachteil:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden

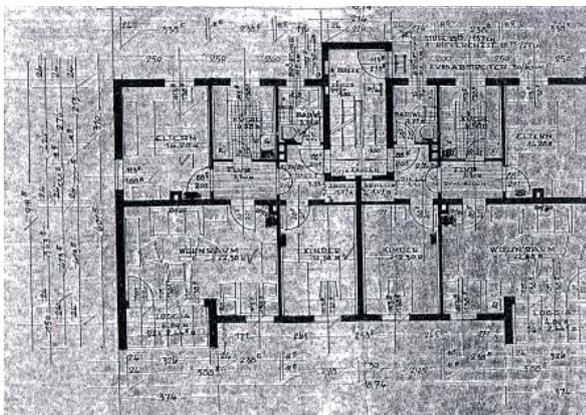
*TYP 14*

Adresse: Scheuerfelder Straße 77

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 67,64 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3



## Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

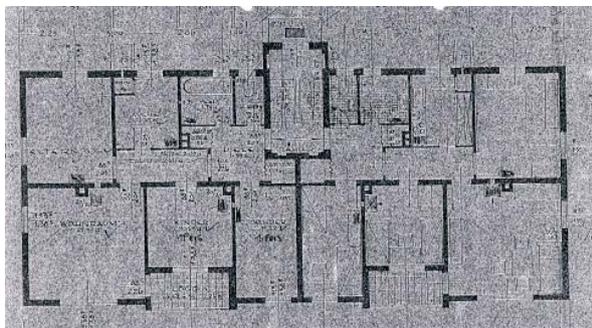
Das zweigeschossige Gebäude verfügt über zwei Wohnungen pro Stockwerk, deren Grundriss zueinander gespiegelt ist. Es handelt sich um 3-Zimmer-Wohnungen mit separater Küche sowie Sanitärbereich und Abstellraum. Die Erschließung sämtlicher Räume erfolgt vom zentralen Flur aus. An den Wohnbereich schließt eine Loggia mit einer Größe von rund 5 m<sup>2</sup> an.

## Vorteile:

- Gebäudegrundriss
- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Loggia
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

## Nachteile:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum



### TYP 15

Adresse: Scheuerfelder Straße 79

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 81,82 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 4

#### Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Das zweigeschossige Gebäude beherbergt insgesamt vier Wohnungen, die jeweils über vier Zimmer, Küche, separate Toilette und Badezimmer sowie einen Abstellraum verfügen. Jeder Raum ist durch den zentral gelegenen Flur erschlossen. Durchgangszimmer sind nicht vorhanden. Der kleine nach Süden orientierte Balkon ist von zwei Zimmern aus zu betreten.

#### Vorteile:

- Gebäudegrundriss
- Separater Sanitärbereich
- Separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Keine Durchgangszimmer
- Balkon
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

#### Nachteil:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden

## TYP 16

Adresse: Karl-Türk-Straße 80, 80a, 80b

Anzahl Vollgeschosse: 2

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 67,22 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3

## Beschreibung:

Bei den Gebäuden vom Grundrisstyp 16 handelt es sich um zweigeschossige Gebäude, die durch ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, erschlossen werden, von dem aus man Zugang zu den beiden 3-Zimmer-Wohnungen hat. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

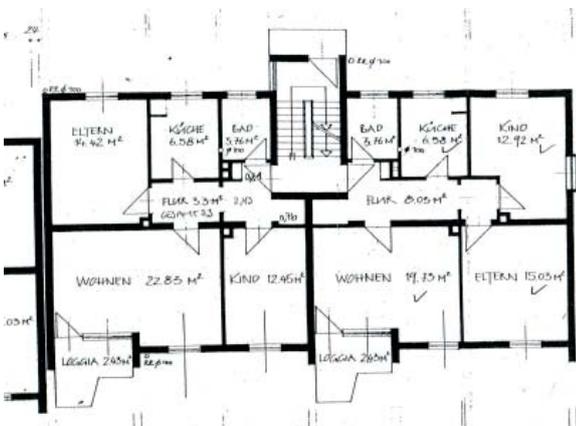
Neben den Wohn- und Schlafräumen verfügen die Wohnungen über eine Küche und ein Badezimmer. An das Wohnzimmer angrenzend befindet sich zusätzlich eine rund 2,5 m<sup>2</sup> große Loggia. Sämtliche Räume sind separat zugänglich, d. h. dass die Wohnungen über keine Durchgangszimmer verfügen.

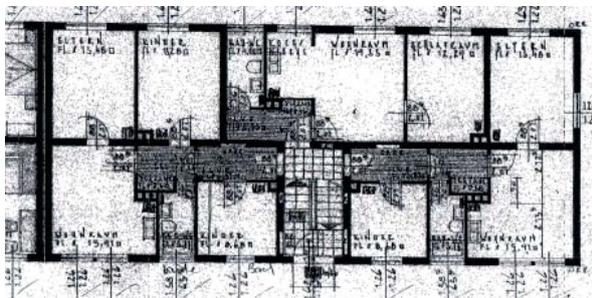
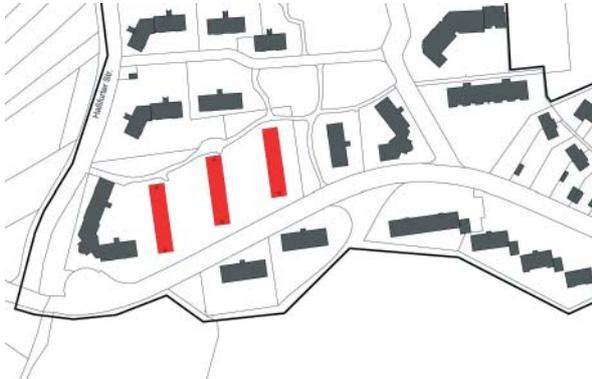
## Vorteile:

- Gebäudegrundriss
- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Keine Durchgangszimmer
- Loggia
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

## Nachteile:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum





### TYP 17

Adresse:

Scheuerfelder Straße 82, 84, 86, 88, 90, 92

Anzahl Vollgeschosse: 3

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 49,09 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 2-4

Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

In den Gebäuden befinden sich jeweils neun Wohnungen, die auf drei Geschosse verteilt sind. Die einzelnen Wohnungen haben zwischen zwei und vier Zimmer, ein Badezimmer und eine in den Wohnraum integrierte Kochnische. Jeweils ein Schlafraum ist nur durch den Wohnbereich zu erreichen.

Vorteile:

- Separater Sanitärbereich
- Orientierung der Zimmer
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

Nachteile:

- die Funktionen Wohnen und Kochen finden in einem Raum statt
- Gefangene Zimmer und Durchgangszimmer
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche

## TYP 18

Adresse: Scheuerfelder Straße 85, 87

Anzahl Vollgeschosse: 3

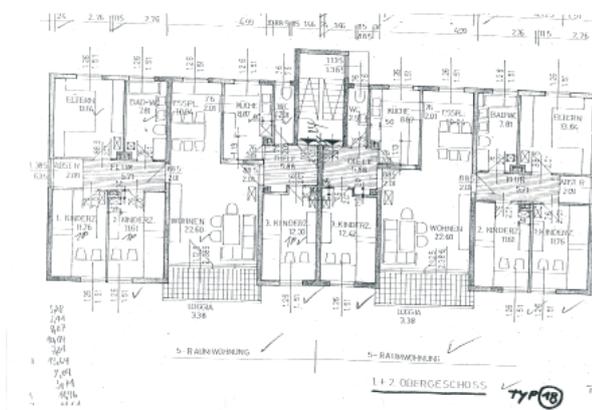
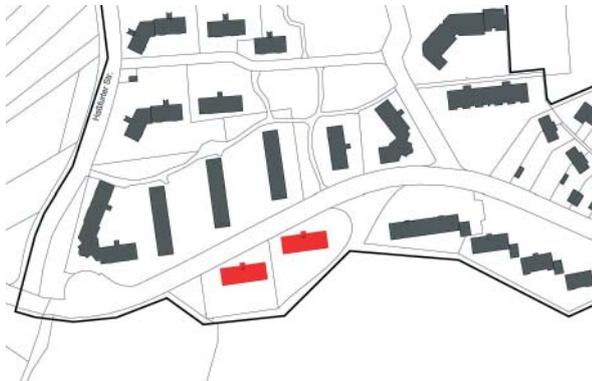
Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 115,18 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 5

## Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Es handelt sich um eine dreigeschossige Bebauung mit sechs gleich aufgebauten 5-Zimmer-Wohnungen. Die interne Erschließung der Wohnungen erfolgt über die Diele, von der aus man in ein Schlafzimmer, das separate WC, die Küche und den Wohnbereich mit integriertem Essplatz gelangt. Über den Wohnbereich gelangt man in einen zweiten Flur, der die restlichen Schlafzimmer sowie das Badezimmer und den Abstellraum erschließt. Es besteht außerdem eine Verbindung zwischen der Küche und dem Wohnbereich in Form eines Durchgangs beim Essbereich. Eine Loggia mit rund 3,5 m<sup>2</sup> Fläche schließt an den Wohnraum an.



## Vorteile:

- Großzügige Wohnungsgrundrisse
- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Keine Durchgangszimmer
- Loggia
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

## Nachteil:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden

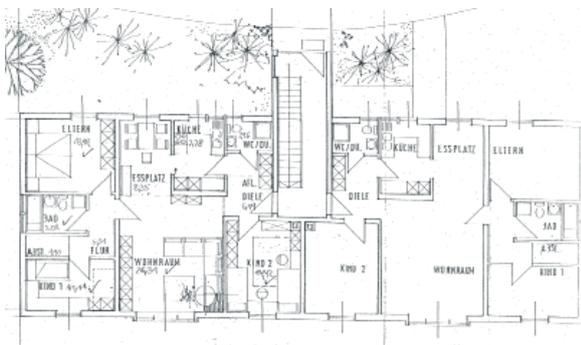
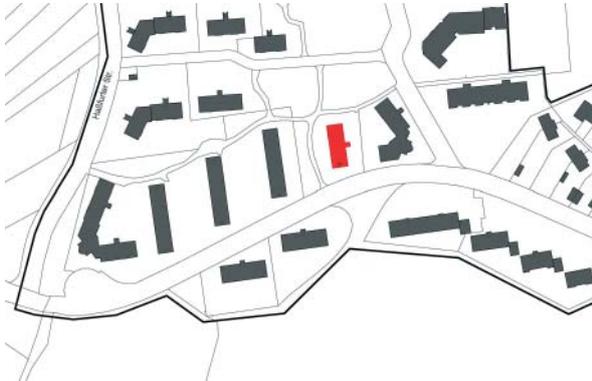
## TYP 19

Adresse: Scheuerfelder Straße 80

Anzahl Vollgeschosse: 3

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 98,17 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 4



## Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, kein Aufzug, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich das erste Geschoss im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

Das dreigeschossige Gebäude beherbergt insgesamt sechs 4-Zimmer-Wohnungen. Zentrales Element ist hierbei der Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Im hinteren Bereich grenzen zwei Schlafzimmer, ein Bad mit WC sowie eine Abstellkammer an. Im Eingangsbereich befinden sich, über die Diele erschlossen, ein weiteres Schlafzimmer sowie eine Dusche mit WC.

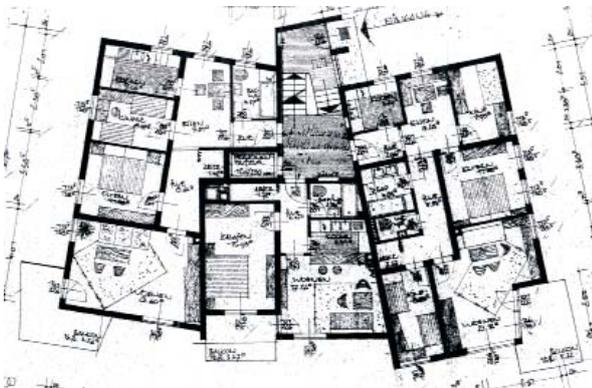
## Vorteile:

- Großzügige Wohnungsgrundrisse
- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- keine Durchgangszimmer
- bedarfsgerechte Sanierung möglich

## Nachteil:

- kein barrierefreier Zugang vorhanden





### TYP 20

Adresse: Karl-Türk-Straße 59

Anzahl Vollgeschose: 8

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 69,25 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 2-4

#### Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, Aufzug im Hochparterre, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich der Aufzug im ersten Vollgeschoss, im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

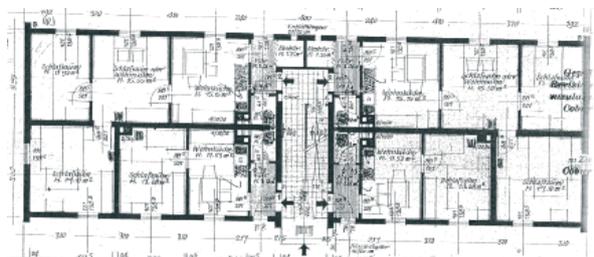
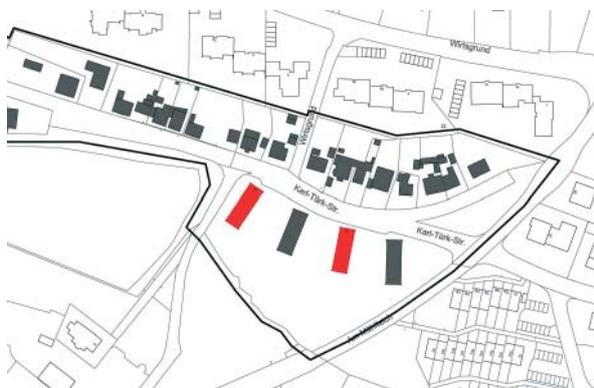
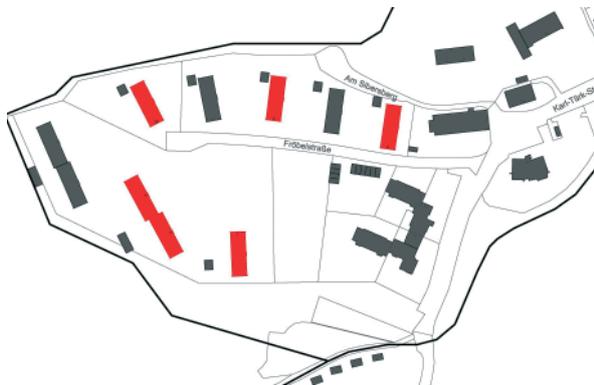
Das achtgeschossige Hochhaus hat jeweils drei Wohnungen pro Vollgeschoss mit einer Anzahl von zwei bis vier Zimmern. Jede der Wohnungen verfügt über eine separate Küche, ein Bad mit WC sowie über einen Balkon, der vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Jedes Zimmer ist vom Flur aus bzw. über den Essbereich erreichbar.

#### Vorteile:

- Großzügige Wohnungsgrundrisse
- separater Sanitärbereich
- separate Küche
- Orientierung der Zimmer
- Balkon
- bedarfsgerechte Sanierung möglich
- Gebäude barrierefrei

#### Nachteil:

- kein barrierefreier Zugang von außen vorhanden



### TYP A

#### Adresse:

Fröbelstraße 1, 2, 3, 5, 6, 10

Karl-Türk-Straße 15,19

Anzahl Vollgeschosse: 3

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 50,77 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 2, 4

#### Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, Aufzug im Hochparterre, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich der Aufzug im ersten Vollgeschoss, im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

In den dreigeschossigen Gebäuden befinden sich jeweils vier Wohnungen pro Etage mit zwei bzw. vier Zimmern. Von der Diele aus gelangt man in die Wohnküche, an die die übrigen Räume angeschlossen sind. Bei den Vier-Zimmer-Wohnungen befindet sich nach hinten, an die Wohnküche anschließend, ein Schlafzimmer, das als Durchgangszimmer für die weiteren Schlafzimmer dient. Es handelt sich hierbei um niedrigsten Standard, wobei aus den Grundrissen nicht ersichtlich ist, ob eine Duschköglichkeit in der Wohnung vorhanden ist.

#### Vorteil:

- separates WC

#### Nachteile:

- unvorteilhafte Grundrisse
- die Funktionen Wohnen, Kochen und Duschen finden in einem Raum statt
- Gefangene Zimmer und Durchgangszimmer
- kleine Zimmergrößen
- geringe Wohnfläche
- keine Badezimmer
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche
- bedarfsgerechte Sanierung der Wohnungen nicht möglich

*TYP B*

## Adresse:

Fröbelstraße 4, 7, 8, 9

Karl-Türk-Straße 13, 17

Anzahl Vollgeschosse: 3

Durchschnittliche Wohnfläche je WE: 54,19 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer: 3

## Beschreibung:

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, Aufzug im Hochparterre, von dem aus die einzelnen Wohnungen abzweigen. Da sich der Aufzug im ersten Vollgeschoss, im Hochparterre befindet, ist keine der Wohnungen barrierefrei zugänglich.

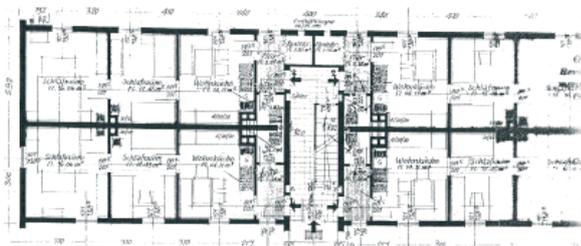
In den dreigeschossigen Gebäuden befinden sich jeweils vier Wohnungen pro Etage mit drei Zimmern. Von der Diele aus gelangt man in die Wohnküche. An diese schließt sich ein Schlafzimmer, das als Durchgangszimmer der Erschließung eines weiteren Schlafzimmers dient. Es handelt sich hierbei um niedrigsten Standard, wobei aus den Grundrissen nicht ersichtlich ist, ob eine Duscmöglichkeit in der Wohnung vorhanden ist.

## Vorteil:

- separates WC

## Nachteile:

- unvorteilhafte Grundrisse
- die Funktionen Wohnen, Kochen und Duschen finden in einem Raum statt
- Gefangene Zimmer und Durchgangszimmer
- kleine Zimmergrößen
- geringe Wohnfläche
- kein Badezimmer
- kein barrierefreier Zugang vorhanden
- kein Abstellraum bzw. Abstellfläche
- bedarfsgerechte Sanierung der Wohnungen nicht möglich



### **Bewertung der Grundrisse**

Die einzelnen Grundrisstypen weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Es gibt Wohnungsgrundrisse, die durch einfachste Sanierungsmaßnahmen den heutigen Wohnstandards angepasst werden können, und Gebäude, zu deren Sanierung größere Anstrengungen erforderlich sind bzw. bei denen über einen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz nachgedacht werden muss.

Über einen Ersatz der vorhandenen Bausubstanz muss bei den Wohnungen in der Fröbelstraße 1 bis 10, der Karl-Türk-Straße 72 bis 78 (gerade Hausnummern) und 13 bis 19 (ungerade Hausnummern) nachgedacht werden.

Durch die vorhandene Grundrisstypologie lässt sich ein Umbau dem Stand der Technik entsprechend nicht realisieren. Zudem ist die vorhandene Bausubstanz zu stark sanierungsbedürftig, als dass sich eine Instandsetzung rechnen würde. Eine Neubebauung unter Berücksichtigung zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse erscheint aus diesem Grund angemessen.

Die übrigen Gebäude und Wohnungsgrundrisse sind vom Wohnungszuschnitt und der Bausubstanz in einer entsprechenden Qualität, dass sich eine Sanierung, auch unter Berücksichtigung sozialer und persönlicher Bedürfnisse der Bewohner, als eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung der Wohn- und Gebäudequalität eignet.

## Weitere Gebäude im Eigentum der Wohnbau Coburg GmbH

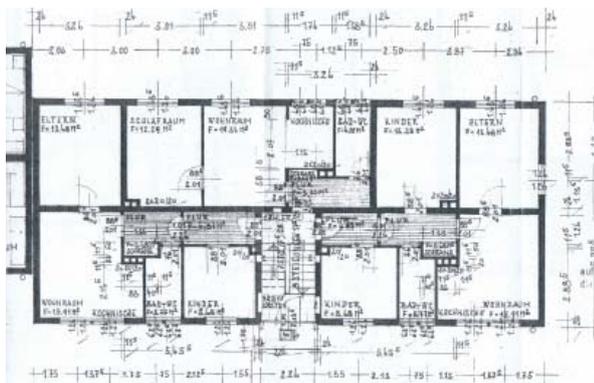
Zusätzlich zu den vorangehend angeführten Gebäuden befinden sich im Besitz der Wohnbau Coburg GmbH noch weitere Gebäude.

Bei diesen sind im Unterschied zu den oben angeführten noch keine vorbereitenden Untersuchungen und Einschätzungen der Wohnbau Coburg GmbH bezüglich der Bausubstanz vorhanden.

Es handelt sich dabei um die Gebäude:

- Am Lauersgraben 5 - 23 (ungerade Hausnummern)
- Hutholzweg 1 und 1a
- Scheuerfelder Straße 94, 96 und 98
- Haßfurter Straße 2, 2a, 2b, 4, 4a, 4b und 4c

Aufgrund der Lage der Gebäude im Untersuchungsgebiet erscheint eine augenscheinliche Beurteilung der Gebäude und Wohnungen dennoch notwendig, um so ein umfassendes Ergebnis zu erhalten.



### *Am Lauersgraben 5 - 23 (ungerade Hausnummern):*

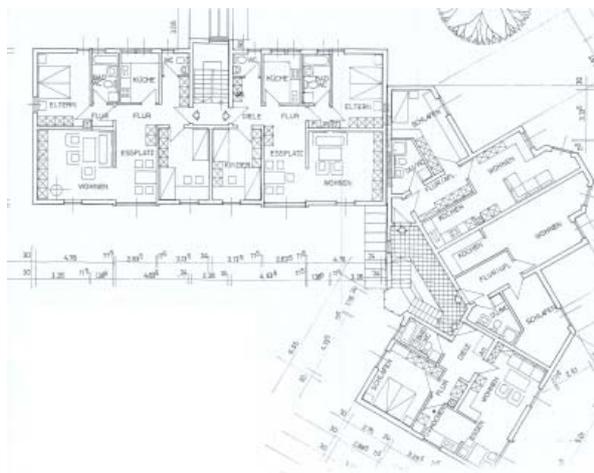
Es handelt sich um eine dreigeschossige (Hausnummern 5-15) bzw. fünfgeschossige (Hausnummern 17-23) Bebauung. Die Gebäude weisen alle dieselben Gebäude- und Wohnungsgrundrisse auf. Es handelt sich jeweils um Dreiraumwohnungen mit Badezimmer inkl. WC und einer in den Wohnraum integrierten Kochnische, die vom Treppenhaus zugänglich sind. Der Wohnraum, ein Schlafzimmer und das Badezimmer sind vom Flur aus direkt erschlossen. Das zweite Schlafzimmer ist nur über den Wohnraum zu erreichen. Aufgrund der Grundrissanalyse und der augenscheinlichen Betrachtung erscheint eine Sanierung der Gebäude am Lauersgraben in den nächsten Jahren notwendig zu werden. Diese Einschätzung wurde beim Zweiten Bürgertreffen durch die Bewohner gestützt, die sich über eine mangelnde Isolierung der Gebäude beklagten und einen Austausch der Fenster und eine Sanierung des Daches für erforderlich halten.



#### *Hutholzweg 1 + 1a:*

Die Gebäude Hutholzweg 1 und 1a wurden in den 1990er Jahren erstellt. Sie verfügen über moderne Grundrisse mit zentralem Flur, der die einzelnen Räume erschließt. Es ist jeweils eine separate Küche vorhanden sowie ein Badezimmer in den Zweiraumwohnungen und ein Badezimmer sowie ein separates WC in den Dreiraumwohnungen.

Auch nach augenscheinlicher Betrachtung erscheint eine Sanierung der Gebäude erst mittelfristig notwendig zu werden.

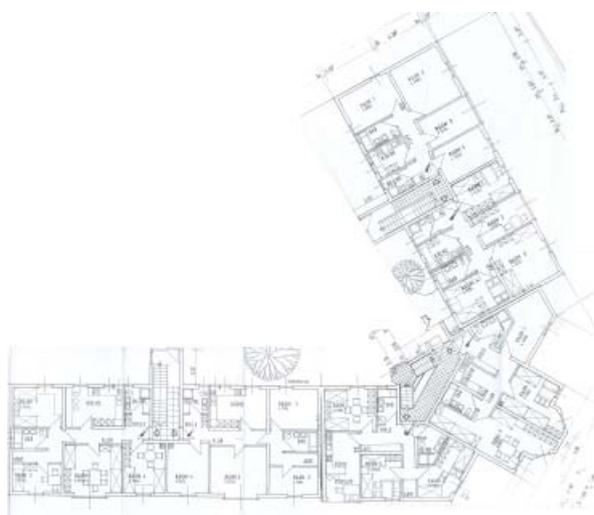


#### *Scheuerfelderstr. 94, 96, 98*

Das Gebäude Scheuerfelder Straße 94-98 besitzt drei Eingänge, (A-C). Das zentrale Treppenhaus dient jeweils der Erschließung von zwei Wohnungen in den dreistöckigen Gebäude. Es handelt sich um moderne Grundrisse, entsprechend dem Baualter der Gebäude aus den 1990er Jahren.

Die Treppenhäuser A und C erschließen jeweils zwei Wohnungen pro Etage, die gespiegelt zueinander aufgebaut sind. Von einem zentralen Flur zweigen die einzelnen Räume ab. Die Wohnungen verfügen über vier Räume, Küche und zwei Badezimmer. Die über das Treppenhaus B erschlossenen Wohnungen verfügen jeweils über drei Räume, Küche und zwei Badezimmer die über den zentralen Flurbereich erschlossen werden.

Auch nach augenscheinlicher Betrachtung erscheint eine Sanierung der Gebäude erst mittelfristig notwendig zu werden.





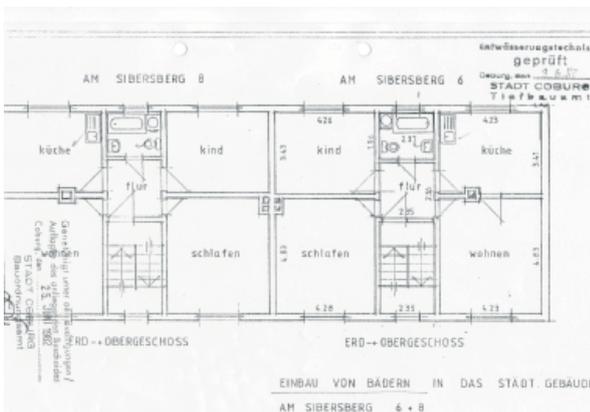
*Haßfurter Straße 2, 2a, 2b, 4, 4a, 4b und 4c*

Es handelt sich um dreistöckige Gebäude, die in den 1990er Jahren errichtet wurden. Das zentrale Treppenhaus erschließt bei den einzelnen Gebäuden die Wohnungen, jeweils zwei Wohnung pro Stockwerk.

Die Drei- und Vierzimmerwohnungen haben moderne Grundrisse mit separater Küche und Badezimmer. Die Vierzimmerwohnungen verfügen noch über ein zusätzliches WC.



Auch nach augenscheinlicher Betrachtung erscheint eine Sanierung der Gebäude erst mittelfristig notwendig zu werden.



*Am Sibersberg 6 und 8.*

Die Wohnungen in den Gebäuden Am Sibersberg wurden vor kurzem saniert und den heutigen Wohnstandards angepasst. Daher sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Es handelt sich um zweigeschossige Gebäude, mit jeweils einer Wohnung pro Geschoss. Diese sind gleich aufgebaut und verfügen über drei Zimmer mit separater Küche, Badezimmer und Flur.

## 7 Verkehr

### Straßenverkehr

#### *Überörtlicher Verkehr*

Der Stadtteil Wüstenahorn befindet sich südwestlich der Coburger Innenstadt und wird von dieser durch die Bundesstraße B4 sowie durch die Bahntrasse als wichtigsten überörtlichen Verkehrsachsen nahe dem Stadtteil Wüstenahorn abgetrennt.

#### *Auswirkungen aktueller Verkehrsprojekte*

Die Verkehrsprojekte, die in der Stadt Coburg gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan (vom Stadtrat beschlossen am 24.11.2005) für die Entwicklung der Stadt Coburg vorgesehen sind, betreffen Wüstenahorn nur am Rande. Vor allem im Handlungskonzept Straßenraum sind Verbesserungen der heutigen Situation in Wüstenahorn vorgesehen. Dazu zählt vor allem die Schaffung von zusätzlichen Querungsmöglichkeiten entlang der Scheuerfelder Straße sowie Am Lauergraben, Wirtsgrund und Marschberg. Im Bereich des Untersuchungsgebietes ist zudem die Aufwertung und Schaffung einer Ortseingangssituation am Marschberg vorgesehen.

#### *Quell- und Zielverkehr*

Im Untersuchungsgebiet bestehen keine nennenswerten Belastungen durch den Durchgangsverkehr. Das meiste Verkehrsaufkommen wird innerhalb des Gebietes durch die Bewohner selbst generiert.

Der Lebensmitteldiscounter an der Straße am Wirtsgrund erzeugt zwar zusätzlichen Verkehr von außerhalb des Gebietes, hauptsächlich dient jedoch der Discounter in Verbindung mit der Bäckerei und der Drogerie der Versorgung der Bevölkerung Wüstenahorns, woraus Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Gebietes resultiert.

#### *Erschließung des Stadtteils Wüstenahorn*

Wüstenahorn befindet sich aufgrund seiner räumlichen Zuordnung und vor allem aufgrund der vorhandenen topografischen Barrieren innerhalb

des Stadtgebietes Coburg in einer städtischen Randlage. Die Erschließung Wüstenahorns von der Innenstadt her erfolgt im Wesentlichen über die Straßenverbindung Marschberg – Wirtsgrund – Am Lauergraben. Die interne Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt über die Straßen Karl-Türk-Straße, Scheuerfelder Straße und Am Lauergraben.

Der Stadtteil Scheuerfeld im Westen ist über die Haßfurter Straße, die eine Umfahrung des Untersuchungsgebietes darstellt, und die Scheuerfelder Straße direkt von Wüstenahorn aus erreichbar. Über die Straße Am Mühlteich besteht eine direkte Verbindung in die Nachbargemeinde Ahorn im Süden. Aufgrund der topografischen Situation besteht keine direkte Straßenverbindung nach Norden in Richtung der Schulzentren und der Fachhochschule. Die Verbindung nach Osten in Richtung Klinikum ist nur unter Querung der Bundesstraße B4 und der Bahntrasse möglich.

Insgesamt ist aufgrund der Straßenstruktur eine klare Wege-Hierarchie im Stadtteil vorhanden. Die „Hauptstraßen“, weil längsten Straßen innerhalb des zu untersuchenden Bereiches, sind die Karl-Türk-Straße, die Scheuerfelder Straße und die Straße Am Lauergraben. Bei den weiteren im Untersuchungsbereich vorhandenen Straßen handelt es sich zumeist um Stichstraßen, die aufgrund ihrer geringeren Länge und der geringeren Anzahl der Anwohner lediglich eine untergeordnete Rolle spielen.

#### *Zulässige Höchstgeschwindigkeit im Untersuchungsgebiet*

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gilt durch entsprechende Beschilderung konstant Tempo 30. Dabei ist lediglich im Bereich Hutholzweg eine Tempo-30-Zone ausgewiesen. Im restlichen Untersuchungsgebiet sind an den Einmündungsbereichen von Straßen Schilder aufgestellt.

#### *Charakter der „Hauptstraßen“*

Die **Scheuerfelder Straße** im oberen, topografisch höher gelegenen Abschnitt, ab der Kreuzung Am Lauergraben – Scheuerfelder Straße bis zur Haßfurter Straße, einen Verkehrsraum von rund zwölf Metern Breite. Dieser beinhaltet beidseitig einen Fußgängerweg von 1,5 bis zwei Metern Breite sowie eine Fahrspur von acht Metern. Die Scheuerfelder Straße wirkt in diesem

Bereich großzügig. Der Charakter der Scheuerfelder Straße entspricht aufgrund der vorhandenen Dimensionen dem einer „Gebietsautobahn“, wobei das Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering ist. Straßenbeleuchtung ist einseitig auf der nördlichen Straßenseite vorhanden, der Abstand der einzelnen Beleuchtungselemente ist jedoch zu weit, um ein Gefühl der Sicherheit zu vermitteln. Im Gegensatz hierzu wirkt der untere Abschnitt zwischen den Kreuzungen Karl-Türk-Straße und Lauersgraben aufgrund der Steigung der Scheuerfelder Straße in Richtung Westen sehr beengt. In diesem Bereich existiert nur ein



Abbildung D31: Scheuerfelder Straße - oberer Abschnitt



Abbildung D32: Scheuerfelder Straße – unterer Abschnitt

einseitiger Bürgersteig am westlichen Straßenrand und die Fahrbahnbreite beträgt weniger als fünf Meter. Aufgrund der Topografie und der Dichte der Bebauung wird der Eindruck der Enge im unteren Abschnitt noch verstärkt.



Abbildung D33: Am Lauersgraben – Blick in Richtung Wirtsgrund

Der Bereich „**Am Lauersgraben**“, der Teil des Untersuchungsgebietes ist, hat einen ähnlichen Charakter wie der untere Bereich der Scheuerfelder Straße. Hier findet sich ebenfalls nur ein einseitiger Fußweg sowie eine knapp fünf Meter breite Fahrbahn. In Richtung Scheuerfelder Straße steigt das Gelände an.

Im Kreuzungsbereich Scheuerfelder Straße – Am Lauersgraben ist die Einmündungssituation sehr unübersichtlich. Es treffen drei unterschiedliche Straßenprofile aufeinander, wobei zwei der drei Kreuzungsarme ihren höchsten Punkt inmitten des Kreuzungsbereiches haben.



Abbildung D34: Kreuzungsbereich Scheuerfelder Straße – Am Lauersgraben

Die **Karl-Türk-Straße** verfügt im Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der Scheuerfelder Straße und der Einmündung der Zufahrt zum Rittergut über einen einseitigen nordseitigen Fußweg mit einer Breite von 1,5 Metern. Die Fahrbahn hat eine konstante Breite von rund fünf Metern. In den restlichen Abschnitten, wo die Bebauung der Wohnbau südlich anschließt, ist beidseitig ein Fußweg vorhanden, der jeweils 1,5 Meter breit ist. Insgesamt ist der Charakter der Karl-Türk-Straße uneinheitlich. In den Abschnitten, in denen auf beiden Straßenseiten Bebauung anschließt, hat der Straßenraum einen urbanen Charakter. In denjenigen Bereichen, in denen die Bebauung einseitig auf der nördlichen Straßenseite anschließt, dominiert ein alleinartiger und ländlicher Charakter der Straße.



Abbildung D35: Karl-Türk-Straße



Abbildung D36: Karl-Türk-Straße Bereich alter Ortskern



Abbildung D37: Karl-Türk-Straße Höhe Wolfgangsee

## Rad- und Fußgängerverkehr

### Radwege

Die Coburger Innenstadt ist für Radfahrer vom Untersuchungsgebiet aus über verschiedene Routen erreichbar. Es bestehen Radverkehrswege mit gesicherter Führung im Stadtteil Wüstenahorn. Zusätzlich ist die Anlage bzw. Ergänzung eines Radfahrstreifens oder Radwegs entlang des Marschbergs geplant. In denjenigen Bereichen, wo keine separate Radwegführung besteht, ist die Anlage einer solchen oder zumindest die Unterstützung des Radwegeverkehrs auf der Fahrbahn anzustreben,<sup>4D</sup> um so das Fahrrad als umweltfreundliche und sichere Fortbewegungsart etablieren zu können.

### Fußwege

Das interne Fußwegenetz übernimmt eine wichtige Erschließungsfunktion im Untersuchungsgebiet. Zum einen dient es der bequemen und sicheren Erschließung des unmittelbaren städtebaulichen Umfeldes. Zum anderen ermöglicht es auch eine attraktive, gesicherte und umwegarme Verbindung zwischen den einzelnen Gebietsbereichen, kulturellen und sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie Treffpunkten des sozialen Lebens.

Es sind sowohl Fußwege entlang der Straßen als

<sup>4D</sup> vgl. Ackers, *Integriertes Stadtentwicklungskonzept Coburg, 2008*

auch interne Wege zwischen der Bebauung vorhanden. Die Gestaltung der Fußwegeverbindungen ist in den Bereichen zwischen der Bebauung abwechslungsreich und attraktiv und bietet Zonen mit Aufenthaltsfunktion an. Entlang der Scheuerfelder Straße muss im oberen Bereich die Attraktivität und Qualität der Fußwege im Straßenraum verbessert werden, um dem eher monotonen Eindruck entgegen zu wirken.

Im gesamten Untersuchungsbereich existieren keine Lichtsignalanlagen, Brücken oder Fußgängerüberwege zur Querung der Straßen. Die Attraktivität der Fußwege ist abhängig von ihrer Lage und differiert sehr stark in Bezug auf Sicherheit und Gestaltungsqualität.

Um die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Untersuchungsgebietes zu steigern, erscheinen Straßenbeleuchtungen auf beiden Seiten der Scheuerfelder Straße zweckmäßig; ebenso gilt dies für Maßnahmen die der Reduzierung der Geschwindigkeit des motorisierten Verkehrs dienen und damit eine sichere Querung der Straßen ermöglichen. Die Attraktivität der Scheuerfelder Straße könnte durch zusätzliche schattenspendende Begrünungen und eine abwechslungsreichere Gestaltung des Straßenraumes erhöht werden.

Die Haltestelle Karl-Türk-Straße ist ein Einstiegs- punkt für den Coburger Rundwanderweg. Dieser bietet die Möglichkeit auf einer Länge von 43 Kilometern das gesamte Coburger Stadtgebiet zu umrunden. Im Stadtteil Wüstenahorn findet der Wanderweg seine Fortsetzung in Richtung Norden zum Stadtteil Scheuerfeld, sowie nach Süden zur Nachbargemeinde Ahorn.



Abbildung D38: Übersichtskarte Coburger Rundwanderweg

## ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr)

Das öffentliche Verkehrsnetz im Untersuchungsgebiet ist Teil des von der Verkehrsgemeinschaft Coburg im Stadtgebiet betriebenen Liniennetzes der Stadtbusse.

Die Anbindung Wüstenahorns an die Coburger Innenstadt erfolgt über die Linien 2 und 3 des Stadtbusnetzes. Eine direkte Anbindung an den Stadtteil Scheuerfeld erfolgt über die Linie 3.

- Die Linie 2 Unterlauter – Wüstenahorn führt von Unterlauter über die Stadtmitte in Richtung Hauptbahnhof und über den Ketschenanger und Am Ölberg weiter nach Wüstenahorn
- Die Linie 3 Dörfles-Esbach – Sändleinweg führt von Dörfles-Esbach über Cortendorf und das Aquaria über die Stadtmitte und den Hauptbahnhof nach Wüstenahorn und dann weiter nach Scheuerfeld

Auffällig ist, dass sich die beiden Linien nicht an einem gemeinsamen Punkt in Wüstenahorn treffen, sondern im alten Ortskern (Am Lauersgraben – Scheuerfelder Straße) parallel aneinander vorbei führen. Die Linie 3 führt vom Lauersgraben zur Scheuerfelder Straße, während die Linie 2 die Bereiche in der Karl-Türk-Straße bedient.

### Taktzeiten

Die oben genannten Buslinien verkehren von Montag bis Freitag zwischen 5 Uhr und 20 Uhr alle 30 Minuten. Am Wochenende sind die Taktzeiten teilweise reduziert, aber dennoch verkehren die Busse mindestens alle 60 Minuten.

In den weniger frequentierten Abend- und Nachtstunden, sowie am Sonntagmorgen wird das Angebot des Liniennetzes, außerhalb der Linienverkehrszeiten, zu festen Abfahrtszeiten durch den Einsatz des A.S.T. (Anrufsammeltaxi) ergänzt.

### Verkehrsbelastung / Individualverkehr

Aufgrund des Straßenquerschnittes und der auf der Straße parkenden Autos erweckt die Scheuerfelder Straße den Eindruck einer Hauptverkehrsstraße im Untersuchungsgebiet. Das größte

Verkehrsaufkommen weist nach augenscheinlichem Ermessen jedoch die Achse Am Lauersgraben – Scheuerfelder Straße – Karl-Türk-Straße auf. Bei der Begehung vor Ort war die Verkehrsbelastung in diesem Bereich offensichtlich höher einzuschätzen als auf der Scheuerfelder Straße. Vor allem Am Lauersgraben war das Verkehrsaufkommen stark. Diese Straße wird als Hauptverbindung zwischen Wirtsgrund und Scheuerfelder bzw. Karl-Türk-Straße sehr häufig genutzt.

### Ruhender Verkehr

In den Bereichen, in denen die Bebauung von Gebäuden dominiert wird, die sich im Eigentum der Wohnbau Coburg befinden, ist ein Mangel an privaten Stellplätzen anzunehmen. Vor allem entlang der Scheuerfelder Straße parkieren viele Autos im Straßenraum, was auf eine Stellplatzknappheit schließen lässt.

#### *Stellplatzangebot*

Zur Überprüfung des vorhandenen Stellplatzangebotes wurde eine schriftliche Befragung der Hauseigentümer durchgeführt. Zusätzlich wurden eigene Erhebungen vorgenommen.

#### *Private Stellplätze*

Als Ergebnis der Erhebung lassen sich folgende Feststellungen treffen:

- Viele Autos im öffentlichen Raum
- Zu wenige Stellplätze auf privatem Grund
- Im Bereich der Geschosswohnungsbauten herrscht ein Mangel an privaten Stellplätzen
- Stellplatzprobleme bestehen vor allem entlang der Scheuerfelder Straße – die Autos parken Stoßstange an Stoßstange
- Bebauungsstrukturen sind nicht auf PKW-Zahlen von 1-2 PKW pro Wohneinheit ausgerichtet



Abbildung D39: Nutzung des öffentlichen Raumes als Parkflächen (hier: Scheuerfelder Straße)

#### *Öffentliche Stellplätze*

Es bestehen im Untersuchungsgebiet gestaltete und ausgewiesene Stellplätze. Vor allem im westlichen Bereich der Karl-Türk-Straße am nördlichen Ufer des Wolfgangsees befindet sich eine große Anzahl dieser Stellplätze, die auch von Besuchern des angrenzenden Naherholungsgebietes genutzt werden können.

Entlang der Scheuerfelder Straße sind öffentliche Parkplätze nicht explizit ausgewiesen. Die Akzeptanz des Parkens im Straßenraum zeigt sich jedoch u. a. darin, dass im Bereich der Bushaltestellen Markierungen angebracht wurden, die darauf hinweisen, dass im Haltestellenbereich nicht geparkt werden sollte.

## E Bestandsanalyse: Fachteil Energie

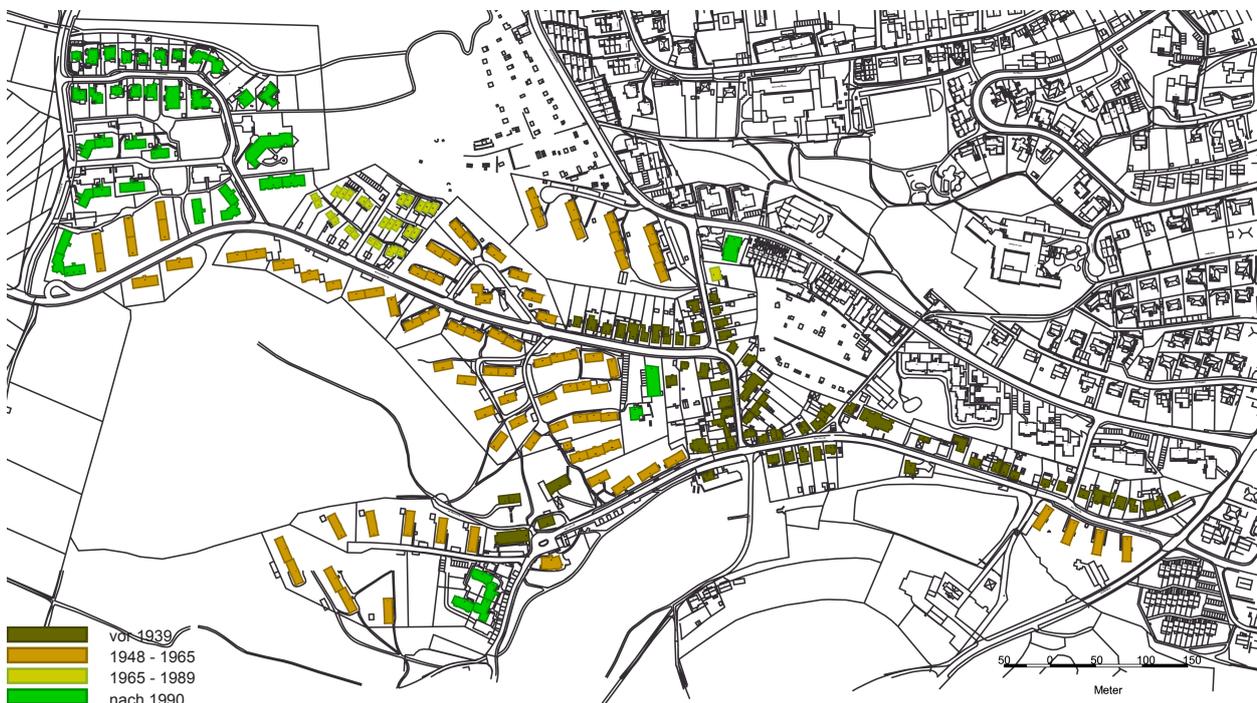


Abbildung E.1: Baualtersklassen

Ziel der Bestandsanalyse im Rahmen des Fachteils Energie war die Erfassung und Beschreibung der bestehenden Bausubstanz mit der jeweiligen energetischen Infrastruktur. Außerdem wurde der Wärmeverbrauch im Untersuchungsgebiet ermittelt sowie erste Einschätzungen hinsichtlich der Potenziale für erneuerbare Energien getroffen.

### Bausubstanz und Baualtersklassen

Entsprechend des Baualters und der Typologie lassen sich Gebäude in spezifische Baualtersklassen einteilen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets finden sich vier wesentliche Baualtersklassen: vor 1939, 1948-1965, 1965-1989, nach 1990. Abb. E.1 zeigt die räumliche Verteilung der definierten zugewiesenen Baualtersklassen.

Im Zusammenhang mit der Einteilung in Baualtersklassen wurde mittels Luftbildanalyse außerdem die Geschossanzahl der Gebäude ermittelt, sodass in Kombination mit der Gebäudegrundfläche die Nettogeschossfläche als anzusetzende Energiebezugsfläche errechnet werden konnte. Für den Gebäudebestand der Wohnbau Coburg lagen exakte Flächenangaben vor.

### Wärmeverbrauch

Auf Grundlage der Studie „Deutsche Gebäudetypologie“ des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU, Darmsatdt 2003), korrigiert durch eigene Erkenntnisse, wurden den definierten Baualtersklassen spezifische quadratmeterbezogene Verbrauchswerte (Heizung und Warmwasser) zugewiesen (Abb. E.2).

In Verbindung mit den jeweiligen Energiebezugsflächen konnten die gesamten Jahresverbräuche der Gebäude errechnet werden (Abb. E.3). Eine Darstellung der Wärmeverbrauchsichte, bezogen auf die Gesamtfläche des Untersuchungsgebiets [MWh/ha\*a] findet sich in Abb. E.4.

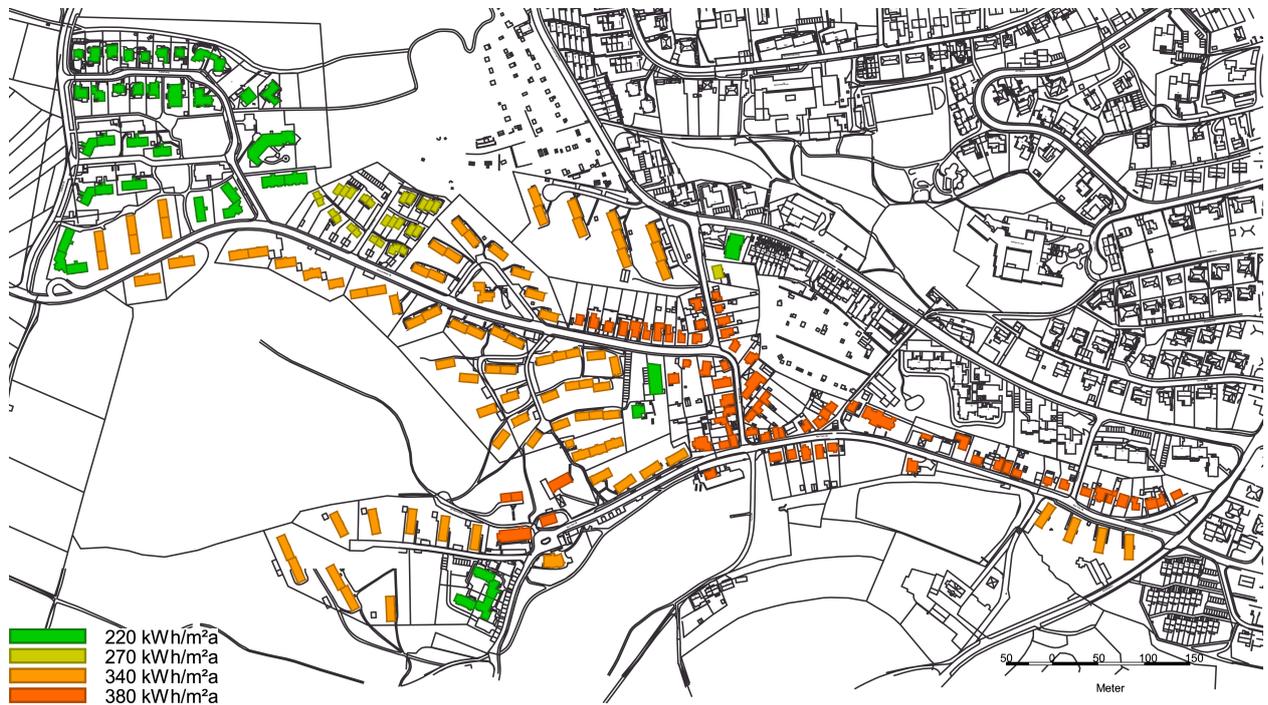


Abbildung E.2: Wärmeverbrauch in kWh/m<sup>2</sup>a (Endenergie)

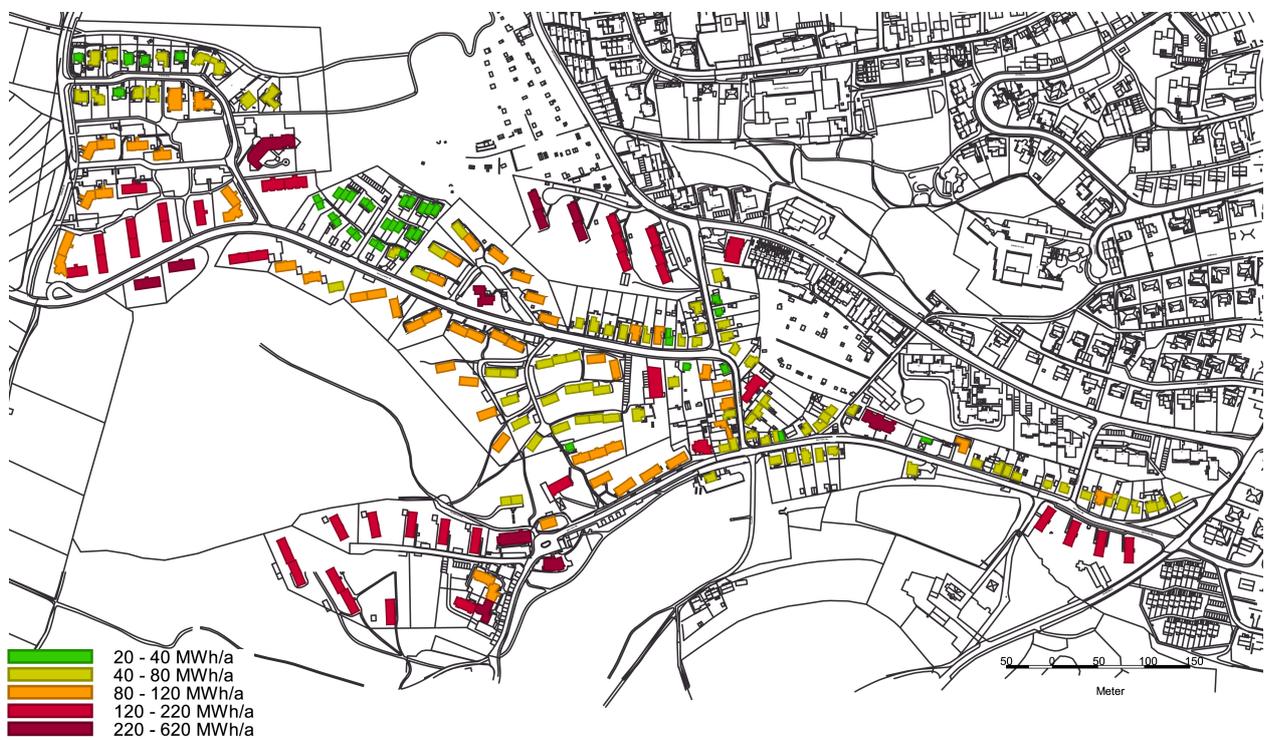


Abbildung E.3: Wärmeverbrauch in MWh/a (Endenergie)

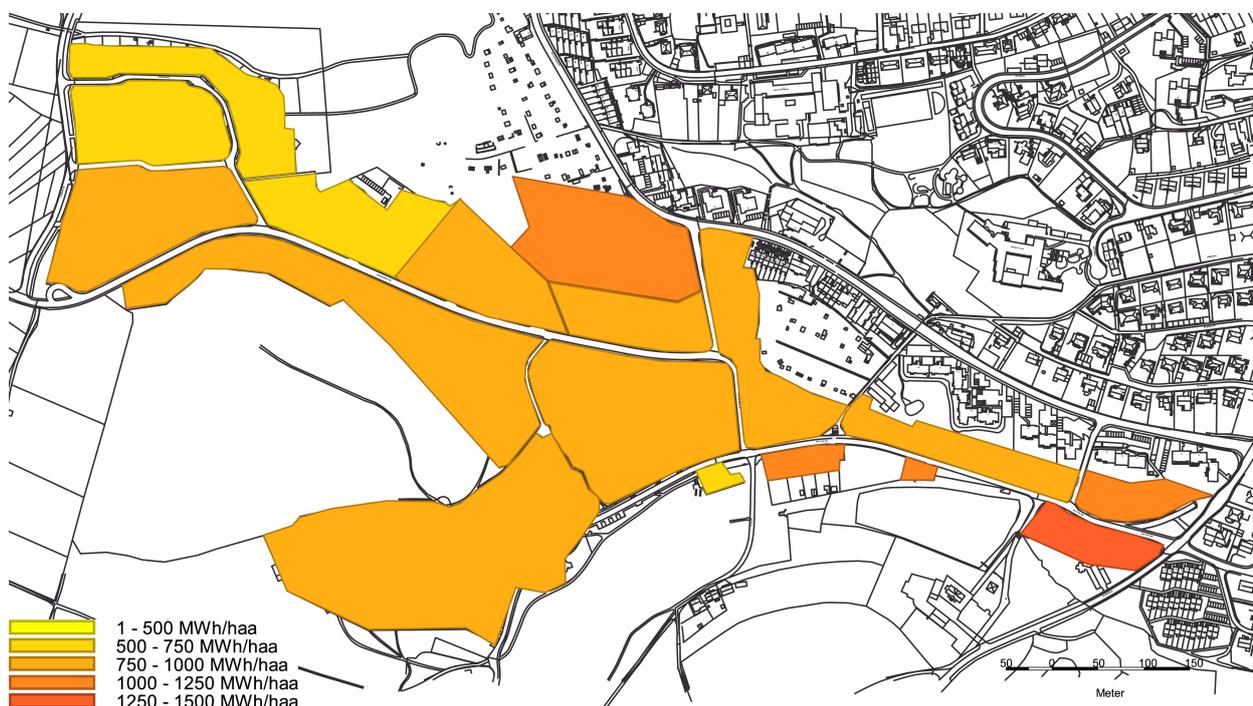


Abbildung E.4: Wärmeverbrauchsichte in MWh/ha\*a (Endenergie)

### Heizungsausstattung

Die Gemeinnützige Wohnbau Coburg hat für ihren Gebäudebestand im Untersuchungsgebiet Daten zu den bestehenden Heizungsanlagen zur Verfügung gestellt. Diese Daten wurden den entsprechenden Gebäuden im Bestandsplan zugewiesen und die vorhandenen Heizungssysteme und deren räumliche Verteilung grafisch dargestellt (Abb. E.5). Es finden sich folgende mögliche Verteilungen und Kombinationen von Heizsystemen innerhalb dieser Gebäude: Gasöfen, Gas-/Kohleöfen, Gas-/Ölöfen, Gas-/Kohle-/Ölöfen, Gasetagenheizung, Gasetagenheizung/Gasöfen, Gaszentralheizung, Nahwärme, Blockheizzentrale, Ölzentralheizung.

Für den nicht im Besitz der Wohnungsbaugesellschaft befindlichen Teil des Gebäudebestands (Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) ist davon auszugehen, dass diese jeweils mit Gas- oder Öl-Zentralheizungen ausgestattet sind.

In Abb. E.6 ist der Heizungsanlagenbestand zusammengefasst in Gruppen für zentrale, dezentrale oder etagenweise organisierte Systeme dargestellt.

### Potenziale für erneuerbare Energien

Die bestehende Wärmeversorgung der Gebäude im Untersuchungsgebiet basiert derzeit somit ganzheitlich auf fossilen Brennstoffen. Daraus ergibt sich ein prinzipiell großes Potenzial für eine Umstellung auf regenerative Energieträger. Aufgrund der gleichmäßigen Verteilung der Gebäude mit nicht zu großen Abständen untereinander und der relativ hohen Verbrauchsdichte, vor allem im Bereich der Mehrfamilienhäuser bieten sich in diesem Zusammenhang auch zentrale Versorgungskonzepte (Nahwärmenetze) an.





Abbildung F1: Luftbild von Wüstenahorn

Abbildung F2: Topographische Verhältnisse



## F Bestandsanalyse: Fachteil Freiraum und Ökologie

### 1 Die landschaftlichen Merkmale

#### Die Topographie

Der Westen von Coburg ist topographisch stark bewegt. Ursache hierfür sind Gewässer, die sich auf ihrem Weg zur Itz in Ost-West-Richtung in die geologische Formation des Keupers eingeschnitten und kleine Tälchen ausgebildet haben. Eines dieser Tälchen ist der Wüstenahorner Grund, der den Stadtteil Wüstenahorn nach Süden begrenzt. Von hier aus steigt Wüstenahorn nach Norden hin steil an. Insgesamt liegt ein Höhenunterschied von ca. 80 m zwischen der „Karl-Türk-Straße“ und dem Hutholz an der „Haßfurter Straße“.

#### Die Wälder

Im Westen wird Wüstenahorn von einem weitläufigen Waldgebiet, dem „Probsteiholz“, begrenzt. Dieses ist Teil eines großen, aus Waldinseln bestehenden Grünzugs, der sich zwischen dem Callenberger Forst mit Schloss Callenberg im Norden und dem Hohensteiner Forst mit Schloss Hohenstein im Süden, aufspannt. Im „Probsteiholz“ liegen die Quellen, die im Wüstenahorner Grund den Graben sowie die Teiche und Weiher speisen.

#### Das Wasser

Der Wüstenahorner Grund war schon immer sehr wasserreich. Bereits im Mittelalter wurden durch den Probsteihof (heutiges Kinder- und Jugendzentrum) Teiche zur Fischzucht angelegt, da Fische als Fastenspeise benötigt wurden. Später wurde durch die Anlage des Mühlenteichs die Wasserkraft eines Seitengrabens für den Betrieb einer Mahlmühle genutzt. 1974 erfolgte dann die Umgestaltung der mittelalterlichen Teichlandschaft in Abschnitten zum Naherholungs- und Freizeitgelände „Wolfgangsee“ durch die Stadt Coburg. Der „Große Teich“ beim Gutshof („Rittergut“) und der „Mühlenteich“ blieben bestehen. Die Mühle wurde 1872 abgebrochen.

#### Von der Landschaft zum Freiraum

Der Wüstenahorner Grund bildet heute die Grenze zwischen dem besiedelten Gebiet im Norden und dem land- und forstwirtschaftlich genutzten Süden, was nicht zuletzt der Stadtgebietsgrenze von Coburg geschuldet ist.

Um 1730 gab es in Wüstenahorn nur drei Siedlungskerne, den Gutshof („Rittergut“), den Probsteihof (Kinder- und Jugendzentrum) und das Wirtshaus (ehem. Gaststätte „Zur Einkehr“). Diese lagen inmitten der Teichlandschaft, umgeben von Feldern und Wäldern auf denen Nahrung und Holz erzeugt wurden. Das Land diente in erster Linie dem Überleben.

Bis 1925 war ein 380 Einwohner zählendes Dorf im Schnittpunkt der heutigen „Karl-Türk-Straße“ mit der „Scheuerfelder Straße“ gewachsen. Auf privaten Parzellen entstanden Gebäude und dazugehörige Gärten. Die Mehrzahl der Einwohner war in Coburg beschäftigt und nur wenige Bauern bewirtschafteten das umliegende Land, das noch weiterhin durch die Teichlandschaft im Wüstenahorner Grund, den Ackerbau in den verebneten Bereichen und die durch Schafe beweideten Hutanger entlang der steilen Geländeflanken geprägt war.

Die Industrialisierung in den Städten Anfang des 20. Jahrhunderts ließ bei Menschen in beengten Wohnverhältnissen den Wunsch nach einem Stückchen Land, das den fehlenden Hausgarten ersetzte, entstehen. Die Kleingartenbewegung war geboren. 1929 wurde auch in Wüstenahorn der erste Schrebergartenverein, die heutige „Kleingartenkolonie Wüstenahorn“ gegründet, wenig später folgte der „Kleingartenverein Kaffeeweg“. Mit zunehmender Bevölkerungszahl und dem sozialen Wandel ging der Anspruch an das umgebende Land über die bäuerliche Produktion hinaus. Landschaft war jetzt mehr als nur das Land der Bauern. Die Landschaft diente nun auch der Selbstversorgung, der Gesundheit, der Erholung und dem sozialen Zusammenleben der in der Stadt arbeitenden Bevölkerung. Aus der bäuerlichen Kulturlandschaft ist ein Freiraum geworden.

Mit Ende des 2. Weltkriegs änderte sich der dörfliche Charakter von Wüstenahorn gravierend. Aus einem Dorf hat sich bis heute über Etappen ein Stadtteil mit 2.418 Bewohnern entwickelt.

Entsprechend den Anforderungen der Zeit entstand in den 1950er und 1960er Jahren Geschosswohnungsbau mit Einfachstwohnungen mit einer hohen Belegungsdichte. Mit dem Wandel in der Baustruktur verändert sich auch der Freiraum. Er musste neue Aufgaben erfüllen. Er wurde zur öffentlichen Infrastruktur und übernahm die bedeutende Aufgabe der wohnungsnahen Freiraumversorgung und die Funktion eines erweiterten Wohnraums.

Der verdichteten Bebauung wurden großzügige mit einzelnen Bäumen bestandene Rasenflächen gegenübergestellt. Diese sind nicht einzelnen Wohnungen, sondern den Wohnblocks oder der gesamten Siedlung zugeordnet und können von allen Bewohnern genutzt werden ohne einzelne zu bevorzugen oder zu benachteiligen. Zäune und Hecken fehlen weitgehend. Aktive Spielbereiche sind an zwei Stellen konzentriert und auch die Kleingärten lagern sich an die Ränder der Siedlung an. Damit konnte ein offener, landschaftlicher Freiraum entstehen, der den Eindruck eines großen „grüner Teppichs“ vermittelt, auf dem die Wohngebäude stehen.

Die Grün- und Freiflächen sind multifunktional. Sie dienen der Wohnraumerweiterung, da weit aus nicht alle Wohnungen Balkone besitzen und die Wohnungen selbst in der Regel klein sind. Wäsche kann dort getrocknet werden und Kinder können gefahrlos spielen und herumstreifen. Für Kleinkinder sind immer wieder Sandspielplätze eingestreut.

Insgesamt ist somit eine robuste Grundstruktur in der Freiraumversorgung vorhanden.

## 2 Die Gestalt des Freiraums

Der Stadtteil Wüstenahorn liegt am Rande der Stadt Coburg, im unmittelbaren Übergang zur offenen Landschaft. Das Quartier definiert sich damit in einem hohen Maße über weitläufige Grünräume und steht damit im Gegensatz zu den Quartieren in den stark verdichteten Innenstädten und Stadtrandlagen, die für gewöhnlich einen besonderen Entwicklungsbedarf und einen starken Mangel an Freiflächen aufzeigen.

Weite, fließende Räume sind für die aus den 1950er und 1960er Jahre stammende Zeilenbebauung typisch und stadtgestalterisch positiv zu werten, insbesondere dann, wenn der Freiraum durch Gehölze hinreichend strukturiert ist und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. In Wüstenahorn ist dies jedoch nicht überall gegeben. Räumlich äußerst ansprechenden Situationen mit parkartigem Charakter stehen Freiflächen gegenüber, die aufgrund mangelnder Ausstattung und Struktur lieblos wirken und deshalb durch die Bewohner nur wenig genutzt werden. Die Gebäude wirken nicht in die Freiräume eingebettet, sondern kasernenartig, so dass sich die Identifikation der Bewohner mit ihrer Nachbarschaft nur schwer einstellt.

Der Wunsch, den Freiraum stärker zu gestalten, zu verschönern und auch anzueignen, ist an vielfältigen Spuren, wie Beetsteifen im Bereich der Eingänge oder selbst geschaffene Freisitze, deutlich erkennbar. Diese privaten Gestaltungsmaßnahmen zeigen auch, dass den Gebäudeeingängen eine besondere Bedeutung zukommt.

Um die Funktion als Begegnungsraum und Spielbereich besser wahrnehmen zu können wird bei mangelnder Ausstattung häufig durch private Initiative nachgeholfen. Diese im Grundsatz berechtigten Initiativen haben zur Folge, dass sich häufig gestalterisch unbefriedigende Lösungen manifestieren.

Breite, vom Verkehr geprägte Straßen, verhindern, dass das Quartier als Einheit begriffen werden kann. Vielmehr entsteht der Eindruck von Straßen eingefasster „Teilquartiere“, was sowohl die Orientierung im Stadtteil als auch die Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil erschwert.

*Spuren der Aneignung des Freiraums*



*Spuren der Aneignung des Freiraums*





### 3 Grün- und Freiräume

#### Freiraumversorgung

Wüstenahorn ist ein Quartier mit einer sehr guten Freiraumversorgung. Legt man gängige Richtwerte für die Versorgung eines Stadtteils mit 7 m<sup>2</sup>/EW zugrunde, so ermittelt sich bei ca. 2.000 Einwohnern des Soziale-Stadt-Quartiers ein Freiflächenbedarf von 1,4 ha. In Wüstenahorn sind ca. 9,5 ha siedlungsbezogener Freiraum vorhanden. Gleichzeitig ist die offene Flur auf kurzen Wegen erreichbar. Auch die Spielplatzversorgung ist mit einem großen und einem kleineren Quartiersspielplatz ausreichend.

Anzustreben ist eine Erreichbarkeit der Spielplätze in Wohnungsnähe. Spielflächen im Nachbarschaftsbereich für Kinder unter 6 Jahren sollten dabei in Sicht- und Rufweite der Wohnung in einer Entfernung von 100 m liegen.

Spielflächen im Quartiersbereich für Kinder von 6 – 12 Jahren sollen hingegen in einer Fußwegentfernung von max. 300 m erreichbar sein.

Übergeordnete Spielflächen für Jugendliche ab 12 Jahren sollten sich in einer Entfernung von bis zu 750 m befinden.

Unter Zugrundelegung dieser Richtwerte ergibt sich, dass auch bezüglich der Erreichbarkeit der Spielflächen in Wüstenahorn keine Defizite bestehen.

Flächen	Flächengröße
<b>Private Freiräume</b>	<b>90.031 m<sup>2</sup></b>
Gartenfläche Einfamilienhaus Kleingärten	56.696 m <sup>2</sup> 33.335 m <sup>2</sup>
<b>Siedlungsbezogener Freiraum</b>	<b>95.985 m<sup>2</sup></b>
Siedlungsbezogener Freiraum Vorgärten	95.619 m <sup>2</sup> 366 m <sup>2</sup>
<b>Institutionelle Freiräume</b>	<b>23.307 m<sup>2</sup></b>
Freiflächen öffentl. Einrichtungen Sportplätze weitgehend versiegelte Hofflächen unversiegelte Hofflächen	3.512 m <sup>2</sup> 15.459 m <sup>2</sup> 1.667 m <sup>2</sup> 2.669 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Freiräume</b>	<b>34.887 m<sup>2</sup></b>
Naherholungsgebiet Wolfgangsee Quartiersspielplätze mit Bolzplatz gestaltete Grünflächen im Straßenraum Kinder- und Kleinkinderspielplätze	21.422 m <sup>2</sup> 4.728 m <sup>2</sup> 8.737 m <sup>2</sup> 16 St.
<b>Sonstige Freiräume</b>	<b>313.742 m<sup>2</sup></b>
Gewässer Landwirtschaft Wald ungenutzte Flächen befestigte Verkehrsflächen	24.507 m <sup>2</sup> 42.952 m <sup>2</sup> 112.345 m <sup>2</sup> 18.783 m <sup>2</sup> 115.155 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>557.953 m<sup>2</sup></b>

#### Freiraumerhebung

Die Freiraumerhebung erfasst die Freiräume nach unterschiedlichen Typen. Damit soll deutlich werden, welche Freiraumsituationen vorkommen, welche sich für die Bevölkerung von Wüstenahorn bewährt haben, welche bevorzugt aufgesucht werden und wo ggf. auch Mängel bestehen.

Die Freiraumerhebung beschreibt alle im Sanierungsgebiet vorkommenden Freiraumtypen. Entsprechend ihrer sozialen Verfügbarkeit wurden sie in private, siedlungsbezogene, institutionelle und öffentliche Freiräume eingeteilt. Hinzu kommen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen am Rande des Stadtteils.

Eine Grundvoraussetzung für die Benutzung von Freiraum ist seine Zugänglichkeit für die Bewohner. Dies hängt weniger von der baulichen, als vielmehr von eigentumsrechtlichen Bestimmungen ab. Da die Art der Zugänglichkeit für die Freiraumnutzung entscheidend ist, wurden die Freiraumtypen entsprechend ihrer Zugänglichkeit eingeteilt in:

- Privater Freiraum
- Öffentlich zugänglicher Freiraum
- Halböffentlicher / institutioneller Freiraum
- Gewerblicher Freiraum

Die Freiraumtypen werden nach ihrer räumlichen Organisation, Ausstattung und Möblierung gekennzeichnet und bewertet. Die Erhebung der Freiräume wurde mittels Luftbildinterpretation und Geländebegehung durchgeführt.

Zusätzlich zu den Erhebungen vor Ort wurde im Kinder- und Jugendzentrum anhand eines „Zettelkastens“ und im Rahmen von Bürgertreffen Meinungen und Wünsche der Bewohner von Wüstenahorn zur Freiraumsituation abgerufen.

Weitere Einschätzungen, Wünsche und Anregungen der Eigentümer zu den Freiräumen in Wüstenahorn wurden anhand eines Fragebogens ermittelt. (siehe Kapitel I 3)

**Freiraumtypologie**

- Private Freiräume
  - Gartenfläche Einfamilienhaus
  - Kleingärten
- Siedlungsbezogener Freiräume
  - Siedlungsbezogener Freiraum
  - Vorgärten
- Institutionelle Freiräume
  - Freiflächen öffentlicher Einrichtungen
  - Sportplätze
  - weitgehend versiegelte Hofflächen
  - unversiegelte Hofflächen
- Öffentliche Freiräume
  - Naherholungsgebiet Wolfgangsee
  - gestaltete Grünflächen im Straßenraum
  - Bolzplätze
  - Spielplätze
- Sonstige Freiräume
  - Gewässer
  - Landwirtschaft
  - Wald
  - ungenutzte Flächen
- Straßen, Parkplätze
- Gehwege, Fußwege, Plätze
- Gebäude
- Untersuchungsgebiet

Abbildung F4: Grün- und Freiräume



*Private Freiräume***Private Hausgärten***Räumliche Organisation*

Private Gärten sind unmittelbar dem Wohnhaus zugeordnet. Garten und Haus bilden eine räumliche Einheit. Die Wohngebäude stehen i.d.R. zur Straße. Das Haus wird über einen Vorgarten erschlossen. Die Gartenfläche liegt rückwärtig und ist häufig von Hecken oder Mauern nach außen abgeschirmt und wenig einsehbar.

*Ausstattung*

Individuell; Aufenthaltsbereich zur privaten Nutzung, Terrasse, Rasenfläche, Zier- und Nutzgärten.

*Lage*

„Hutholzweg“, „Am Feuerberg“, Alter Dorfkern an der „Scheuerfelder Straße“ und Straße „Am Lauersgraben“, „Karl-Türk-Straße“

*Bewertung*

Hohe individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hohe Nutzungs- und Freiraumqualität für wenige private Nutzer. Kurze Wege, wodurch parallele Tätigkeiten und Nutzungen möglich sind.

*Ziel und Maßnahmen*

Keine Maßnahmen erforderlich, ggf. Beratung bei Gestaltungsfragen der zum öffentlichen Raum hin ausgerichteten Vorgärten und Eingangssituationen.

**Kleingärten***Räumliche Organisation*

Private Gärten ohne Dauerwohnsitz, die zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dienen. Die Kleingärten in Wüstenahorn werden als gemeinnützige Vereine geführt. Die Parzellen werden von den Kleingarten-Vereinsmitgliedern gepachtet. Drei Kleingartenanlagen liegen jeweils an den Rändern außerhalb des Sanierungsgebiets und sind sowohl fußläufig als auch für PKW erschlossen. Sie sind öffentlich nicht zugänglich.

*Ausstattung*

Nutz- und Zierpflanzenbeete, Gewächshäuser, Lauben, Einfriedungen, Gehölze, Wege, gemeinschaftliche Parkplätze.

*Lage*

Kleingarten-Verein Kaffeeweg Coburg e.V. zwischen „Kaffeeweg“ und Straße „Am Lauersgraben“. Dauer-Kleingarten-Verein Hut Lauersgraben e.V. „Am Lauersgraben“ südlich des Hutholzes. Kleingartenkolonie Coburg-Wüstenahorn e.V. südlich des „Schorkendorfer Wegs“.

*Bewertung*

Wichtige Freiräume für Bewohner der Geschosswohnungsbauten. Sie ersetzen fehlende wohnungsnaher Gärten und tragen zur kostengünstigen und gesunden Ernährung bei.

*Ziel und Maßnahmen*

Erhalt und ggf. Erweiterung der Kleingärten, Verbesserung der Anbindung zu Fuß und mit dem Rad.

*Siedlungsbezogene Freiräume***Siedlungsbezogene Freiräume***Räumliche Organisation*

Gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen und Abstandsflächen im Geschosswohnungsbau. Sie sind mehreren Eingängen zugeordnet und vom öffentlichen Raum aus frei zugänglich. Parzellengrenzen sind für die Bewohner nicht erkennbar. Es gibt keine Zuständigkeit der Bewohner für den Freiraum. Vom Straßenraum und von den Wohnungen aus gut einsehbar. Keine Privatsphäre. Die Erschließung der Gebäude erfolgt durch den Freiraum.

*Ausstattung*

Großzügige Wiesen- und Rasenflächen mit zum Teil markanten Einzelbäumen. Gemeinschaftseinrichtungen wie Wäscheplätze, Teppichklopfstangen und Spielplätze für Kleinkinder. In der Nähe zu den Eingängen häufig Nutzung als Freisitz.

Aufstellplatz für Müllbehälter.

*Lage*

Zeilenbebauung an der „Scheuerfelder Straße“, der „Karl-Türk-Straße“, der „Fröbelstraße“ und „Am Silbersberg“; Punkthochhäuser an der „Scheuerfelder Straße“ und der Straße „Am Teich“.

*Bewertung*

Siedlungsprägender Freiraumtyp, hohe soziale Funktion aufgrund informeller Treffen an den Gemeinschaftseinrichtungen. Wichtige Funktion als Wohnraumerweiterung. Der tendenziell öffentliche Charakter erschwert die Aneignung und schränkt damit die Nutzungsmöglichkeiten

ein. Erschwerter Zugang der Freiräume auf der Rückseite der Gebäude, da Hinterausgänge und Balkonstiegen fehlen und der Zugang durch den Keller erfolgen muss. Die Qualität des Freiraums ist nicht homogen. Parkartigen, strukturreichen Nachbarschaften stehen fast gehölzfreie und lieblos anmutende Freiflächen gegenüber.

*Ziel und Maßnahmen*

Erhalt der großzügigen und durchlässigen Freiraumsituation ohne trennende Einfriedungen und Sichtbarrieren. Anpassen der Spielbereiche für Kleinkinder an die heutigen Anforderungen. Schaffung zurückhaltender Sitz- und Aufenthaltsbereiche. Ggf. Verbesserung der Zugänglichkeit zum Freiraum von den Gebäuden aus über Balkonstiegen o.ä.. Aufwertung strukturloser Teilbereich durch Baumpflanzungen.

Auf eine Zuordnung von Nutzgärten zu den Erdgeschosswohnungen wird weitgehend verzichtet, da in Wüstenahorn traditionell die Nachfrage nach gärtnerischer Nutzung in großen zusammenhängenden Kleingartenanlagen befriedigt wird. Eine verstärkte Nachfrage nach Nutzgärten sollte durch Neuausweisung einer Kleingartenanlage gedeckt werden.

Unterbringung von Müllbehältern, Fahrrädern o.ä. in ansprechend Nebengebäuden, die in den Freiraum integriert werden, oder in Kellern.

*Siedlungsbezogene Freiräume***Vorgärten***Räumliche Organisation*

Zwischen der fußläufigen Erschließung und den Gebäudeeingängen zur privaten Nutzung geeignete Gärten.

*Ausstattung*

Sitzplatz, Zierbeete, Einfriedungen, Zelte, Lauben

*Lage*

Geschosswohnungsbau an der „Scheuerfelder Straße“ zwischen „Haßfurter Straße“ und „Hutholzweg“.

*Bewertung*

Der gemeinschaftliche Freiraum wird von Bewohnern als privater Aufenthaltsbereich abgegrenzt und genutzt. Ausdruck des Wunsches nach individueller Nutzungsmöglichkeit und Privatsphäre aber auch der Hinweis auf fehlende Attraktivität des vorhandenen Freiraums. Gestaltung und Ausdruck sind sehr unterschiedlich und stören das sonst einheitliche Erscheinungsbild. Verlust der Einheitlichkeit und Schaffung von Disparitäten.

*Ziel und Maßnahmen*

Klären des Freiraumbedarfs. Ggf. Zuordnung von Freisitzmöglichkeiten und Terrassen zu den Wohnungen. Einheitliche Gestaltung.

*Institutionelle Freiräume***Freiräume öffentlicher Einrichtungen***Räumliche Organisation*

Zugänglichkeit besteht nur für bestimmte Personengruppen zu bestimmten Öffnungszeiten. Hierzu gehören die Freiflächen von Schulen, Kindergärten, Altenheimen etc.. Im Quartier bezieht sich dieser Freiraumtyp nur auf die beiden Kindertagesstätten Pfiffikus und Tausendfüßler. Das Kinder- und Jugendzentrum (KiJuz) besitzt keine Außenanlagen. Treffpunkt ist hier der Eingangsbereich an der Buswendeschleife „Karl-Türk-Straße“.

*Ausstattung*

Rasenfläche, vielfältige Spielgeräte und Spielmöglichkeiten, angegliederte Parkplätze.

*Lage*

Kita Tausendfüßler am „Hutholzweg“  
Kita Pfiffikus „Karl-Türk-Straße“

*Bewertung*

Trägt zum Gesamtangebot des nutzbaren Freiraums bei. Die Kinder verbringen hier einen großen Anteil ihrer Zeit. Hohe Bedeutung als betreuter und beaufsichtigter Freiraum für Kinder, Gewinnung von sozialer Kompetenz. Die Außenanlagen befinden sich durchweg in einem guten baulichen und funktionsgerechten Zustand.

*Ziel und Maßnahmen*

Baulicher Erweiterungs- und Ausbaubedarf bei beiden Kindertagesstätten.

Aufwertung des Umfeldes am KiJuz als zentraler Treffpunkt.

**Sportplätze***Räumliche Organisation*

Der Sportplatz der SpVgg Wüstenahorn ist für die Vereinsmitglieder zugänglich.

*Ausstattung*

Rasenspielfeld mit Flutlichtmasten, Vereinsheim, Kinderspielplatz, Parkplatz

*Lage*

Südwestlich von Wüstenahorn im Probsteiholz.

*Bewertung*

Hohe Bedeutung als Freizeit- und Sportangebot für Kinder und Jugendliche in räumlicher Nähe zum Wohnort.

*Ziel und Maßnahmen*

Verbesserung der Radwegeanbindung.

*Gewerbliche Freiräume***Weitgehend versiegelte Hofflächen***Räumliche Organisation*

Freiflächen an gewerblich genutzten Grundstücken. Zufahrten, Lagerflächen, Stellplätze für PKW und Lieferfahrzeuge.

*Ausstattung*

Flächen asphaltiert oder mit wassergebundener Decke.

*Lage*

Gewerbetrieb an der „Scheuerfelder Straße“, ehem. Gaststätte „Zur Einkehr“, Kfz-Betrieb an der „Karl-Türk-Straße“.

*Bewertung*

Funktionsflächen, nur beschränkt zugänglich und ohne weitere Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner von Wüstenahorn.

*Ziel und Maßnahmen*

Verringerung der Versiegelung unter Beibehaltung der Funktionalität. An der Gaststätte „Zur Einkehr“ sollte der Parkplatz und das Vorfeld der Gaststätte in ein Gesamtkonzept für eine Platzgestaltung an der Schnittstelle „Karl-Türk-Straße“ / „Kaffeeweg“ einbezogen werden.

**Unversiegelte Hofflächen***Räumliche Organisation*

Biergärten und Außenbereiche der Gaststätten.

*Ausstattung*

Wassergebundene Flächen, Rasen, Gehölze, Bestuhlung

*Lage*

Biergarten an der Schrebergartengaststätte „Wüstenahorn“ sowie der ehemaligen Gaststätte „Zur Einkehr“ an der „Karl-Türk-Straße“. Freianlagen der ehemaligen Ausflugs-gaststätte „Post“ am Wolfgangsee.

*Bewertung*

Hohe Bedeutung zur Attraktivitätssteigerung des Gaststättenbetriebs in den Sommermonaten.

*Ziel und Maßnahmen*

Angebot für eine Beratung zur möglichen Umgestaltung der Außenbereiche.

Aktivierung und Neugestaltung der Außenanlagen der ehemaligen Ausflugs-gaststätte „Post“ im Zusammenhang mit der Entwicklung des Naherholungsgebietes „Wolfgangsee“.

*Öffentliche Freiräume***Naherholungsgebiet Wolfgangsee***Räumliche Organisation*

Die öffentlichen Freiräume sind allen Menschen frei zugänglich. Sie bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Bewegung, Spiel, Angeln am Gewässer, Lesen, Kommunikation.

*Ausstattung*

Wiesenflächen, Wasserflächen, Bänke, Gehölzpflanzungen, Wege.

*Lage*

Das Naherholungsgebiet „Wolfgangsee“ ist die einzige große Parkanlage in Wüstenahorn. Die gestaltete Kernzone erstreckt sich zwischen der „Karl-Türk-Straße“ im Norden, der Straße „Am Teich“ im Westen sowie der „Hausleite“ im Osten. Als Grünzug setzt sie sich nach Osten im Erlengrund und nach Westen über die Kleingartenanlage bis zum Probsteiholz fort.

*Bewertung*

Der Wolfgangsee ist fußläufig aus dem gesamten Stadtteil gut erreichbar und hat eine hohe Bedeutung als Naherholungsgebiet für die Bewohner. Die Aufenthaltsqualität beschränkt sich auf Spazieren gehen, Ausführen der Hunde, Angeln und Verweilen auf Bänken. Weitere Nutzungen sind derzeit nicht gegeben. Der See ist aufgrund der schlechten Wasserqualität für Badenutzung nicht geeignet.

Das Nordufer ist mit Parkplätzen, baulichen Einrichtungen wie der Toilettenanlagen und der ehemalige Ausflugsgaststätte baulich/architektonisch geprägt. Endpunkt des Nordufers bildet ein Punkthochhaus an der Wendepalte der „Karl-

Türk-Straße“. Alle weiteren Uferabschnitte sind betont landschaftlich gehalten.

Die Gestaltung des Nordufers mit den Anschlüssen an die Parkplätze und den Straßenraum ist unbefriedigend. Insgesamt bleibt das Naherholungsgebiet hinter seinen Nutzungsmöglichkeiten zurück.

*Ziel und Maßnahmen*

Das Nordufer bietet die Möglichkeit, den Raum zwischen „Karl-Türk-Straße“ und dem See im Sinne einer Promenade aufzuwerten und sich damit zu einem Anziehungspunkt für den Stadtteil selbst aber auch darüber hinaus zu entwickeln. Dies kann insbesondere durch die Aktivierung der ehemaligen Ausflugsgaststätte als „Anker“ gelingen.

Stärkung des Themas Wasser im Freiraum.

Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt von Coburg.

*Öffentliche Freiräume***Grünfläche „Am Marschberg“***Räumliche Organisation*

Kleine, allgemein zugängliche Grünfläche ohne weitere Ausstattungselemente.

*Ausstattung*

Wiese, Gedenkstein mit dem auf die Grenzziehung von Wüstenahorn im Jahre 1861 aufmerksam gemacht wird, Bäume, Naturdenkmal Linde.

*Lage*

Schnittstelle „Am Marschberg“ / „Karl-Türk-Straße“ und damit am östlichen Quartierseingang.

*Bewertung*

Wichtiges Umfeld für das Naturdenkmal „Linde“. Durch die Schwache Konturierung entsteht der Eindruck einer Abstandsfläche zwischen der Bebauung und der Straße „Am Marschberg“.

*Ziel und Maßnahmen*

Stärkung der Bedeutung als Quartierseingang. Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

**Grünflächen im Straßenraum***Räumliche Organisation*

Allgemein zugängliche Grünfläche im öffentlichen Straßenraum. Der Anteil der Grünflächen in den Straßenräumen ist sehr gering.

*Ausstattung*

I.d.R. Gehölzpflanzungen als Abschirmung zu den Straßen und als Einfassung für Parkplätze, straßenbegleitende Grünstreifen mit Baumreihen zur Trennung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer, begrünte Verschnittflächen.

*Lage*

„Haßfurter Straße“ und Abschnitte der „Karl-Türk-Straße“ mit Baumreihen, Parkplätze am „Hutholzweg“ und an den Hochhäusern „Am Teich“ und in der „Karl-Türk-Straße“, Einmündung des „Kaffeewegs“ in die „Karl-Türk-Straße“.

*Bewertung*

Straßenbegleitende Baumreihen tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität, Sicherheit und Attraktivität des Straßenraums bei. Die beschattende Wirkung für Parkplätze und Straßen verbessert das Stadtklima im Sommer. Mängel in der Ausgestaltung des Straßenraums bestehen insbesondere entlang der breiten „Scheuerfelder Straße“.

*Ziel und Maßnahmen*

Verbesserung der Ausstattung des Straßenraums mit Bäumen insbesondere entlang der „Scheuerfelder Straße“.

*Öffentliche Freiräume***Bolzplätze***Räumliche Organisation*

Der Bolzplatz ist für alle Kinder und Jugendliche uneingeschränkt zugänglich.

*Ausstattung*

Hartplatz oder gemähte Wiese, zwei Tore,

*Lage*

Der einzige Wiesen-Bolzplatz mit zwei Toren befindet sich an der „Scheuerfelder Straße“ am Waldrand in einer Senke in räumlicher Nähe zum Wohngebiet.

In den Spielplatz „Fröbelstraße“ ist ein Hartplatz mit 2 Bolztoren integriert.

Im erweiterten Umfeld am Ölberg befindet sich in einen Spielplatz integriert ein weitere Bolzplatz mit einem Tor.

*Bewertung*

Wertvoller Freiraum für Jugendliche zur sportlichen Betätigung. Keine Vereinszugehörigkeit erforderlich. Der Wiesenbolzplatz besitzt eine etwas abseitige Lage. Hierdurch ist die Störung der umliegenden Bewohner durch Lärm zwar gering, die Uneinsehbarkeit lässt aber Vandalismus zu. Ein ehemaliger Aufenthaltsbereich mit Bank am Rande des Bolzplatzes wurde wieder demontiert. Für den Bolzplatz an der „Scheuerfelder Straße“ ist seitens der Stadt für das Jahr 2010 eine Sanierung vorgesehen.

*Ziel und Maßnahmen*

Erhalt und Sanierung des Bolzplatzes. Ggf. Ergänzung mit Sitzgelegenheiten.

**Spielplätze***Räumliche Organisation*

Im Stadtteil sind zwei größere uneingeschränkt öffentlich zugängliche Quartiersspielplätze vorhanden. Beide Spielplätze sind in den siedlungsbezogenen Freiraum integriert.

*Ausstattung*

Spielplatz „Haßfurter Weg“ mit Sandspielfläche, Spielschiff und Tunnelrutsche. Der Spielplatz an der „Fröbelstraße“ ist sowohl mit verschiedenen Spielgeräten wie Spielhaus, Kleinkindwiege, Doppelschaukel, Federgerät, Klettergerät, Dinoshaukel mit Reifen für Kinder und Kleinkinder als auch mit einem 10-Plus-Gerät und einem Hartplatz mit zwei Toren und Basketballständer für Jugendliche ausgestattet. Bänke und Tischen für beaufsichtigende Personen oder als Treffpunkt.

*Lage*

Spielplatz „Haßfurter Weg“ (1-14), Spielplatz „Fröbelstraße“ (1-18).

*Bewertung*

Beide Spielbereich werden intensiv genutzt und liegen innerhalb des Stadtteils günstig angeordnet. Die räumliche Nähe zum Kinder- und Jugendzentrum macht den Spielplatz an der „Fröbelstraße“ zu einem beliebten Treffpunkt. Der Spielplatz am „Haßfurter Weg“ ist sanierungsbedürftig.

*Ziel und Maßnahmen*

Sanierung Spielplatz Haßfurter Weg. Erhalt und Verbesserung des spezifischen Angebots.

*Sonstige Freiräume***Gewässer***Räumliche Organisation*

Stillgewässer sind ein bedeutender Teil des Grünzugs im Süden von Wüstenahorn. Während der Wolfgangsee als Teil des Naherholungsgebiets öffentlich zugänglich ist, ist der „Großer Teich“ in Privatbesitz. Der „Mühlenteich“ ist als wertvoller Biotop nicht zugänglich. Am Wolfgangsee findet keine Badenutzung statt. Er wird derzeit ausschließlich als Angelgewässer genutzt. Das Gewässer ist im Eigentum der Stadt und derzeit an den Bezirksfischereiverein e.V. Coburg verpachtet.

In früheren Jahren gab es einen Bootsverleih.

*Ausstattung*

Der Wolfgangsee mit Insel an der Westseite, auf der Ostseite ragt ein Steg ins Gewässer, am Gewässerrand Bäume, umlaufender Weg.

*Lage*

Wüstenahorner Grund

*Bewertung*

Wertvolle Elemente sowohl für die Naherholung als auch für die Ökologie. Kulturhistorische Zeugnisse. Der Wolfgangsee ist als Freizeitsee derzeit untergenutzt.

*Ziel und Maßnahmen*

Stärkere Einbeziehung des Wolfgangsee in die Freizeitnutzung und den städtebaulichen Zusammenhang, z.B. durch die Anlage eines Wasserspielplatzes oder der Verbesserung des Zuganges zum Wasser.

**Landwirtschaft***Räumliche Organisation*

Primär Produktionsflächen für die Landwirtschaft, die aber auf bestehenden Wegen als Freiraum genutzt werden können.

*Ausstattung*

Grünland und Acker

*Lage*

Südlich des Wüstenahorner Grundes und auf der Scheuerfelder Höhe im Osten des Stadtteils.

*Bewertung*

Erweiterung des siedlungsnahen Freiraumangebots.

*Ziel und Maßnahmen*

Verbesserung der Erreichbarkeit.

*Sonstige Freiräume***Wald***Räumliche Organisation*

Primäre Produktionsflächen für die Forstwirtschaft, die aber auf bestehenden Wegen als Freiraum genutzt werden kann.

*Ausstattung*

Waldsportpfad, Grünes Klassenzimmer als Lernort. Das Grüne Klassenzimmer bietet Kindern unter Betreuung die Möglichkeit für Entdeckungstouren und Lernen in und von der Natur. Es wird durch das Grünflächenamt der Stadt Coburg betreut.

*Lage*

Westlich und südwestlich von Wüstenahorn.

*Bewertung*

Hohe Bedeutung als Naherholungsraum, Streifraum für Kinder und Jugendliche in räumlicher Nähe zum Siedlungsgebiet und als Lernort.

*Ziel und Maßnahmen*

Einbeziehung in Überlegungen zum erweiterten Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

**ungenutzte Flächen***Räumliche Organisation*

Flächen ohne erkennbare Nutzung mit dominierenden Vegetationsbeständen.

*Ausstattung*

Wiesen, Gras- und Krautfluren, Gehölzbestände.

*Lage*

Baulücke am „Hutholzweg“, steile Hangbereiche an den Siedlungsrändern zur „Fröbelstraße“, „Am Sibersberg“ und „Am Feuerberg“.

*Bewertung*

Die steilen Hangbereiche sind Reste einer alten Hutetradition und als wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere kartiert. Sie bilden wertvolle Freiräume, die sich bis in die besiedelten Bereiche hineinziehen.

*Ziel und Maßnahmen*

Erhalt der unverbaute Hangbereiche als wichtige Grünzäsuren und Streif- und Bewegungsräume für Kinder. Einbeziehung der Baulücken in das städtebauliche Konzept.

#### 4 Straßen - Wege - Plätze

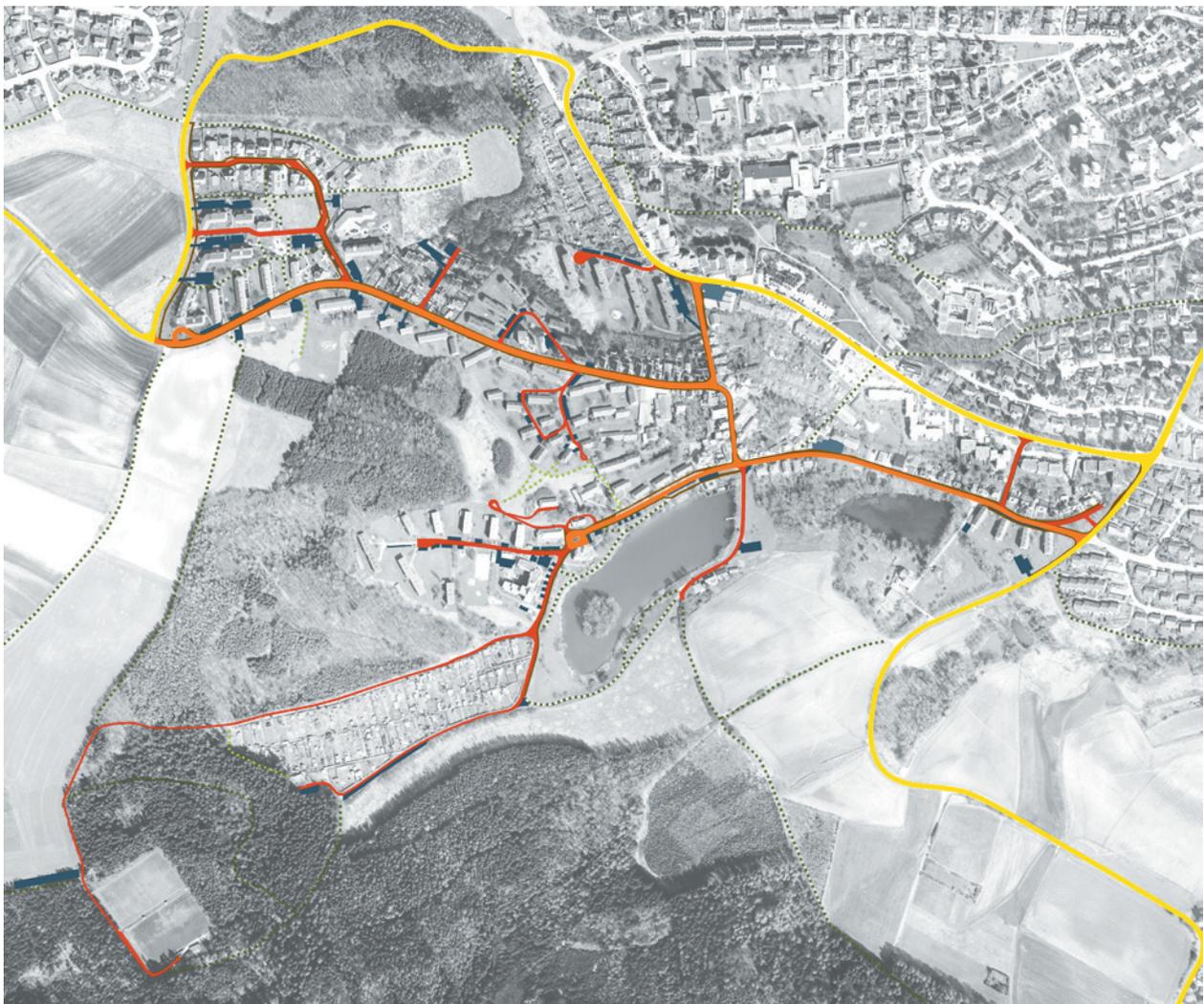
Der Straßenraum ist immer gleichzeitig Weg und Ort und damit auch Freiraum. Wege verbinden verschiedene Orte untereinander und sie sind deshalb die am häufigsten genutzten Freiräume des Stadtteils.

Die Bewohner von Wüstenahorn erleben den Straßenraum nicht nur als Verkehrsraum: Der Straßenraum ist auch der Weg zur Schule, zum Bus in die Stadt und zum Einkaufen sowie der Spazierweg mit dem Hund.

Diesbezüglich gilt es im Straßenraum nicht nur auf die Funktionalität für den fahrenden und ruhenden Verkehr zu achten, sondern auch seine stadtgestalterischen Funktionen und seine Qualität als Aufenthaltsraum zu berücksichtigen.

-  Haupterschließungsstraßen
-  Sammelstraßen
-  Anliegerstraßen
-  Gehwege
-  Rad- und Fußwege
-  Informelle Wege
  
-  Plätze
-  Parkplätze

Abbildung F5: Straßen - Wege - Plätze



*Straßen***Sammelstraße „Scheuerfelder Straße“***Bewertung*

Die Scheuerfelder Straße weist ab der Straßeneinmündung „Am Lauersgraben“ einen sehr breiten und unattraktiven Querschnitt auf. Auf beiden Seiten der 7,50 m breiten Straße verläuft ein je 2 m breiter Gehweg. Geparkt wird i.d.R. im Straßenraum. Trotz einer Begrenzung auf Tempo 30 wird nach Auffassung der Bewohner in der „Scheuerfelder Straße“ zu schnell gefahren.

*Ziel und Maßnahmen*

Neuaufteilung des Straßenquerschnittes entlang der „Scheuerfelder Straße“ und damit optische Verengung. Konturierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Straßenraums durch Baumpflanzungen.

**Sammelstraße „Karl-Türk-Straße“***Bewertung*

Die „Karl-Türk-Straße“ ist neben der „Scheuerfelder Straße“ die zweite Hauptzufahrt in das Quartier und führt gleichzeitig zum Nordufer des Wolfgangsee. Die „Karl-Türk-Straße“ ist mit 6 m Breite nur wenig schmaler als die „Scheuerfelder Straße“. Zwischen der „Scheuerfelder Straße“ und dem „Marschberg“ verläuft entlang der „Karl-Türk-Straße“ einseitig ein ca. 2 m breiter Gehweg. Die Straße ist auf weiten Strecken südseitig stark eingegrünt, nordseitig rücken die Wohnhäuser mit ihren Vorgärten an die Straße heran, so dass bereits eine gute Aufenthaltsqualität vorhanden ist.

Westlich der Abzweigung der Scheuerfelder Straße wird die „Karl-Türk-Straße“ beiderseits von einem Gehweg begleitet.

*Ziel und Maßnahmen*

Gestalterische Aufwertung der Straße als Zufahrt zur „Nordpromenade“ am Wolfgangsee. Einschränkung des Parkens auf den Gehwegen.

Südseitig „Herausmodellierung“ der großen Einzelbäume durch Entnahme von Sträuchern. Schaffung von Durchblicken zum „Rittergut“.

Auf der Höhe des Wolfgangsee stärkere Einbeziehung der Straße in das städtebauliche Gesamtkonzept zur Promenade. Prüfung, ob der Straßenquerschnitt ab der Abzweigung „Scheuerfelder Straße“ zugunsten der Promenade verringert werden kann.

*Straßen***Sammelstraße „Am Lauersgraben“***Bewertung*

Die Straße „Am Lauersgraben“ ist eine wichtige Verbindung in den Wirtsgrund sowohl als Schulweg als auch als Weg zu dem Versorgungszentrum. Die Straße ist 5,50 m breit und hat innerhalb des alten Dorfkerns einen einseitig angebauten Fußweg mit ca. 1,70 Breite. Sie nimmt den Busverkehr auf.

*Ziel und Maßnahmen*

Da es sich um eine wichtige Wegeverbindung handelt ist eine sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer anzustreben. Der Einmündungsbereich in die „Scheuerfelder Straße“ ist für die Fußgänger übersichtlich zu gestalten.

**Haupterschließung „Haßfurter Straße“***Bewertung*

Sie bildet den Ortsrand von Wüstenahorn nach Westen. Entlang der Haßfurter Straße ist der begleitende Rad-/Fußweg von der Straße abgesetzt und durch eine Baumreihe von der Fahrbahn getrennt.

Die „Haßfurter Straße“ nimmt den Verkehr, der von Scheuerfeld über den „Wirtsgrund“ in die Stadt Coburg führt, auf. Dadurch wird die „Scheuerfelder Straße“ und die „Karl-Türk-Straße“ von Verkehr nach Coburg entlastet.

Der Mündungsbereich „Wüstenahorner Straße“/„Haßfurter Straße“ spiegelt jedoch diese bevorzugte Straßenführung nicht wieder.

*Ziel und Maßnahmen*

Umbau des Mündungsbereichs der „Haßfurter Straße“ in die „Wüstenahorner Straße“. Herabstufung der „Scheuerfelder Straße“.

*Straßen***Anliegerstraßen***Lage*

Netz an kleineren Anliegerstraßen abseits der Haupt- und Sammelerschließungen. Hier handelt es sich i.d.R. um die Zufahrten zu den Garagen und Carports der Einfamilienhäuser oder den Gemeinschaftsparkplätzen der Geschossbauten.

*Bewertung*

Diese wenig befahrenen Straßen erfüllen für Kinder häufig die Funktion eines wohnungsnahen Spielbereichs. Sie sind eben und asphaltiert und so für Radfahren, Inlineskating oder als Maluntergrund bestens geeignet. Diese sog. außerhäuslichen Aktivitäten (Spielen, Radfahren, sich Treffen...) tragen maßgeblich zur Entwicklung von Kindern bei. Konflikten mit dem Autoverkehr kann durch Verkehrsberuhigung und Hinweise vorgebeugt werden.

*Ziel und Maßnahmen*

Kennzeichnung und ggf. Ausbildung der schwach befahrenen Erschließungsstraßen als „Wohn- und Spielstraßen“.

*Straßen***Gehwege***Lage*

Gehwege sind an allen Haupteerschließungs- und Sammelstraßen einseitig oder zweiseitig vorhanden.

*Bewertung*

Das Gehwegenetz wird als ausreichend erachtet. Sowohl der Schulweg „Am Lauersgraben“ als auch die Wege zu den Kindertagesstätten sind von Gehwegen begleitet. Mängel sind in Bezug auf die Attraktivität und den Aufenthaltswert zu bemerken. Zwischen der „Scheuerfelder Straße“ und der Kindertagesstätte Pfiffikus befindet sich eine Treppenanlage, die für Eltern mit Kinderwagen oder gehbehinderte Menschen nur schwer zu bewältigen ist.

*Ziel und Maßnahmen*

Steigerung der Attraktivität des Straßenraums entlang der „Scheuerfelder Straße“ und bezüglich der Sicherheit als Schulweg entlang der Straße „Am Lauersgraben“ innerhalb des Dorfes.

Barrierefreier Ausbau der Zuwegung zur Kindertagesstätte Pfiffikus.

*Wege***Rad- und Fußwege***Lage*

Die Radwege im Quartier sind i.d.R. mit Fußwegen kombiniert.

Bedeutende regionale Rad- / Fußwegeverbindungen verlaufen:

- entlang der „Haßfurter Straße“ (Wanderweg „Einmal rund um Coburg“, Coburg-Tambach-Wanderweg)
- Wegverbindung zwischen Hutholz und Wüstenahorn und Scheuerfeld
- Wegeverbindung zwischen „Hutholzweg“ und Johanneskirche bzw. Melchior-Franck-Schule
- „Kaffeeweg“ als kulturhistorische Verbindung zwischen Coburg / Wüstenahorn / Ahorn

Darüber hinaus gibt es in der Wohnsiedlung „Am Hutholz“ und um den Wolfgangsee ein dichtes kleinräumiges Wegenetz.

*Bewertung*

Aufgrund der schwierigen Topographie ist Radfahren im Stadtteil nicht weit verbreitet. Der Weg zur Schule oder in die Stadt wird i.d.R. von Kindern und Jugendlichen mit dem Bus zurückgelegt. Der Schulweg entlang des Hutholzes ist gut ausgebaut und beleuchtet. Die Querung der Straße „Am Lauersgraben“ erfolgt über Schülerlotsen. Das interne kombinierte Rad- / Fußwegenetz wird aufgrund der geringen Nachfrage als ausreichend erachtet.

*Ziel und Maßnahmen*

Verbesserung der Einbindung von Wüstenahorn in das regionale Wegenetz.

**Informelle Wege***Lage*

Das Fußwegenetz innerhalb des Stadtteils besteht vor allem aus straßenbegleitenden Gehwegen. Darüber hinaus werden die Gemeinschaftsparkplätze des Geschosswohnungsbaus über Fußwege mit den Wohngebäuden verbunden. Informelle Wege verknüpfen den Stadtteil mit der Landschaft.

*Bewertung*

Das informelle Wegenetz weist darauf hin, dass das vorhandene Wegenetz als nicht ausreichend empfunden wird. Kurze Verbindungen werden vor allem in die angrenzende Landschaft „Am Sibersberg“ und der „Scheuerfelder Straße“ gesucht. Aber auch zwischen den Siedlungen der Fröbelstraße und der Kleingartenanlage Wüstenahorn bzw. zwischen der „Scheuerfelder Straße“ und dem „Wirtsgrund“ werden kurze fußläufige Verbindungen gesucht.

*Ziel und Maßnahmen*

Verbesserung der fußläufigen Verbindungen insbesondere aus dem Stadtteil in die Landschaft, zu dem Versorgungszentrum im Wirtsgrund und zu den Kleingartenanlagen.

*Plätze***Plätze***Lage*

Plätze sind Orte des öffentlichen Lebens und Treffpunkte für Menschen. An der Ecke „Am Lauersgraben“ / „Wirtsgrund“ gibt es vor dem Versorgungszentrum in Kombination mit einer Bushaltestelle einen größeren Platz.

Die Mündung des „Kaffeewegs“ in die „Karl-Türk-Straße“ weitet sich bis zum Parkplatz der ehemaligen Gaststätte „Zur Einkehr“ platzartig auf.

Am Ende der „Karl-Türk-Straße“ dient die Buswendeschleife und der Eingangsbereich des Kinder- und Jugendzentrums als Treffpunkt für Jugendliche.

*Bewertung*

An der Ecke „Am Lauersgraben“ / „Wirtsgrund“ ist vor dem Versorgungszentrum ein kleiner, zentral gelegener Platz mit Sitzgelegenheiten, Abfallbehältern und Beleuchtung vorhanden. Der Platz wurde im Zuge der Errichtung des Versorgungszentrums gestaltet. Am Rande ist er von Bäumen umstellt. Der Platz besitzt Aufenthaltsqualität und bietet sich zur Außenbewirtschaftung z.B. durch eine Bäckerei an.

Die Straßenaufweitung am „Kaffeeweg“ ist verkehrsgerecht gestaltet und nicht als Platz wahrnehmbar. Die Aufweitung geht nahtlos in den Parkplatz der ehemaligen Gaststätte „Zur Einkehr“ über und weist keine Aufenthaltsqualität auf.

*Ziel und Maßnahmen*

Gestaltung des Platzes am „Kaffeeweg“ und Schaffung von Aufenthaltsqualität in Verbindung mit dem Parkplatz der ehemaligen Gaststätte „Zur Einkehr“.

**Parkplätze***Lage*

Den Wohnzeilen sind i.d.R. Gemeinschaftsstellplätze zugeordnet. Ergänzt werden diese durch öffentliche Parkplätze entlang der Erschließungsstraßen.

*Bewertung*

Die älteren Parkplätze sind i.d.R. asphaltiert, die jüngeren Stellplatzanlagen mit Rasengittersteinen o.ä. ausgefertigt. Das Parken auf Gehwegen oder an den Rändern zum Freiraum beeinträchtigt das Erscheinungsbild. Der öffentliche Parkstreifen entlang der „Scheuerfelder Straße“ lässt den Straßenraum breit und ungegliedert erscheinen, was Autofahrer dazu verleitet, schneller als die vorgeschriebenen 30 km/h zu fahren.

*Ziel und Maßnahmen*

Verringerung der Versiegelung, Gliederung des Parkstreifen insbesondere entlang der „Scheuerfelder Straße“ durch Bäume.



## 5 Stadtökologische Funktionen

Neben den sozialen und ästhetischen Aspekten erfüllt der Freiraum bedeutende Funktion für den Naturhaushalt, also für Boden, Wasser und Klima. Der Freiraum bietet aber auch Pflanzen und Tieren Platz zum Leben.

Diese sog. ökologischen Funktionen dienen wiederum dazu, das Wohnumfeld des Menschen zu verbessern, in dem die Luft und das Wasser sauber sind, sich die Temperaturen im Sommer erträglich gestalten und die Kinder unmittelbar vor Ort „Natur“ erleben können.

Große, z.T. naturnahe Freiflächen zwischen den Wohngebäuden, in unmittelbarer Nachbarschaft ein Naherholungs- und Freizeitgebiet sowie große landwirtschaftliche Fluren und Wälder im Umfeld, zeichnen den Stadtteil aus.

Probleme aufgrund hoher Versiegelungsgrade und fehlender Grünstrukturen, wie sie innerstädtische oder stark verdichtete Lagen in aller Regel aufweisen, kommen hier nicht zum Tragen.

Die ökologischen Bedingungen sind als äußerst günstig zu bezeichnen. Dies ist sowohl als ein Privileg als auch als eine Verpflichtung im zukünftigen Umgang mit dem Freiraum zu werten.

Trotz des Wasserreichtums sind im Wüstenahorner Grund keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Pflanzen und Tiere

-  Naturdenkmal
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Biotopflächen
-  Untersuchungsgebiet

Abbildung F6: Pflanzen und Tiere



Aufgrund seiner Lage im Übergang von Stadt und Landschaft ist der Stadtteil Wüstenahorn reich an wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Teile der heute wertvollen Landschaft sind Relikte der ehemaligen Schafbeweidung.

Die Tradition der Schafzucht geht bis ins 14. Jahrhundert zurück. Die Schafe der Wüstenahorner Probstei beweideten die Hutanger und gelangten über sog. Schaftriften zu ihren Weideplätzen. Die Hutung ist eine alte Form der Viehhaltung bei der die Tiere unter Aufsicht eines Hirten oder älteren Kindes zur Weide getrieben wurden. Die jahrhunderte lange Nutzung der Flächen ohne nennenswerte Nährstoffzufuhr führte zu den heute naturschutzfachlich hochwertigen Magerrasen und Wiesenlebensräumen.

Zwischen Wüstenahorn und Ahorn liegt das Landschaftsschutzgebiet „Sandberg bei Ahorn“, ein bewaldeter Hügel mit Weideflächen, Hecken und Baumgruppen an den Südrändern. Dieses Gebiet ist auch ein bedeutender Naherholungs-

gebiet für Wüstenahorn und Ahorn.

Entlang der steileren Hänge ziehen sich Biotopkomplexe aus Gebüsch, Hecken, Altgrasfluren, Magerrasen und –weiden bis in den Stadtteil hinein; so z.B. südlich des Hutholzes entlang des Lauergrabens, nördlich des „Wirtsgrundes“ und südlich der „Scheuerfelder Straße“ am Rande des Probsteiholzes. Diese Biotopkomplexe sind wertvolle Lebensräume für Vögel, Tagfalter, Reptilien und Heuschrecken.

Nördlich der Schorkendorfer Wegs ist ein Laubholzbestand biotopkartiert.

Sowohl der Wolfgangsee als auch der Große Teich mit Graben wurden von der Stadtbiotopkartierung erfasst. Ihr Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ist aufgrund der schlechten Gewässergüte und der intensiven Angelnutzung als gering eingestuft. Bedeutend wertvoller hingegen ist die nach Osten zum Itzgrund führende Talau des Mühlengraben und der Mühlenteich.

Eine mächtige Linde an der „Karl-Türk-Straße“ ist als Naturdenkmal geschützt.

*Kulturlandschaft Wüstenahorn mit Hutanger*



### Versiegelung

-  Freiraum unversiegelt
-  Freiraum versiegelt
-  Straßenraum
-  Gewässer
-  Gebäude
-  Untersuchungsgebiet

Abbildung F7: Versiegelung



*Versiegelungsgrad***Freiraum unversiegelt***Lage*

Der größte Anteil der Freiflächen ist unversiegelt. Dies gilt sowohl für die Einfamilienhausquartiere, als auch für den Geschosswohnungsbau.

Dabei handelt es sich um z.T. baumbestandene intensiv genutzte Rasenflächen, extensiv genutzte Wiesen entlang der steilen un bebauten Hangkanten, Wasserflächen im Wüstenahorner Grund, Gärten sowie Felder und Wälder.

*Bewertung*

Die unversiegelten Flächen tragen im Wesentlichen zu der hohen Wohnumfeldqualität des Stadtteils bei. Regenwasser kann versickern, so dass ein ausgeglichener Grundwasserhaushalt gewährleistet ist. Die natürlichen Bodenfunktionen bleiben erhalten, das Klima bleibt ausgeglichen. Bei extensiver Nutzung erfüllen die Flächen auch einen Beitrag als wertvoller Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

*Maßnahmen*

Erhalt des hohen unversiegelten Freiflächenanteils. Erhalt der starken Durchgrünung mit schattenspendenden Bäumen, ggf Anreicherung der strukturarmen Bereiche mit Gehölzen.

**Freiraum versiegelt***Lage*

Den größten Anteil an den versiegelten Flächen nehmen das Straßennetz und die Gebäude ein. Hinzu kommen noch kleinere Flächen wie asphaltierte Höfe der Gewerbebetriebe oder größere Parkplätze wie bei der ehemaligen Gaststätte „Zur Einkehr“.

*Bewertung*

Von Versiegelungen gehen starke Einflüsse auf den Naturhaushalt aus, wie Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, verringerte Grundwasserneubildung, Erhöhung der Hochwassergefahr durch beschleunigten Oberflächenabfluss sowie thermische Belastungen durch das hohe Wärmespeichervermögen der Stein- und Asphaltflächen.

Aufgrund des geringen Anteils resultieren aus den versiegelten Flächen keine bedeutend nachteiligen Effekte für den Stadtteil als Ganzes.

Spürbar ist jedoch der Aufheizungseffekt z.B. entlang der unbeschatteten „Scheuerfelder Straße“ im Sommer. Auch sollte der Anteil asphaltierter Flächen im gewerblichen Bereich oder bei Parkplätzen auf das funktional erforderliche Maß begrenzt werden.

*Maßnahmen*

Beschattung der Gehwege entlang der „Scheuerfelder Straße“ durch Bäume. Reduzierung der asphaltierten Parkplätze und Bewegungsflächen auf das nötigste.

### Bäume

- ● ● Markante Einzelbäume
- ● ● Straßenbegleitende Bäume
- ● ● Gewässerbegleitende Bäume
- Untersuchungsgebiet

Abbildung F8: Bäume



Bäume sind aufgrund ihres Beitrags zur Umwelt- und Wohnumfeldverbesserung unverzichtbarer Bestandteil für eine Stadt. Mit ihrer Lebendigkeit und der Veränderungen im Jahreszyklus und dem Wachstum über die Jahre hinweg bilden sie einen Gegensatz zu den im Erscheinungsbild wenig wandelbaren Gebäuden und Straßen.

Neben den großzügigen, fließenden Wiesen, die sich wie ein Teppich zwischen den Gebäudezeilen ausbreiten, sind es die einzeln stehenden Bäume, die mit ihrer ausladenden Gestalt den Stadtteil Wüstenahorn prägen. Wie ein lockerer Schirm überstellen sie die Wiesen und spenden im Sommer Schatten. Fast könnte man sagen die „Wüstenaner“ leben in einem großen „Baumgarten“ oder Park. Die Auswahl an Bäumen ist dabei vielgestaltig. Schnellwachsende Birken und Pappel, mächtige Linden und mittlerweile zu stattlicher Größe herangewachsene Schwarzkiefern und die fast transparent wirkende Robinie gehören dazu.

Mächtige Bäume sind auch für das Naherholungsgebiet charakteristisch. Erlen, Pappeln und Weiden lieben es unmittelbar am Wasser zu stehen.

Bäume können auch das Erscheinungsbild einer Straße wesentlich bestimmen. Sie geben dem Straßenraum Kontur und machen ihn „wohnlich“. Straßenbegleitende Baumreihen sind in Wüstenahorn jedoch selten und entstammen z.T. einer jüngeren Zeit.

*Einzelbäume***Markante Einzelbäume***Lage*

In den Gebäudequartieren, die aus der Zeit zwischen 1948 und 1965 stammen, wird das Erscheinungsbild des Freiraums von zum Teil mächtigen Einzelbäumen oder Baumgruppen geprägt.

In besonders schöner Ausprägung gilt dies für die Quartiere auf der Südseite der „Scheuerfelder Straße“, „Am Lauersgraben“, am östlichen Eingang „Karl-Türk-Straße“ und entlang der „Fröbelstraße“ sind bedeutende äarmer an großen Bäumen.

*Bewertung*

Hohe siedlungsökologische und ästhetische Wertigkeit. Die Bäume haben mittlerweile ein Alter von bis zu 60 Jahren erreicht und damit eine raumprägendes Erscheinungsbild, das bei Neupflanzungen erst im Laufe von Jahrzehnten wieder herzustellen ist.

*Ziel und Maßnahmen*

Berücksichtigung der prägenden Einzelbäume und Baumgruppen bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts.

*Straßenbäume***Straßenbegleitende Bäume***Lage*

Entlang der „Haßfurter Straße“ wurde im Zuge des Straßenbaus zwischen dem Radweg und der Straße eine straßenbegleitende Baumreihe angelegt.

Entlang der „Karl-Türk-Straße“ sind Gehweg und Parkplätze entlang des Wolfgangsee von eine Baumreihe überstellt.

*Bewertung*

Hohe ökologische, ästhetische und gestalterische Wertigkeit. Zwischen Scheuerfeld und Wüstenahorn begleitet eine Baumreihe die Gemeindeverbindungsstraße. Im Mündungsbereich der „Haßfurter Straße“ endet diese. Innerhalb des Stadtteils ist die Gestaltung des Straßenraums entlang der „Scheuerfelder Straße“ unbefriedigend.

*Ziel und Maßnahmen*

Erhalt der vorhandenen prägenden Baumreihen. Hervorheben der „Scheuerfelder Straße“ als Sammelstraße durch eine begleitende Baumreihe. Hierdurch kann gleichzeitig der Straßenquerschnitt und Fahrgeschwindigkeit der Autos verringert werden.

*Bäume in der Landschaft***Gewässerbegleitende Bäume***Lage*

Im Wüstenahorner Grund am Rande der Stillgewässer.

*Bewertung*

Hohe siedlungsökologische und ästhetische Wertigkeit. Sie spenden dem Gewässer Schatten und verhindern eine übermäßige Erwärmung.

An den Rändern zur Wohnbebauung entlang der „Karl-Türk-Straße“ und entlang des Nordufers am Wolfgangsee sind die Gewässer durch dichten Unterwuchs fast nicht mehr erlebbar.

*Ziel und Maßnahmen*

Erhalt der wertvollen gewässerbegleitenden Bäume. Schaffung von Durchblicken auf die Gewässer durch Auslichten der Strauchschicht.

**G Bestandsanalyse: Fachteil Sozialraumanalyse**

1 Angaben zum Bestand

1.1 Dialog zum Sozialraumkonzept

Das Sozialraumkonzept für die Soziale Stadt in Coburg Wüstenahorn ist in einem **dialogisch kooperativen Arbeitsprozess** entstanden. In diesen wurden

- die betroffene Bewohnerschaft aus dem Gebiet,
- die im Gebiet und für das Gebiet tätigen Expertinnen und Experten der Wohnbau sowie

der städtischen und der nicht-kommunalen Stellen aus verschiedenen Fachbereichen ebenso wie

- die gutachtenden Fachbüros

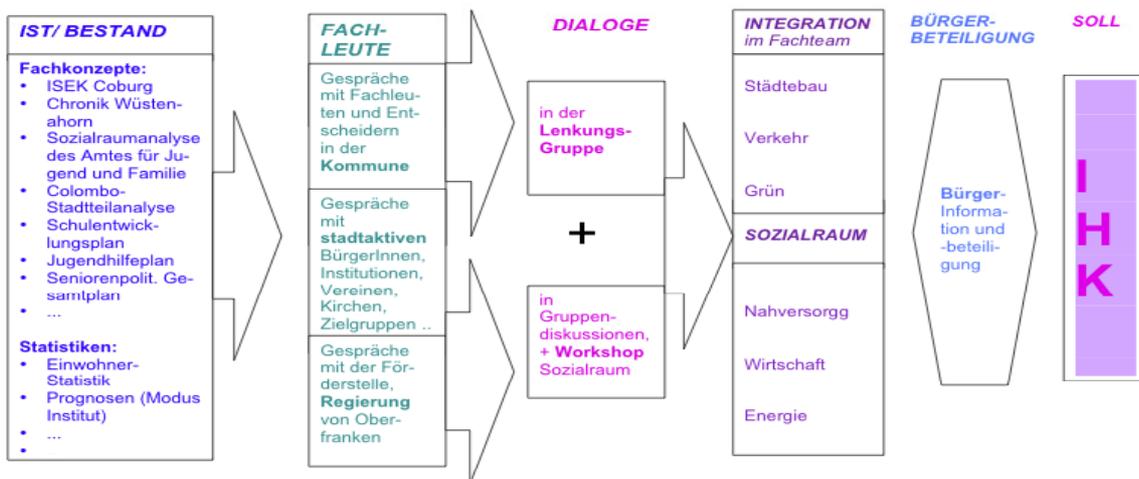
aktiv einbezogen. In Einzel- und Gruppengesprächen, Sozialraumworkshops sowie Bürgertreffen wurden die für das Sozialraumkonzept relevanten Grundlagen sowie realistisch gegebenen Möglichkeiten zur Aufwertung des Stadtteils aus unterschiedlichen Sichtweisen besprochen und Schritt für Schritt im Zusammenwirken aller Fachbüros zu einem umsetzungsfähigen, integrierten Handlungskonzept verdichtet.

Der **Prozessverlauf** richtete sich nach folgendem Prinzip:

**Soziale Stadt Coburg Wüstenahorn – Integriertes Handlungskonzept (IHK)**

**Dialog zum Sozialraum**

**Methodisches Vorgehen**



Schäuble Institut für Sozialforschung, Andreas Distler und Ingegerd Schäuble Baumstr. 4, 80469 München, Tel. 089/ 2021806, www.schaeuble-institut.de

April 2009

Die Erkenntnisse wurden in einem **iterativen Prozess** schrittweise gesammelt, rückgemeldet und modifiziert. Dieses Vorgehen in Schleifen diente den beteiligten Fachleuten auch immer wieder als Impuls und Anregung dazu, eigene Erfahrungen und Sichtweisen in die sozialräumlichen Überlegungen einzubringen und damit zum Erfolg eines praktikablen Sozialraumkonzepts beizutragen.

In den Fachdialogen wurden neben den sozialrelevanten Grundlegendaten auch immer schon **mögliche Ideen und Maßnahmen** erörtert, die

- als dringend wichtig,
- als mittelfristig sinnvoll,

- als langfristig erwägenswert und wünschenswert oder
- als unrealistisch

bewertet wurden. Damit wurde sichergestellt, dass später nur die für eine Realisierung aussichtsreichen Vorhaben in das Integrierte Handlungskonzept (IHK) des Soziale Stadt Projektes aufgenommen werden.

Die dialogorientierte Erhebungs- und Analyse-methode, die hier angewandt wurde, stellt Bestandsaufnahme, Analyse und das Maßnahmenkonzept in den iterativen Prozesszusam-

menhang und gewinnt damit aus dem anhaltenden Wechselspiel zwischen den Ebenen die nötige Praxistauglichkeit für die Umsetzung der Ergebnisse. Wir haben mit dieser Verfahrensweise die Erfahrung gemacht, dass die sozialwissenschaftliche Beschäftigung mit dem Thema in einem solchen Dialogprozess für die Bewusstseinsbildung der Beteiligten und Betroffenen wesentlich effizienter genutzt werden kann. Damit wird im Übrigen auch die spätere Umsetzung der Ergebnisse in konkrete gemeinschaftlich getragene Projekte und Maßnahmen erleichtert.

Ganz in diesem Sinne werden die sozialräumlichen Ergebnisse zu Bestand, Analyse, Zielen, Leitlinien und schließlich das Handlungskonzept in ihrem sachlichen Kontext dargestellt.

## 1.2 Verständnis des Soziale Stadt Projektes im Schwerpunkt Sozialraum

Coburg Wüstenahorn wird im Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt gefördert, um eine mit Vorrang sozio-ökonomische **Aufwertung des Gebietes** mit gebündeltem Mitteleinsatz in Gang zu bringen in den Bereichen

- Städtebau
- Sozialraum
- lokale Ökonomie
- Verkehr
- Ökologie und Klima
- Grünordnung.

Die Fördergelder werden auf der Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts (IHK) bewilligt. Sie sollen helfen, die Lebensqualität der Menschen in Wüstenahorn durch verschiedene Maßnahmen so zu verbessern bzw. zu stabilisieren, dass ein weiteres Abrutschen des Stadtteils verhindert werden kann. Es soll eine Stärkung herbeigeführt werden, welche die Bewohnerschaft in die Lage versetzt, die erreichte Qualität mit ihrer Eigen-Macht zu halten und möglichst selbständig weiter zu entwickeln.

Wesentlicher Teil des Integrierten Handlungskonzepts, dessen Schwerpunkt schon von der Programmabsicht her im sozio-ökonomischen Bereich liegt, ist die problem- und zielorientierte **Analyse des Sozialraumes** und die **Festlegung von Maßnahmen**, die – im Verbund mit den anderen Fachbereichen – zur sozialräumlichen Aufwertung und schließlich auch zur Ver-

stetigung des eingeleiteten Erneuerungsprozesses nach Auslaufen der Förderung beitragen. Als Maßnahmen werden dabei unterschieden solche, die durch

- **Verbesserungen** an der Bausubstanz und durch Gestaltung der öffentlichen Räume die sozialen Bedingungen verbessern und die Lebensqualität im Quartier sowie in den Wohnungen und im Wohnumfeld heben, und solche, die durch
- **soziale Impulse und Aktivitäten** die Alltagsbewältigung und den sozialen Frieden im Zusammenleben zwischen den BewohnerInnen langfristig stärken und ggf. Perspektiven für die im Gebiet lebenden Menschen eröffnen, die die in ihnen schlummernde Eigenmacht wecken.

Zu Letzterem zählen auch Projekte, welche die **Selbsthilfe- und Eigenkräfte** der BewohnerInnen so anregen und stärken, dass damit eine dauerhaft höhere Stabilität erreicht werden kann. Es sind einmal Projekte, die die **Netzwerkstrukturen im Quartier** auf- und ausbauen, und solche, die zwischen unterschiedlichen Bewohnergruppen Begegnung und Durchlässigkeit ermöglichen und damit die **soziale Integration** zwischen Ethnien, Schichten, Generationen und Lebensstilgruppen fördern.

Das Soziale Stadt Projekt in Wüstenahorn ist in der Organisation so angelegt:

- Eine **Lenkungsgruppe** der Verwaltungsspitzen begleitet das Projekt, koordiniert zwischen Sozial- und Bauseite und trifft grundsätzliche Entscheidungen. Sie sollte auch über den Zeitraum der Soziale Stadt Förderung hinaus für die weitere Entwicklung in Wüstenahorn im Sinne der Verstetigung tätig bleiben.
- Die **Projektsteuerung**, die in Coburg bei der Wohnbau Coburg GmbH als Sanierungsträger liegt, übernimmt die Initiierung und die integrierte Steuerung der vielfältigen Aktivitäten im gesamten Soziale Stadt Gebiet. Dabei sollten Steuerungsaufgaben nicht nur für bauliche, sondern auch für soziale Maßnahmen an jeweils kompetenter Stelle verankert werden. Der Projektsteuerung obliegt auch die Aufgabe, für die Verstetigung des Erneuerungs-Prozesses zu sorgen.

- Ein **Team der Fachbüros** erarbeitet das Integrierte Handlungskonzept (IHK) mit Vorschlägen zu konkreten Maßnahmen. Im Interesse der Kontinuität des eingeleiteten Verfahrens und einer professionellen Verstärkung des Projekts liegt es, dass Fachbüros den angestoßenen Prozess ggf. längerfristig beratend begleiten.
- Ein **Quartiersmanagement** als Kommunikationsdrehscheibe regt vor allem die bürger-schaftlichen Aktivitäten vor Ort an (z.B. auch das Zustandekommen eines arbeitsfähigen Stadtteilarbeitskreises), koordiniert und vermittelt zwischen diesen und der Stadt sowie der Wohnbau. Dieses Aufgabenspektrum langfristig – auch über die Laufzeit der Förderung hinaus – zu gewährleisten, wird ein wesentlicher Baustein eines notwendigen Verstärkungskonzeptes sein.
- Ein **Stadtteilarbeitskreis** bindet im engen Zusammenwirken mit dem Quartiersmanagement die im Gebiet lebenden und arbeitenden BürgerInnen, Vereine und die dort tätigen Fachleute sowie die Fachbüros in das Vorhaben kontinuierlich ein und vernetzt sie. Auch seine Mitwirkung wird Teil des Verstärkungskonzeptes sein, das schon vom Beginn des Erneuerungsprozesses an in die Maßnahmenüberlegungen einbezogen werden muss.

Es werden nur solche Gebiete in das Programm Soziale Stadt aufgenommen, die wie Wüstenahorn erhebliche Schwächen und Verwerfungen im sozio-ökonomischen Gefüge und entsprechende Mängel im baulichen Bestand und im öffentlichen Raum aufweisen. Wüstenahorn hat aber auch viele Stärken, die eine wichtige Basis für die Programmumsetzung und für die Sicherung des Erreichten nach Auslaufen der zeitlich befristeten Förderung darstellen. Das IHK zeigt diese Herausforderungen und Stärken auf und benennt Ausgangspunkte für konkrete Aufwertungsmaßnahmen.

### 1.3 Aspekte der Sozialstruktur in Wüstenahorn

Die Zahl der Betroffenen im Soziale Stadt Gebiet liegt nach der **Einwohnermeldedatei** im Untersuchungsgebiet am 09.07.2009 bei insgesamt

1.770 Personen, davon  
909 Frauen und  
861 Männer.

In der städtischen Statistik werden im Untersuchungsgebiet insgesamt 1041 Haushalte ausgewiesen, darunter

111 ausländische Haushalte  
713 Alleinstehenden-Haushalte  
106 Haushalte von Menschen unter 21 Jahren

Insgesamt leben nach den Zahlen des Einwohnermeldeamtes 344 Kinder/ Jugendliche (bis 16 Jahre) im Gebiet, weit über dem Durchschnitt von Coburg.

Es gibt deutliche **Wanderungsbewegungen** in Wüstenahorn, die sich in folgenden Zahlen ausdrücken:

31.12.1990	2.535 EinwohnerInnen
31.12.1995	2.140 EinwohnerInnen
31.12.2000	2.125 EinwohnerInnen
31.12.2005	1.870 EinwohnerInnen
31.12.2008	1.768 EinwohnerInnen

Nach den Zahlen der Wohnbau GmbH gibt es ca. 800 **Wohneinheiten** mit einer Gesamtwohnfläche von rund 50.000 qm. Darunter sind ca. 40 Häuser im historischen Dorfkern, die restlichen Wohneinheiten sind im Mietwohnungsbau. Ca. 650 Wohneinheiten entstanden zwischen 1948 und 1965.

Bei der **Nationalität** ergibt sich folgendes Bild: Von den am 09.07.2009 in Wüstenahorn lebenden Personen haben

1.576 einen deutschen Pass  
192 Personen fallen unter die Kategorie Ausländer  
400 sind DoppelstaatlerInnen  
19 Personen haben EU-Status.

Ein großer Teil der BewohnerInnen zählt zu den Menschen mit Migrationshintergrund, überwiegend (nach der Sozialraumanalyse des Amtes für Jugend und Familie von 2007, aktualisiert im April 2009 sind es ca. 30 %) kommen diese aus den Nachfolgestaaten der UdSSR.

In der Stadt Coburg bestehen seit kurzem verschiedene Gremien, in denen die Integrationsbemühungen der Stadt differenziert herausgear-

beitet und koordiniert werden. Dabei versteht die Stadt Integration als einen vielseitigen Prozess, in dem sich die interkulturelle Kompetenz bei allen Gruppierungen erhöhen soll.

Speziell in der AG Interkulturelle Begegnung wird z.B. darüber nachgedacht, wie Begegnungen, Erfahrungen und Sensibilisierungen zwischen allen ethnischen/ religiösen Gruppen gefördert werden können. Dabei geht es speziell um aktivierende Impulse in die unterschiedlichen Gruppierungen hinein sowie um eine Aufwertung und Koordination von bisher unterbewerteten ehrenamtlichen Tätigkeiten. Für die Breitenwirkung sind entsprechende Öffentlichkeitsaktivitäten geplant.

In der AG Bildung wird über einen umfangreichen gruppenspezifischen Zielekatalog diskutiert, wobei sowohl kurz- als auch mittel- und langfristige Vorhaben sowie zielgruppenspezifische Angebote in einem Gesamtkonzept abgestimmt werden sollen.

Eine Spezifikation der Integrationsziele und -maßnahmen ist speziell für das Gebiet Wüstenahorn aber bisher noch nicht herausgearbeitet worden.

Bei der Beschreibung der Gebietsbewohnerschaft nach **soziodemographischen Kriterien** fällt besonders auf:

- Anteil an Kindern: 19% bis 16 Jahre
- Anteil an Einpersonen-Haushalten: 97 = 9 %
- Anteil an Alleinstehenden-Haushalten: 713 von 1.041 Haushalte = 68 %
- Anteil an Hartz-IV-EmpfängerInnen: 33 %
- Anteil an Älteren: 20 % über 60 Jährige
- hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund (ca. 30 %)

Über dem städtischen Durchschnitt liegen entsprechend der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auch die Angebote der sozialen Infrastruktur.

Nach Auskunft des Jobcenter sind 33 % der BewohnerInnen in Wüstenahorn **Hartz-IV-EmpfängerInnen**, die auf die dort gegebenen günstigen Mieten und die entsprechenden sozialen Angebote dringend angewiesen sind. Zusammen mit den Arbeitslosen aus dem Bereich der Agentur für Arbeit dürften sich die Zahlen schätzungsweise auf 40 bis 50 % erhöhen.

Auch wenn das Soziale Stadt Programm keine Arbeitsplätze direkt schaffen kann, sollen die Bemühungen auf Beschäftigungsangebote unterschiedlicher Art ausgerichtet sein, z.B. im Rahmen von Ausbildungs- und Beschäftigungsinitiativen. In der Bevölkerung von Wüstenahorn wird dabei großer Wert darauf gelegt, dass alle Altersgruppen, also die Jugendlichen ebenso wie die Elterngenerationen, mitgedacht werden.

Es leben im Gebiet zahlreiche Alleinerziehende. In den Kindertagesstätten z.B. kommen ca. 50 % der Kinder aus Alleinerziehenden-Haushalten.

#### Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in Wüstenahorn sind

- die zwei Kindertagesstätten Pfiffikus und Tausendfüßler (Diakonie)
- der Interkulturelle Treff Kaleidoskop (Caritas)
- Kinder- und Jugendzentrum (Stadt)
- Seniorenheim St. Joseph (Caritas)
- Übergangswohnheim
- Sport- und Spielflächen
- 3 Schrebergartenanlagen
- Nahversorgung (Pantoffelkino, Russenmarkt Prima, Plus, Schlecker, Bäckerei etc.)
- Bis Ende 2009 Gaststätte Einkehr, Vereinsgaststätte im Schrebergarten.

Es fehlen aber nach Auskunft Ortskundiger und Wünschen aus der Bewohnerschaft im Gebiet:

- Gaststätten, Cafe, o.ä.
- Konsumfreie, gestaltbare Räume für (Migranten-)Familien zum Feiern
- Werkstätten zum Selber-Machen
- Geschützte Räume für verschiedene Zielgruppen
- Öffentliche Treffpunkte und Plätze mit Regenunterstand
- ein Basketballplatz.

## 2 Sozialräumliche Stärken und Schwächen, Ziele und Leitlinien

### 2.1 Sozialer Zusammenhalt

Zu den Stärken des Quartiers Wüstenahorn zählt – neben der landschaftlich schönen Lage und Topographie – ein in der Stadtteil-**Geschichte** begründeter hoher Zusammenhalt unter den Anwohnenden. Offensichtlich war Wüstenahorn schon immer eine auf **Eigenständigkeit und Zusammenhalt** bedachte Gemeinschaft. Dies setzt sich bis heute zumindest im historischen Kern fort und findet zum Beispiel in einem intensiven und vielfältigen Vereinsleben seinen Niederschlag. Neben den gut besuchten sozialen Einrichtungen wie Kitas und Jugendzentrum werden **15 aktive Vereine** im Gebiet ausgewiesen.

In landschaftlich hervorragender Lage lebten und leben die Wüstenahorner in wirtschaftlicher Bescheidenheit mit einem hohen Selbstvertrauen und einer starken **Identifikation** mit dem Ort (vergleiche dazu Bürgerverein Gemeinschaft Wüstenahorn: Chronik 775 Jahre Wüstenahorn 1225 bis 2000). Die Tatsache, dass es für Wüstenahorn sogar ein „eigenes Lied“ gibt, spricht für dieses Grundgefühl.

### 2.2 Zuwanderungswellen

Durch mehrere Wellen der **soziostrukturellen Veränderung** hat sich die Situation in Wüstenahorn bis heute stark gewandelt. Es wird berichtet:

- Wohl als Reaktion auf die ausgeprägt proletarische Haltung vieler Coburger in den 30er Jahren wurde im Ort während der NS-Herrschaft das erste – und für das System des sog. Reichsarbeitsdienstes Beispiel gebende – Arbeitslager eingerichtet.
- Nach 1945 war Wüstenahorn eine wichtige Auffangstelle für Flüchtlinge, die nach Coburg kamen.
- Obdachlose und später auch Asylsuchende der Stadt Coburg sind nach Wüstenahorn „verschoben“ worden.
- Auch die Zuwanderungswellen zunächst von Türken und dann der sog. Russlanddeutschen haben überproportional viele Menschen nach Wüstenahorn gebracht.

- Bis heute finden Armutsbetroffene und sozial belastete Familien in Coburg am ehesten noch in Wüstenahorn eine bezahlbare Bleibe.

### 2.3 Wohnungsbedarf, Wohnungsstandard und sozial adäquate Mieten

Bisher niedrige **Mieten**, ein hoher Bestand an Sozialwohnungen und ein relativ gutes Angebot an sozialer Infrastruktur vor allem für Kinder und Jugendliche begünstigen den Status im Stadtganzen bis heute. Die hohe Bedeutung eines verträglichen Mietniveaus ist sowohl in Expertengesprächen als auch bei der Bürgerbeteiligung mit großem Nachdruck vertreten worden. Eine Aufgabe in den Sozialen Stadt Bemühungen muss daher sein, einen angemessenen **Standard für die Sanierung** der Wohnungen festzulegen, der einerseits ein qualitativvolles und würdiges Wohnen ermöglicht, andererseits aber auch für wirtschaftlich schwache Familien finanzierbar ist.

Dafür sind aus sozialräumlicher Sicht vor allem auch energiesparende Maßnahmen notwendig, da die Nebenkosten („zweite“ Miete für Energieverbrauch oder die Folgen der Installation von Warmwasserzählern im Zuge der Sanierung für Hartz-IV-Empfänger) inzwischen zur großen Belastung der Haushalte geworden sind und daher bei Miet-Überlegungen immer mitbedacht werden müssen. Überdies sind aber auch Lärmschutzmaßnahmen zwischen den Wohnungen vorzusehen, um den sozialen Frieden innerhalb der Häuser zu gewährleisten.

Mit den **Miet- und Mietnebenkosten** verbindet ein großer Teil der Bevölkerung Ängste vor Überbelastungen:

- Generell wird befürchtet, dass durch die Soziale Stadt eine Aufwertung kommt, die zu unbezahlbaren Mieten und damit zur Verdrängung führt.
- Schlechter Wärmeschutz verursacht zu hohe Nebenkosten mit der Folge weiterer Verarmung.
- Schlechter wohnungs- und hausinterner Lärmschutz steigert die Konfliktlage innerhalb der Familien und im Haus.

Zu den Mietnebenkosten in den Geschoßwohnungsbauten tragen auch die Kosten für die Freiraumpflege bei, die von drei Teams der Wohnbau vorgenommen wird. Bei einer Aufwertung der Freiraumflächen, die die Wohn- und

Lebensqualität im Quartier mietenabhängig steigt, ist dieser zusätzliche Aspekt der Nebenkosten besonders zu beachten.

Das Ziel, dass den jetzt im Quartier lebenden Haushalten, ein **Verbleib im Quartier** ermöglicht werden soll, sofern sie dieses wünschen, wurde wiederholt politisch bestätigt. Vertreibungen aus dem Quartier sind unakzeptabel, zumal es im Stadtgebiet keine anderen vergleichbar günstigen Mietangebote gibt. Daher ist eine sozial verträgliche Mietgestaltung umso wichtiger. Die Ausgestaltung der sog. Hartz-IV-fähigen Miete für Wüstenahorn bedarf dabei – wie in mehreren Fachgesprächen deutlich wurde – dringend einer Klärung durch die beteiligten Stellen.

Unabhängig davon sind aber auch aus sozial-räumlicher Sicht alle Bemühungen (z.B. auch die des Jobcenter Coburg) sinnvoll, manche sozial belastete Familien aus Wüstenahorn ggf. in **sozial günstigere Wohnquartiere** im Stadtgebiet zu vermitteln. Dahinter stehen die Überlegungen,

- zum einen die z.B. bei Bewerbungen diskriminierende „Adresse“ zu ändern und zum anderen
- Kindern andere „Vorbilder“ zu schaffen, als dies die Arbeitslosigkeitskarrieren sozial belasteter Familien sind.

Überlegungen, die eine andere **soziale Mischung** im Stadtteil anempfehlen, sind jeweils kritisch zu überprüfen. Zum einen ist der Einfluss der öffentlichen Hand auf Mietentscheidungen sehr gering. Zum anderen stellen schlecht beleumundete Stadtteile aber auch keine Attraktivität für einkommens- oder bildungshöhere Schichten dar, selbst dann wenn eine behutsame Stadteilerneuerung durchgeführt wurde.

Auf günstige Mieten angewiesene StudentInnen, die möglicherweise in den Stadtteil gelockt werden würden, könnten zwar eine Bildungsaufwertung bringen; sie wären andererseits aber auch als Wohnungskonkurrenz zu verstehen. Eine so gedachte Mischung hat deshalb nicht nur positive, sondern auch vertreibende Wirkungen, die nicht gewünscht sind. Außerdem werden StudentInnen in der letzten Zeit als „belebendes Element“ für die Innenstadt von Coburg vermehrt umworben, was mit einer Zuwanderung nach Wüstenahorn konkurrieren würde.

Der Bedarf an alternativen neuen Wohnformen ist für Coburg bisher noch nicht wirklich ausgelotet, so dass diesbezügliche Konzepte für Wüstenahorn bislang keinen festen Grund haben. Darin könnte aber eine zukünftige Aufgabe für die Entwicklung des Stadtteils liegen.

Die Folgen des demographischen Wandels für Wüstenahorn mit der zunehmenden Zahl von älteren, betreuungsbedürftigen Menschen verlangt im Stadtteil auf jeden Fall auch ein Angebot für Betreutes Wohnen.

#### 2.4 Identifikation mit dem Quartier

Die starke Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Stadtteil wird von vielen Seiten hervorgehoben. Es ist aber zu vermuten, dass diese Identifikation innerhalb der **Bewohnergruppen** unterschiedlich begründet ist, wenn überhaupt in allen Gruppen von einer starken Identifikation gesprochen werden kann.

- Die Alteingesessenen (viele Abkömmlinge aus Flüchtlingsfamilien), welche vor allem in den bescheidenen Einfamilien- bzw. Reihenhäusern leben, beziehen sich auf die Geschichte, auf das solidarische Klima im Stadtteil und die Selbstverwirklichung im Eigenheim. Es zeigt sich allerdings das Problem der Überalterung mancher oft alleinstehender EigentümerInnen, die in Wüstenahorn eine altengerechte oder auch betreute Wohnung suchen.
- Für die BewohnerInnen in den Mehrfamilienhäusern sind die günstigen Mieten, die guten Infrastrukturangebote von Vorteil, ebenso wie die Tatsache, dass Armut in Wüstenahorn nicht so stark auffällt, wie in anderen Stadtteilen.
- Für Aussiedlerfamilien stellt sich – so wird vermutet – das mögliche „Leben in der eigenen Kohorte“ als markanter Vorteil dar.
- Die türkischen Familien, die wohl vorübergehend in Wüstenahorn untergebracht waren (für 2005 wurde in der Sozialraumanalyse des Sozialreferates ein Prozentsatz von 29 % angegeben), zogen bzw. ziehen offensichtlich gerne wieder weg, um Konflikten mit Aussiedlerfamilien zu entgehen. In der Grundschule sind im Schuljahr 2008/ 2009 nur 7 türkische Kinder gezählt worden.

## 2.5 Sozial relevante Qualitäten im öffentlichen Raum und in den Wohngebäuden

Auch wenn soziostrukturelle Potentiale in der hohen Gemeinschaftsfähigkeit vermutet werden, ist der mangelhafte Zustand des öffentlichen Raums und der Wohngebäude augenfällig. Die **landschaftliche Qualität** kommt wenig zum Tragen, weil z.B.

- die Freiflächen zwischen den Häusern
- die Straßenräume und
- die Seeufer

karg und ungestaltet wirken. Dabei wäre gerade in einem Wohnquartier mit bescheidenem Wohnungsangebot eine **hochwertige Gestaltung** des öffentlichen Raumes von besonderer Bedeutung, denn dadurch

- könnte ein Freiraumangebot von hoher Qualität gemacht werden, das nicht auf die Mietenhöhe durchschlägt,
- könnte den Menschen soziale Wertschätzung und damit das Gefühl von Würde vermittelt werden und
- könnten die Identifikation und Achtsamkeit der BewohnerInnen mit ihrem Quartier gestärkt werden.

Sichtbar aufgewertet würde das Quartier auch durch die Gestaltung einer **wahrnehmbaren Quartiersmitte**, in der sich verschiedene

- Quartiersteilräume (Dorfkern, Scheuerfelderstraße, Lauersgraben, Wirtsgrund) und
- Nutzungen/ Funktionen (Bürgerhaus, Freizeit, Wohnen, Nahversorgung, ÖPNV)

verbinden lassen. Denkbar ist dies etwa als **Begegnungsbereich**, der sich als gut erreichbaren **Raum mit Vorrang für alle nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmenden und als gut gestalteter Aufenthaltsraum** vom Wolfgangsee mit dem geplanten Bürgerhaus über den Lauersgraben bis zu den Geschäften am Wirtsgrund erstrecken könnte.

## 2.6 Zielgruppe Kinder, Jugendliche und Eltern

Zu den Stärken des Quartiers wird auch die gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, vor allem für Kinder und Jugendliche, gezählt. Wegen der Tatsache, dass Kinder und Jugendliche aus sozial belasteten oder armutsbetroffenen Familien benachteiligt sind und deshalb mehr Betreuung und mehr Anleitung benötigen, wird in Wüstenahorn offensichtlich mehr Infrastruktur für diese Zielgruppen angeboten als in anderen Stadtbereichen Coburgs:

- nicht nur im schulischen (z.B. Mittagsbetreuung in der Melchior-Franck-Schule)
- sondern auch im vorschulischen Bereich (Kitas) und
- im Freizeitbereich (Kaleidoskop, KiJuz).

Allerdings werden **zusätzlicher Raumbedarf** und im Umfeld des Stadtteils **mehr Sorgfalt und Kreativität** für qualitätsvolle Angebote angemahnt, z.B. ein Bolzplatz an der Scheuerfelderstraße, die Erschließung von Wald und Wiesen für Kinder und Jugendliche. Aufgrund der großen Nachfrage nach Angeboten für Kinder und Jugendliche werden für alle Einrichtungen in Wüstenahorn Erweiterungs- bzw. Aufwertungsbedarfe gesehen. Entsprechende Konzepte von Kaleidoskop und Kindertagesstätten sind bereits formuliert worden.

Es fehlen in Wüstenahorn speziell für Jugendliche „geduldete“ **Treffmöglichkeiten** im öffentlichen Raum, die möglichst auch noch konsumfrei genutzt werden können. Das sind Flächen, auf denen sich Jugendliche aufhalten können, ohne mit ihrem Lärm zu stören. Für Kinder sollten genügend attraktive **Streifräume** ausgewiesen werden, z.B. auch ein sog. „Städtischer Naturraum“, der als natürlicher Erlebnisraum für Heranwachsende (7 bis 14 Jahre) in den Wohnbereich integriert ist, mit ungestaltetem „wildem“ Bewuchs, natürlicher Sukzession und ohne Geräte oder Gebäude (Quelle: Bundesamt für Naturschutz).

Im Zusammenhang mit den Kinder- und Jugendbetreuungsangeboten ist es ein großes Anliegen im Rahmen der jeweiligen **Elternarbeit**, die Erziehungskompetenz zu stärken, damit die Kinder und Jugendlichen nicht nur von der öffentlichen Seite, sondern auch im familiären Zusammenhang günstigere Entwicklungs- und Förderbedingungen vorfinden. Ansätze, wie

z.B. das Elterncafe an der Melchior-Franck-Schule, sollten ausgebaut und gestärkt werden. Zu prüfen ist z.B. auch ein Projekt nach dem Konzept der Familienhebammen, aber auch lebenspraktische Hilfe, z.B. im Hinblick auf Kochen und Ernährung. Ein **Projekt Stadtteilmütter** ist im Entstehen und wird aus sozialräumlicher Sicht befürwortet.

Die heute erweiterten definierten Funktionen von **Schulen als Lernort** für Kinder, aber auch Erwachsene, als Ort der fachlichen, aber auch der sozialen und gemeinschaftsbezogenen Reifung von Menschen werden von der Melchior-Franck-Schule für 185 SchülerInnen (davon 7 türkische Kinder) wahrgenommen. Das zeigt sich im Bemühen um

- die musische Bildung,
- Aktivitäten zur Elternarbeit,
- die Arbeitsgruppe von Eltern und LehrerInnen,
- Ganztagesangebote,
- Mittagsverpflegung,
- Ernährungsprojekt-Angebote,
- den Schulgarten für Kinder und Eltern, aber auch
- in noch fehlenden, ergänzenden Leistungen: z.B. einer Sozialpfleger-Stelle für die Grundschule.

Das an der Schule – nach der Verlegung der Teilhauptschule – **gute Raum- und Infrastrukturanangebot** könnte über die jetzigen Nutzungen hinaus genutzt werden: z.B. der mit 16 Plätzen gut ausgestattete Computerraum, die Sporträume oder die Musikinfrastruktur.

#### 2.7 Zielgruppe Arbeitslose, Hartz IV-EmpfängerInnen und Armutsbetroffene

Arbeitslosigkeit, soziale Benachteiligung und Armut sind dominierende Themen in Wüstenahorn. Die Gefahr, dass sich die Marginalisierung (= Ausgrenzung) der Einzelnen durch Defizite im Bildungsbereich und in der sozialen Kompetenz über Generationen hinweg fortsetzt (Stichwort: Arbeitslosigkeits- und Armutskarrieren), wenn nicht gar verstärkt, ist gegeben. Ihr entgegenzuwirken sollte dringendes Ziel im integrierten Handlungskonzept des Sozialen Stadt Projektes sein. Wenngleich es nicht im Bereich des Förderprogramms liegt, direkt Arbeitsplätze und damit Einkommen sowie gesellschaftliche

Normalität zu schaffen, können Bedingungen gesetzt werden für Erfahrungs-, Beschäftigungs- und Bildungsimpulse. Soziale Kompetenz und Potentiale der Lebensbewältigung lassen sich durch die Förderung von Selbstwert und Eigenmacht steigern. Das Bewusstsein/ Verständnis für die eigene soziale Lage und die Öffnung des Blickes für Veränderungen/ Verbesserungen über die Generationen hinweg sollte in allen Altersgruppen als Basis für Bewältigungshandeln hergestellt werden.

#### 2.8 Zielgruppe Behinderte und mobilitätseingeschränkte Menschen sowie Ältere

Für behinderte und mobilitätseingeschränkte Menschen, zu denen auch zunehmend ältere Menschen zählen, werden in Wüstenahorn eher ungünstige Lebensbedingungen gesehen. Es fehlen z.B.

- barrierefreie Wohnungen (nicht nur im Erdgeschoss) und
- barrierefreie soziale Einrichtungen
- ein behinderten- und seniorenfreundlicher ÖPNV (Bordsteinabsenkung, Querungshilfen, Rampen)
- behinderten- und seniorenfreundliche öffentliche Toiletten und
- behinderten- und seniorenfreundliche Geschäfte bzw. Dienstleistungen.

#### 2.9 Zielgruppe ältere alleinstehende Ausiedlermänner

Als Zielgruppe in Wüstenahorn fallen ältere alleinstehende Männer aus den Nachfolgestaaten der ehemaligen UdSSR auf, die alleine leben.

- Armut und
- Arbeitslosigkeit, aber auch
- gesundheitliche Probleme bis hin zu Alkoholismus und Kriegstraumatisierungen sowie
- soziale Hilflosigkeit außerhalb des Familienverbandes

bilden ein Problembündel, welches mit besonderer Aufmerksamkeit behandelt werden sollte, um Verwahrlosungstendenzen zu begrenzen.

## 2.10 Zielgruppe Frauen

Soziale Aufwertungs Bemühungen im Gebiet laufen nicht ohne die Unterstützung der Frauen als „Managerinnen in Familie und Haushalt“. Bereiche, in denen Frauen als Schlüsselpersonen angemessen qualifiziert werden müssen, sind soziale Fertigkeiten im Umgang mit Behörden, Erziehungs- und Familienkompetenzen auch in belasteten Situationen, sprachliches Geschick sowie die Herausbildung von Eigenmacht und Selbstbestimmung. Spezielle Projekte für Mädchen in Bildung, Kultur und Handwerk bieten sich an.

## 2.11 Freizeit

Als Freizeitangebote für die Wüstenahorner Bevölkerung werden die Seen, die Kleingärten, der Wald und die grüne Lage positiv hervorgehoben. Es fehlen aber

- (konsumfreie) Räume, in denen sich die Menschen nach ihren Interessenslagen (Freizeit, Bildung, Geselligkeit, Sport, etc.) ungestört treffen können.
- Auch eine mittlere Halle für Sport und Veranstaltungen im Ortsteil wird gewünscht, zumal eine bezahlbare Anbindung des Stadtteils an die Innenstadt mit den beiden Buslinien gerade in den Freizeit intensiven Abend- und Wochenendzeiten eher schlecht bis gar nicht vorhanden ist.
- Im öffentlichen Raum werden auch ruhige Aufenthaltsbereiche gewünscht, in die sich ältere Menschen geschützt zurückziehen können, fern vom „Lärm“ der Jüngeren.
- Der Straßenraum soll so umgestaltet werden, dass er nicht mehr – wie bisher – zum Rasen ermuntert, sondern vielmehr der Bewohnerschaft einen gefahrlosen Aufenthalt ermöglicht und gleichzeitig die Störungen durch Straßenlärm verringert.

## 2.12 Stadtteilimage

Eine Aufwertung des Stadtteils für alle Zielgruppen wird auch im kommunikativen und atmosphärischen Bereich notwendig: Das schlechte Image, das Wüstenahorn in der Stadt Coburg und – in der Folge davon – leider auch bei vielen StadtteilbewohnerInnen selbst hat, erfordert eine **korrigierende Öffentlichkeitsarbeit**, mit der

- bestehende **Vorurteile** abgebaut

- die Selbsteinschätzung verbessert
- zukünftige Verbesserungen bewusst gemacht und
- konkrete positive Erfahrungen mit der Aufwertung vermittelt werden.

Viele CoburgerInnen, die sich ein schlechtes Bild von Wüstenahorn machen, kennen den Stadtteil nicht aus eigener Anschauung. Wenn es gelänge, diese z.B. wegen der Qualitäten der Landschaft und eines architektonisch bedeutsamen Bürgerhauses mit interessanten kulturellen Veranstaltungen nach Wüstenahorn zu bewegen, hätten sie die Möglichkeit, sich ein anderes Bild vom Quartier und den dort lebenden Menschen zu machen. Außerdem würden sie **das Quartier beleben**.

Eine sorgfältige und empathische Öffentlichkeitsarbeit, welche das nachteilige Image von Wüstenahorn sensibel korrigiert, wird sehr dazu beitragen können, den Aufwertungsprozess längerfristig zu stützen und zu verstetigen. Dazu sollte das Amt für Öffentlichkeitsarbeit der Stadt mit medialen Kampagnen wesentlich beitragen. Aber auch das Stadtmarketing könnte hinzugezogen werden. Konzertierte Aktivitäten auch im Verein mit der Wohnbau sind angeraten.

## 2.13 Quartiersmanagement und Stadtteilbüro

Für die anstehenden Entwicklungen bis hin zur Verstetigung der eingeleiteten Veränderungen hat das **Quartiers-Management** als Motor des Projekts eine zentrale Aufgabe.

Als Anlaufpunkt für BewohnerInnen und Initiativen empfehlen wir, das **Stadtteilbüro** für das Quartiersmanagement im Zentrum des Stadtteils (am besten im geplanten Bürgerhaus am See) gut erreichbar und barrierefrei zu positionieren. In seiner Repräsentationsfunktion muss das Stadtteilbüro für alle sichtbar und außerdem niederschwellig und attraktiv nach außen dargestellt werden. Lage, Qualität und Raumbedarf orientieren sich nach den Funktionen

- ungestörte Büroarbeit
- Kontaktstelle
- Beratungs- und Betreuungsaufgaben
- Gruppenangebote
- Anlaufstelle für Beteiligungen
- ungehinderte Zugänglichkeit und gute Sichtbarkeit.

Das Arbeitsvolumen des Quartiersmanagements ist bisher mit vorerst nur 20 Wochen-Stunden, von denen 6 Stunden für Beratung vorgesehen sind, angesichts der kommenden Aufgabenfülle entschieden zu bescheiden bemessen. Hier wird weiterer Stundenbedarf erforderlich sein.

Die Leistungsfähigkeit des Quartiersmanagements muss daher durch kluge Kooperationen und Koordinationen

- bei der Initiierung von Projekten
- bei der Aktivierung der Bevölkerung
- bei der Steuerung der Maßnahmen
- bei der Gestaltung eines Stadtteilarbeitskreises

ausgeweitet werden. Die Aufgabe beinhaltet zudem die kontinuierliche Brückenbildung zu städtischen Behörden, zur Wohnbau, zu den beteiligten Institutionen und Fachbüros sowie in der Öffnung hin zu Bürgerschaft und Öffentlichkeit von Wüstenahorn. Zentral ist auch die Vermittlung und Verknüpfung der jeweiligen Interessen und Zielsysteme vor allem in einem aktiven Stadtteilarbeitskreis.

#### 2.14 Stadtteilarbeitskreis

Die frühzeitige und kontinuierliche Beteiligung der Bewohnerschaft am Erneuerungsprozess und der laufende Dialog mit Aktiven des Stadtteils benötigen eine strukturierte Arbeits- und Selbstbestimmungsplattform und entsprechende Räumlichkeiten. Es wird deshalb ein Arbeitskreis eingerichtet, der auch über den Zeitpunkt der Förderung hinaus aktiv mitwirkt an der Verstetigung und Weiterentwicklung des Prozesses. Der Bürgerverein kann diese Aufgabe nicht einfach übernehmen, sollte aber im Stadtteilarbeitskreis vertreten sein.

#### 2.15 Verstetigung

Die meisten Soziale Stadt Projekte wie Wüstenahorn benötigen aufgrund ihrer sozialen Problematik, die auch mit dem Programm nur partiell gelöst werden kann, auch nach dem Förder-Ende eine stetige, besonders aufmerksame und professionelle Begleitung, um einen abrupten Absturz zu verhindern und vielmehr das Erreichte zu schützen sowie die Entwicklung weiter zu treiben.

Es erweist sich daher zunehmend die zwingende Notwendigkeit, dass schon frühzeitig („möglichst schon bei der Erarbeitung des Handlungs- und Entwicklungskonzepts“, vgl. das Arbeitsblatt 7 „Soziale Stadt“ 2009 der Obersten Baubehörde der Reihe Städtebauförderung in Bayern) und im Dialog mit allen Beteiligten auf der Grundlage einer regelmäßigen Zwischen-Evaluierung, die Erfordernisse einer Verstetigung des angestoßenen Erneuerungsprozesses angedacht, erörtert und realisiert werden.

#### 2.16 Aufwertung der Stadtgestalt für den Sozialraum

Gewöhnlich fällt das Thema „Stadtgestalt“ allein in den Aufgabenbereich von Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung. Dennoch gibt es eine Reihe wichtiger sozialer Aspekte der Stadtgestalt, die besonders in schwierigen Gebieten wie Wüstenahorn für die sozialräumliche Stärkung und Aufwertung des Quartiers von großer Bedeutung sind. Dies betrifft

- das städtebauliche Leitbild der Gestaltung
- die Merkmale der Identifikation
- den Zusammenhang zwischen Stadtgestalt und dem Sicherheitsgefühl
- gestalterische Beiträge zur Symbolbildung und
- interaktive Kunstarbeit

#### Zum städtebaulichen Leitbild der Stadtgestalt

Es mangelt in Wüstenahorn (wie in den meisten Projekten der Sozialen Stadt ) an einer **potenten Nachfrage für Bauinvestitionen**, die zu einer aufwertenden Gestaltung der Stadtbildqualität des Gebiets Wesentliches beitragen und damit den meist diffusen und ausdrucksarmen Räumen durch Architektur, Umfeld- und Landschafts-Elemente eine prägnantere Form geben könnten.

Daher stellen sich für die gestalterische Aufwertung aus sozialräumlicher Sicht u.a. folgende Fragen:

- Womit könnte bei diesem gestalterischen Mangel im Gebiet den BewohnerInnen und BesucherInnen von Wüstenahorn eine bessere räumliche Identifikation und Orientierung gegeben werden?

- Wie könnte ihnen die Eindeutigkeit und Erkennbarkeit ihres Ortes und damit ein Gestaltausdruck für „Heimat“ durch stadtgestalterische Elemente vermittelt werden?
- Wie könnte ihnen auch mit Mitteln der Stadtgestaltung ein gutes Sicherheitsgefühl verschafft werden?

Es stellt sich aus sozialräumlicher Sicht die Frage, ob überhaupt ein geschlossenes Gestalt-Konzept mit festem Leitbild – unabhängig von den Befindlichkeiten und Sehnsüchten der WüstenahornerInnen – entwickelt und verfolgt werden kann oder soll. Ob es nicht sozial verträglicher und ökonomisch realistischer ist, in diesem gestalterisch und sozial **inhomogenen Stadtgebilde** von Wüstenahorn in nur wenigen Aktionsräumen zu arbeiten. Es würden sich dabei – mit viel Respekt und großer Aufmerksamkeit gegenüber den Menschen und ihren Lebenswelten – aus den sich jeweils eröffnenden Chancen heraus im demokratischen Dialog mit den BewohnerInnen kleinere Projekte erarbeiten lassen, die große gestalterische Strahlkraft in das Wohngebiet hinein entfalten könnten. Getragen von den örtlichen Überlieferungen und den spontanen Aktivitäten und entwickelten Eigenkräften der Bewohnerschaft müsste der entscheidende Augenblick des Handelns jeweils erkannt und genutzt werden, ohne immer auf das große Gesamtkonzept zu warten, das letztlich die Lebenswirklichkeit immer nur unvollständig abbilden kann.

### Gestaltmerkmale der Identifikation

Wüstenahorn ist in seinem **Erscheinungsbild eher diffus** und in seinen Grenzen undeutlich und unsicher, so dass es aus psychosozialer Sicht schwer fällt, dieses Quartier als ein stabiles „Zuhause“ der Bewohnerschaft zu identifizieren. Daher müsste in respektierenden Dialogen mit den Menschen erforscht werden, was für sie im Quartier Eindeutigkeit und damit mehr ihr Zuhause ausmachen könnte.

Die Menschen dort brauchen – viel mehr als BewohnerInnen stabiler Stadtquartiere in Coburg - eine **identifizierbare räumliche Einheit**, zu der sie sich zugehörig fühlen. Sie brauchen eine überschaubare Nachbarschaft als ihre klar erkennbare Heimat, die so deutlich begrenzt aber nicht abgeschlossen ist, dass sie dort ihre ganz eigenen Lebensweisen, auf die sie mit Stolz schauen wollen, verwirklichen können.

Die Wirkung der **Grenzen** von solchen Orten (Grenzen sichtbar machen z.B. durch „Tore“ aus markanter Bepflanzung an Zugangsstraßen) ist für die Identität der Bewohnerschaft ebenso wesentlich wie **signifikante Zeichen**. Sind die Grenzen zu schwach, kann die Nachbarschaft ihren identifizierbaren Charakter nicht aufrechterhalten. Außerdem braucht jede „Nachbarschaft“ für ihr öffentliches Leben ein **erkennbares Zentrum**: einen Treff, um Leute zu sehen und selbst gesehen zu werden, einen Ort mit einem Quartiersplatz oder einem Begegnungsbereich wie dem Lauergraben, wo z.B. auch mal spontan Musik gemacht und getanzt werden könnte, mit dem neuen Bürgerhaus als „lokalen Rathaus“ für gemeinschaftliche Aktivitäten und Projekte sowie evtl. mit kleinen Werkstätten und Läden mit niedriger Miete.

Gute oder schlechte „Gestalt“ im Stadtteil ist nicht nur für das Sichzurechtfinden im Umfeld bedeutsam, sondern sie entscheidet auch über die innere Orientierung. In der Regel können Menschen sich in solchen in ihrem Erscheinungsbild eher düftigen Stadtquartieren wie Wüstenahorn nur um den Preis von Anstrengung und Unlust orientieren. Es mangelt dort an positiven Zeichen, einer gut leserlichen Umgebung, so dass viel Freude am Dasein im Quartier verloren geht. Zu wünschen ist also ein Orientierungssystem mit großer Bildhaftigkeit und Prägekraft wie z.B. mit dem geplanten Bürgerhaus von einmaliger Qualität.

Es gibt im Stadtviertel eine Vielzahl von **Unlust-Merkmalen**, wie z.B. schwache oder fehlende Grenzlinien, Punkte visueller Verwirrenheit, isolierte und verunsichernde Zonen. In partizipativen Gesprächen mit der Bewohnerschaft (auch mit Älteren, Behinderten, Kindern, etc.) sollte geklärt werden, wie sie sich selbst oder wie sich BesucherInnen in Wüstenahorn orientieren. Wo die Raumgestalt nur schwache Anhaltspunkte gibt, müssten lesbare Flächen-, Linien- und Punktelemente die notwendige Eindeutigkeit stärker sichtbar machen: z.B. Gebäude mit ihrer Gestalt und Farbe, Plätze, Mauern, kleine Parks, Bäume, Hecken, Lichtzeichen oder auch Kunstobjekte, die in einer guten kompositorischen Anordnung die Orientierung erleichtern können.

### Zusammenhang zwischen Stadtgestalt und dem Sicherheitsgefühl

Die Menschen befällt gewöhnlich Unsicherheit, wenn ihnen ihr Lebensraum **nicht heimatlich vertraut** ist und die städtebauliche Umwelt keine Erkennbarkeit, Orientierung und Übersichtlichkeit vermittelt. So mag niemand unangenehme Überraschungen, wenn man die Straße vor dem Haus betritt. Wer das Haus verlässt, braucht im Umfeld einen überschaubaren und damit **angstfreien Raum**. Dazu gehört auch das soziale Umfeld der Nachbarschaft, die teilnehmend ein Auge auf diesen Raum wirft. In diesem Zusammenhang sind z.B. eine hohe und menschenwürdige Qualität von Bürgersteigen, von Spielplätzen, der Straßen, der Beleuchtung und Parks für das Gefühl von Sicherheit von großer Bedeutung.

### Symbolbildung im Stadtraum von Wüstenahorn

Eine Symbolbildung in der sichtbaren Lebensumwelt hat erfahrungsgemäß eine Gemeinschaft stiftende Funktion. Denn in einer größeren, unbewussten und damit nonverbalen Wahrnehmungstiefe erreichen **signifikante Zeichen** von städtebaulichen Elementen und Zusammenhängen eine Symbolebene, die den Menschen „sprachlos“ ein Gefühl der Gewissheit, hier zu sein, und damit ein Gefühl der Beheimatung geben können.

Die Symbolebene in uns ist nicht einfach nach einem regelhaften Kanon zu finden. Sie wird vielleicht dann erreicht, wenn sich z.B. durch künstlerische Prozesse bei den in Wüstenahorn lebenden Menschen ein Bild des Stadtquartiers festigt, das mehr ist als die Summe von Signalen, Merkzeichen oder Raumkanten, die professionell nach den Regeln der aktuellen Baukultur komponiert werden. So sollten in aufmerksamen, empathischen und bestätigenden Gesprächen mit der Bewohnerschaft von Wüstenahorn die für sie und ihre Lebensgeschichte **„heiligen Stätten“ des Quartiers** (z.B. die Einkehr, die frühere Post, das Seeufer) herausgefunden werden. Es wäre also im Prozess der Realisierung des IHK mit den Menschen in Wüstenahorn immer wieder zu erörtern,

- welche Orte, Gebäude und Situationen sie in engster Verbindung mit ihrer Gegend sehen,
- welche die stärksten Werte der Vergangenheit für sie repräsentieren (z.B. der Ort der

früheren Wasserentnahme am Wolfgangsee) und

- welche ihre Verbindung zu dieser Gegend besonders positiv symbolisieren.

### Interaktive Kunstarbeit

Für den interdisziplinär angelegten Gestaltungsprozess in Wüstenahorn werden neben Städtebau, Soziologie, Energie, Verkehr und Landschaft eigentlich auch **KünstlerInnen** als Mitwirkende gebraucht, die den öffentlichen Raum nicht lediglich mit Figuren oder Brunnen verziern und sich an nachträglichen „Verschönerungen“ an Gebäuden versuchen, sondern die von Anfang an Gelegenheit haben, mit den ihnen ganz eigenen Handlungsweisen im Prozess der Sozialen Stadt für die Menschen in Wüstenahorn mitzuwirken.

Das Ziel einer sozial- und naturverträglichen Entwicklung von Wüstenahorn sollte sich daher nicht allein auf technische, sozialfürsorgliche, finanzielle und verfahrenstechnische Lösungen beschränken. Denn eine nachhaltige, soziale Stadterneuerung bedarf vor allem auch einer **mentalenen und sozialen Innovation**, was mit der Mitwirkung von guten KünstlerInnen mit ihren ästhetisch-kulturellen Praktiken in Zusammenarbeit mit aktivierender Sozialarbeit leichter gelingen kann.

Eine so gesehene „**interventionistische**“ **Kunst** könnte im Dialog mit besonderer Sensibilität auf die Sehnsüchte und Träume der Menschen des Stadtteils reagieren, auch wenn diese vielleicht – sozial bedingt – anfangs in noch unbeholfenen Ausdrucksformen vorgetragen werden. Um diese sozialen Ziele zu erreichen, wird eine interaktive Kunst neue, ungewisse Wege beschreiten. Denn sie kann mit autonomer Direktheit und aus oft ungewohntem Blickwinkel handeln. Solche stark sozial orientierte Kunst, Sozialarbeit und Städtebau bewegt, könnte einen neuen, wenn auch vielleicht manchmal fremden, aber unverstellten Blick mit anderer Brennweite auf Wüstenahorn und die dort lebenden Menschen werfen.

**Kunstprojekte**, die interaktiv im Dialog mit BewohnerInnen im Quartier entstehen, könnten für viele Menschen im Stadtviertel eine sinnstiftende, aktivierende und damit auch symbolbildende Funktion erfüllen. In vielen Projekten der Sozialen Stadt wurde bereits erkannt, dass in die tra-

ditionelle Planungskultur unbedingt eine dialogische Kunstarbeit zu integrieren ist. Auch für Wüstenahorn könnten neue Sichtweisen durch Kunst ermöglicht und als fruchtbarer Gegenpart zur planerischen Rationalität Einfluss auf den Erneuerungsprozess nehmen. Verborgene Eigenschaften und charakteristische Schönheiten im Quartier und seinen besonderen Lebenswelten könnten so zum Vorschein kommen, wenn die Kreativität der dort lebenden Menschen zum Mitmachen angestoßen wird und dabei ihre oft verschütteten Fähigkeiten frei gelegt werden können. Vielleicht ist dies auch eine mögliche Perspektive für viele Menschen in Wüstenahorn, ihre von außen aufgezwungene „Freizeit der Arbeitslosigkeit“ künftig eigenmächtig zu nutzen und zu gestalten.



## H Zusammenfassung der Bestandsanalyse

### 1 Bauliche Struktur

Kennzeichnend für Wüstenahorn sind die Geschosswohnungsbauten, die in den Jahren zwischen 1948 und 1965 entstanden sind. Nur ein geringer Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist älter. Diese Gebäude markieren unter anderem den historischen Ortskern entlang der Straßen „Am Lauersgraben“, Karl-Türk-Straße und Scheuerfelder Straße. In den Randbereichen des Quartiers, vor allem entlang der Haßfurter Straße und dem Hutholzweg, befindet sich ein Wohnbaugebiet aus den 1990er Jahren.

Zukünftig sind gemäß Flächennutzungsplan keine weiteren Flächen für bauliche und städtebauliche Erweiterungen vorgesehen. Entwicklungspotential ist daher lediglich innerhalb der bereits als Baufläche ausgewiesenen Bereiche möglich. Dies kann im Rahmen von Nachverdichtungen oder von Abbruch und Neubauvorhaben geschehen.

Innerhalb Wüstenahorns und des Untersuchungsgebietes dominiert die Wohnnutzung. Ergänzend finden sich kleinere Einzelhandelsgeschäfte, die die quartiersinterne Versorgung der Bewohner mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern. Zusätzlich finden sich diverse Dienstleistungsbetriebe sowie soziale Einrichtungen.

#### *Städtebauliche Merkmale:*

- Schlichte Zeilenbauten
- z. T. angehobenes Erdgeschoss
- Wohnungen ohne direkten Grünbezug
- Unzeitgemäße Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Inhomogene Bewohnerschaft, tendenzielle Überalterung, hoher Migrantenanteil

#### *Problemschwerpunkte*

Im Hinblick auf die bauliche Struktur bestehen in Wüstenahorn derzeit folgende Problemschwerpunkte:

- Alte Bausubstanz und Modernisierungsrückstau

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet befinden sich in einem nicht dem heutigen Standard entsprechenden Zustand. Vor allem im Bereich der Geschosswohnungsbauten verfügt eine hohe Zahl von Gebäuden über Wohnungen, die nur teilweise beheizbar sind. Bei rund einem Drittel der Gebäude sind nach dem äußeren Erscheinungsbild Modernisierungsmaßnahmen der Außenwandbekleidung (Fassade, Dach) erforderlich. Bei über der Hälfte der Gebäude erscheint die Erneuerung der Elektro- und Sanitärinstallationen notwendig.

- Wohnungsdruck  
In Wüstenahorn bestehen keine Erweiterungsflächen, um eine zusätzliche bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Zugleich besteht jedoch eine hohe Nachfrage nach preiswertem Wohnraum im Stadtteil. Es sind Leerstände von Wohnungen innerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden. Dabei handelt es sich zu einem Großteil um Leerstände, die von der Wohnbau Coburg GmbH bewusst herbei geführt wurden, um die geplante Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes durchzuführen sowie den Abbruch einzelner Gebäude vorzubereiten. Teilweise, zu einem geringen Teil, handelt es sich auch um solche Wohnungen, die aufgrund struktureller und technischer Mängel nach heutigem Stand unvermietbar sind. Die Leerstände in privaten Wohnhäusern stellen Leerstände dar, die üblicher Weise im Rahmen der Mobilitätsreserve anzutreffen sind. Seit jeher ist in Wüstenahorn jedoch der Wohnraum knapp und auch zukünftig ist von einer hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum auszugehen.
- Charakter der Straßen:  
Die im Gebiet vorhandenen Straßen haben einen sehr unterschiedlichen Charakter. Die Scheuerfelder Straße ist im Bereich des alten Ortskerns sehr schmal und unübersichtlich, während sie im westlichen Teil, ab der Kreuzung Scheuerfelder Straße – Am Lauersgraben, den Charakter einer „Stadtautobahn“ hat, die unzureichende Querungsmöglichkeiten bietet.

*Potenziale*

Zur Verbesserung der baulichen Struktur bietet Wüstenahorn folgende Qualitäten und Potenziale:

- Wüstenahorn und vor allem der Bereich der Geschosswohnungsbauten stellt hinsichtlich seiner Qualitäten eine Besonderheit dar. Der unverwechselbare Charakter des Stadtteils und die Bebauung bieten einen Wiedererkennungswert.
- Die Bausubstanz vor allem der Geschosswohnungsbauten ist in ihrer Grundstruktur solide und ermöglicht in der Regel eine flexible Grundrissgestaltung. In der Regel ist eine Anpassung der Wohnungen an heutige Standards relativ gut möglich.
- Die Strukturen in Wüstenahorn lassen einen grünen Stadtteil mit einer hohen Freiraumqualität erkennen.

*Ziele*

Im baulichen Bereich muss zukünftig vor allem auf die Verwirklichung folgender Ziele hingewirkt werden:

- Sanierung der sanierungsbedürftigen Bausubstanz
- Modernisierung der Wohnungen
- Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes

## 2 Wohnsituation

In Wüstenahorn ist entsprechend der Entstehung der meisten Gebäude als Notunterkünfte und Sozialwohnungen in den Jahren zwischen 1948 und 1965 der Anteil der Wohnungen mit einfachsten Wohnstandards relativ hoch. Der größte Teil der Wohnungen befindet sich in den Geschosswohnungsbauten, die von der Wohnbau Coburg verwaltet werden. Der geringere Teil der Wohnungen befindet sich in privater Hand.

Beim größten Teil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet – vor allem in den Geschosswohnungsbauten – handelt es sich um Mietwohnungen. Diese werden vor allem von Familien und Einzelpersonen bewohnt, die über ein geringes Einkommen verfügen.

Die Bewohner, die über ein mittleres bis höheres Einkommen verfügen, wohnen dagegen vor allem in den Einzelhäusern im Gebiet.

*Alters- und Bevölkerungsstruktur*

Die Altersstruktur in Wüstenahorn ist ausgeglichen. Vor allem im Bereich der Geschosswohnungsbauten findet sich eine vergleichsweise hohe Anzahl (rund 20 %) an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren. Dem steht ein fast gleiches Verhältnis von älteren Bewohnern, ebenfalls 20%, gegenüber.

Die Sozialstruktur innerhalb des Gebietes ist jedoch weniger ausgeglichen. Ein hoher Anteil an Alleinerziehenden und Hartz-IV-Empfängern sowie an Aussiedlern und Menschen mit Migrationshintergrund dominiert innerhalb der Bevölkerung.

*Beschwerden*

Die Bewohner der an die Geschosswohnungsbauten angrenzenden Wohngebiete stören sich an der Qualität und am Zustand der Pflege der Außenanlagen. Seitens der Bewohner der Geschosswohnungsbauten sind weniger Beschwerden zu erwarten, aufgrund der Befürchtung einer Erhöhung der Mietpreise als Folge von Verbesserungsmaßnahmen.

*Zuzugswünsche*

Bei den Bevölkerungsgruppen, die momentan nach Wüstenahorn zuziehen, handelt es sich vor allem um finanziell schwache Haushalte, denen die geringen Mieten in Wüstenahorn entgegen kommen. Fortzüge finden vor allem von Seiten der türkischen Bevölkerung statt, die Konflikte mit Aussiedlern vermeiden möchten.

Insgesamt ist das Image Wüstenahorns eher negativ behaftet, in dem einkommensstärkere Bevölkerungsgruppen bislang kaum zuziehen.

*Grundrisse und Bausubstanz*

Die einzelnen Grundrisstypen weisen unterschiedliche Qualitäten auf. Es gibt Wohnungsgrundrisse, die durch einfachste Sanierungsmaßnahmen den heutigen Wohnstandards an-

gepasst werden können, und Gebäude, zu deren Sanierung größere Anstrengungen erforderlich sind bzw. bei denen über einen Abbruch der vorhandenen Bausubstanz nachgedacht werden muss. Dies gilt insbesondere für die Gebäude Fröbelstraße 1 bis 10, der Karl-Türk-Straße 72 bis 78 (gerade Hausnummern) und 13 bis 19 (ungerade Hausnummern), die durch zeitgemäße Neubauten zu ersetzen sind.

Aufgrund der vorhandenen Grundrisstypologie ist in besagten Gebäuden ein Umbau entsprechend dem Stand der Technik nicht möglich. Die Orientierung der Wohnungen ist einseitig, die Grundrisse weisen durchweg Durchgangszimmer und gefangene Räume auf. Eine Sanierung der Gebäude ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

Die weiteren Gebäude- und Wohnungsgrundrisse sind vom Wohnungszuschnitt und von der Bausubstanz her so beschaffen, dass eine Sanierung, auch unter Berücksichtigung sozialer und persönlicher Bedürfnisse der Bewohner, möglich ist.

Zu den dringlichsten Sanierungsmaßnahmen zählt häufig die Anpassung an die technischen Standards. Verbesserungen sind auch bezüglich des Freiraumbezugs und der Balkonausstattung möglich. Gemäß den Richtlinien zum Wohnungsbau sollen Mietwohnungen neben einem Balkon auch eine separate Küche, einen angemessen großen Sanitärbereich sowie einen Abstellraum bzw. Abstellfläche aufweisen. Bei einigen der im Gebiet befindlichen Wohnungen ist in den Wohnbereich eine Kochnische integriert. Hier müsste eine getrennte Küche eingezogen werden. In einigen Wohnungen wäre auch eine Vergrößerung des Sanitärbereiches, bei großen Wohnungen ein separates WC wünschenswert.



#### *Unterhaltskosten*

Aufgrund der Bauweise und des Entstehungszeitraumes verfügen die Gebäude über eine schlechte, nicht mehr dem Stand der Technik entsprechende Wärmedämmung. Daher geht ein hoher Anteil an Energie ungenutzt verloren. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten, die das knappe Budget der meisten Bewohner weiter schmälern. Da viele Wohnungen noch mit Einzelöfen geheizt werden, würde eine Sanierung für die Mieter langfristig eine finanzielle Erleichterung versprechen und zusätzlich den Wohnstandard erhöhen.

#### *Leerstand*

Innerhalb der Bereiche, die durch die Geschosswohnungsbauten gekennzeichnet sind, sind in etwa 10 Prozent Wohnungsleerstände zu verzeichnen. Diese lassen sich in verschiedene Arten von Leerständen aufteilen. Rund zwei Prozent der Wohnungen stehen ohne fluktuationsbedingte Gründe leer. In der Immobilienwirtschaft wird ein fluktuationsbedingter Leerstand von bis zu drei Prozent als eher unproblematisch betrachtet. Weitere rund 2 Prozent der Wohnungen wurden aus Gründen der bereits begonnenen Modernisierungsarbeiten nicht mehr vermietet und stehen nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten wieder dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung. Sechs Prozent der Wohnungen stehen jedoch aus strukturellen Gründen leer. Ca. 2 Prozent der Wohnungen sind im momentanen Zustand unvermietbar und 4 Prozent der Wohnungen stehen aufgrund geplanter Abbruchmaßnahmen leer.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes nur ein vorüberge-

hender Leerstand, aus Gründen von Modernisierungs- und Ersatzmaßnahmen vorhanden ist

### *Gemeinschaftsaktivitäten*

Für das soziale Leben in Wüstenahorn finden sich verschiedene Einrichtungen, die bereits in den vorangegangenen Kapiteln genauer betrachtet wurden. In den Gesprächen und Bürgertreffen wurde allerdings deutlich, dass eine für alle BewohnerInnen erkennbare und erlebbare Quartiersmitte bislang nicht vorhanden ist. Zudem fehlt es an Treffpunkten im näheren Wohnumfeld. Hier sind zukünftig Verbesserungen nötig, welche die Identifikation mit dem Gebiet stärken und gemeinsame Aktivitäten ermöglichen.

### *Wohnumfeld*

Wüstenahorn bietet als besonderes Potenzial weitläufige Grünflächen, die aber neu strukturiert und besser nutzbar gemacht werden müssen. Wege und Platzräume müssen besser vernetzt und schöner gestaltet werden. Durch Beleuchtung können etwaige Sicherheitsprobleme und Vandalismuserscheinungen eingedämmt werden. Neben den Müllsammelstellen, die jedem der Gebäude zugewiesen sind, finden sich im Gebiet auch Stellen, an denen Müll wild abgeladen wird. Dazu zählen der Wolfgangsee sowie einzelne Bereiche entlang der Hauswände der Bebauung.



### *Parkierung*

Geparkte Autos dominieren das Bild Wüstenahorns entlang den Straßen. Vor allem entlang der Scheuerfelder Straße im Bereich der Geschosswohnungsbauten stellen die Bewohner ihre Autos entlang der Straße ab. Dies ist teilweise auch in anderen Bereichen der Fall, wo zudem freie Flächen neben den ausgewiesenen Parkplätzen dazu genutzt um Autos abzustellen. Im Bereich des Wolfgangsee sind

öffentliche Parkplätze vorhanden, die aber auch von den Bewohnern im Gebiet genutzt werden.



### Problemschwerpunkte

Aus wohnlicher Sicht ergeben sich derzeit für das Untersuchungsgebiet folgende Problemschwerpunkte:

- Mängel in der Wohnungsausstattung  
Die Ausstattung der Wohnungen in Wüstenahorn entspricht vielfach nicht mehr den heutigen Anforderungen. Zu bemängeln ist insbesondere, dass ein Teil der Wohnungen nur über einen geringen Heizungsstandard verfügt bzw. nur teilweise beheizt werden kann. Hinzu kommen Mängel an der Bausubstanz, insbesondere an Fassaden und Dächern.
- Modernisierungsrückstau  
Die dringend notwendige Modernisierung zahlreicher Wohnungen ist geplant und hat teilweise bereits begonnen. Teilweise steht die Entscheidung über einen Komplettabriss bzw. einen Ersatzneubau einzelner Wohnungen noch aus. Die Investition in bestehende Bausubstanz soll so erfolgen, dass das Mietpreisniveau für die Bewohner nicht wesentlich erhöht wird (Hartz-IV-fähige Mieten).
- Mängel in der Grundrissstruktur
  - o Grundrisse vieler Wohnungen entsprechen nicht den heutigen Standards
  - o Kleinwohnungen und größere Wohnungen mit gefangenen Räumen

- o Unzureichender Wärmeschutz
- o Fehlende Balkone
- o z. T. Einzelofenheizung
- o Keine Anbindung der Wohnungen an den Freibereich
- o Vernachlässigtes / untergenutztes Wohnumfeld

### Potenziale

Neben den genannten Problemen weist das Untersuchungsgebiet in Wüstenahorn auch einige Potenziale im Wohnbereich auf. Zu nennen sind folgende Punkte:

- Die Versorgungssituation der Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarf ist gut. Die Bewohner finden in Wüstenahorn die notwendigen Einrichtungen, um sich mit den grundlegenden Dingen des täglichen Bedarfs zu versorgen
- Wüstenahorn ist durch den ÖPNV verhältnismäßig gut an die Coburger Innenstadt angebunden. Ein Verknüpfungspunkt zwischen den beiden verkehrenden Buslinien wäre dennoch wünschenswert.
- Große öffentliche und halböffentliche Freiräume
- Nähe zum Naherholungsgebiet im Süden
- Vergleichsweise günstige Wohnungsmieten

### Ziele:

Zur Verbesserung der Wohnsituation werden vor allem folgenden Ziele angestrebt:

- Modernisierung und Sanierung von Wohnungen
- Umstrukturierung von Wohnungsgrundrissen
- Einbau von Heizungen und Anpassung der Wohnungen an die heutigen Wohnstandards
- Erhalt der Hartz-IV-fähigen Mieten

## 3 Wirtschaftliche Struktur

Gewerbliche Strukturen sind in Wüstenahorn vor allem in Form von Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsbetrieben vorhanden. Diese bieten der Bevölkerung eine Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes. Darüber hinaus sind nur wenige kleinere gewerbliche Nutzungen anzutreffen. Es sind im Flächennutzungsplan keine speziellen Flächen für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen, daher befinden sich die im Untersuchungsgebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Rahmen dessen, was rechtlich innerhalb der Wohnnutzung an Gewerbe zulässig ist.

## 4 Verkehr

### *Problemschwerpunkte*

- Straßenraum  
Im historischen Ortskernbereich ist die Scheuerfelder Straße schmal und unübersichtlich, nach Westen hin weist sie den Charakter einer „Stadtautobahn“ auf. Die Straße am Lauersgraben ist stark befahren und verfügt lediglich über einen einseitigen Fußgängerweg. Eine Querung der Straße ist zu Stoßzeit nur sehr schwer möglich.
- Mangelndes Stellplatzangebot  
Vor allem im Bereich der Geschosswohnungsbauten und der Reihenhäuser Am Feuerberg ist ein unzureichendes Angebot an privaten Stellplätzen vorhanden. Viele Autos werden entlang der Scheuerfelder Straße im öffentlichen Raum geparkt. Dies wird im Gebiet allgemein toleriert.
- Fuß- und Radwegeverkehr  
Teilweise schlechte Querungsmöglichkeiten und unattraktiver Straßenraum ohne Schatten oder Straßenraumgestaltung im Bereich der Scheuerfelder Straße („Stadtautobahn“)

### *Potenziale*

Der Verkehr im Untersuchungsgebiet bietet aber auch Potenziale, die weiterentwickelt werden können:

- Attraktiver Straßenraum Karl-Türk-Straße
- Attraktive Fußwegeverbindungen
- Gestalteter öffentlicher Parkraum

### *Ziele*

Im Bereich des Verkehrs werden vor allem folgenden Ziele angestrebt:

- Attraktivierung des Straßenraumes entlang der Scheuerfelder Straße und Schaffung von Querungsmöglichkeiten
- Neuordnung des Parkraumes
- Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen

## 5 Energie

Der überwiegende Anteil der Gebäude ist zwischen 1948 und 1965 entstanden und verfügt nicht über ein zentrales Heizsystem. Der Energieverbrauch ist als hoch einzustufen. Als Schlussfolgerung daraus ergeht deshalb die Empfehlung als erste Maßnahme die Gebäude zu dämmen. Die Dichte der Bebauung sowie die Anordnung der Gebäude bieten eine hervorragende Voraussetzung für eine zentrale Nahwärmeversorgung.

## 6 Freiraum und Ökologie

- Stärken**
-  „fließender“ Freiraum - Verbindungselement
  -  Kleingärten
  -  Grünzug „Erlengrund“
  -  Sportanlagen
  -  Spielmöglichkeiten
  -  Treffpunkte für Kinder und Jugendliche
  -  attraktiver Wegraum
  -  Wegevernetzung
  -  Versorgungszentrum
- Schwächen**
-  Gebäude ohne Balkon
  -  überdimensionierter Straßenraum
  -  mangelnde Ausbildung der Knotenpunkte
  -  Gestaltungsdefizite
  -  mangelnde Erlebbarkeit der Gewässer
  -  strukturalme Freiräume
-  Gebäude

Abbildung H6.1: Stärken und Schwächen



## 6 Freiraum und Ökologie

### Stärken und Schwächen

Das Quartier Wüstenahorn ist durch seine Lage am „Probsteiholz“ unmittelbar an den waldbestandenen Grünzug zwischen dem Schloss Calenberg in Norden und dem Schloss Hohenstein bei Ahorn im Süden angebunden.

#### *Naherholungsgebiet Wolfgangsee*

Im Süden begrenzt das Naherholungsgebiet Wolfgangsee den Stadtteil. Die bereichernden Wasserflächen sind allerdings aufgrund eines mittlerweile dichten Gehölzbestandes nur schwer wahrnehmbar. Die Nutzung des Wolfgangsees beschränkt sich derzeit auf Spaziergehen und Angeln. Damit bleibt der See heute weit hinter Erholungsnutzungen früherer Jahre zurück, in denen die Möglichkeit zum Tretbootfahren auch Bewohner anderer Stadtteile angezogen hat. Mit der Verpachtung des Gewässers zur Angelzwecken einher ging auch eine gewisse Verwilderung des Gewässers, so dass der Wolfgangsee heute weit hinter seinem Potenzial zurückbleibt.

Über den Talzug des Erlengrundes besteht eine schnelle Erreichbarkeit des Itzgrundes und damit die Möglichkeit einer bequemen Radwegverbindung in die Innenstadt von Coburg. Diese Wegverbindung ist heute aber nicht durchgehend vorhanden. Dies alles bezeugt die positive Seite einer Stadtrandlage mit ihren kurzen Wegeverbindungen in die Landschaft.

#### *Wohnungsnaher Freiraum*

Eine besondere Stärke von Wüstenahorn liegt in den sehr hohen Grün- und Freiflächenanteil. Diese Grünräume sind in der Regel verkehrsfrei und können damit insbesondere von Kindern und Jugendlichen gefahrenfrei genutzt werden. Dies macht Wüstenahorn besonders für Familien mit Kindern oder Alleinerziehende attraktiv.

Die wohnungsnahen Freiräume sind zwar gut gepflegt, dennoch fungieren sie in erster Linie als „Abstandsgrün“ und bleiben in der Nutzung durch die Bewohner hinter ihrem Potenzial zurück. Dies ist weitgehend typisch für Zeilenbebauung, da hier die Zuordnung der Freiflächen in öffentlich und privat weitgehend fehlt. Diese sogenannten

„halböffentlichen Räume“ führen häufig zu mangelnder Annahme durch die Bewohner oder zu Störungen in der Nachbarschaft. Verstärkt wird dieser Mangel durch die häufig fehlenden Zugänglichkeit des Freiraums von den Wohnungen aus und durch den hohen Anteil an Wohnungen ohne Balkone.

#### *Spiel und Sport*

Die Versorgung des Quartiers mit Spielplätzen ist sowohl im Bereich der Kleinkinder als auch im Bereich der Schulkinder ausreichend. Für die Jugendlichen stehen ein Bolzplatz an der „Scheuerfelder Straße“ und ein Hartplatz mit Basketballkorb an der „Fröbelstraße“ zur Verfügung.

Sowohl der Spielplatz „Haßfurter Weg“ und der Bolzplatz „Scheuerfelder Straße“ sind sanierungsbedürftig, so dass seitens der Stadt eine Sanierung beider Plätze im Jahr 2010 geplant ist.

#### *Kleingärten*

Kleingärten haben in dem Quartier eine lange Tradition und die Versorgung mit Parzellen ist durch drei auf kurzem Weg erreichbaren Kleingartenanlagen sehr gut. Eine Einbindung der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in die Kleingartensiedlungen gibt es jedoch bisher kaum, so dass bezüglich einer interkulturellen Kleingartenanlage Bedarf gesehen wird.

#### *Plätze*

Die öffentlichen Plätze (KiJuz, ehemaliges Gasthaus „Zur Einkehr“, Ecke „Am Lauersgraben“/ „Wirtsgrund“) sind wichtige Treffpunkte und stellen ein entwicklungsfähiges Potential dar, um die Aufenthaltsqualität im Quartier und die Identifikation der Bewohner mit dem Quartier zu steigern.

#### *Wegräume*

Als häufigster Aufenthaltsbereich von Fußgängern und Radfahrern sind die „Wegräume“ von besonderer Bedeutung. Der öffentliche Straßenraum im Quartier zeigt aufgrund breiter Straßenquerschnitte und fehlender Markanz eine geringe Aufenthaltsqualität. Dies gilt insbesondere für die „Scheuerfelder Straße“, die „Karl-Türk-Straße“ und den „Wirtsgrund“. Die fehlende Hierarchisierung der Straßenräume und eine mangelnde gestalterische Ausbildung der Quartierszugänge erschweren die Orientierung und verhindern ein geschlossenes Erscheinungsbild des Stadtteils.

## 7 Soziales

Der Bedarf an sozialen Impulsen und Verbesserungen ist in Coburg Wüstenahorn eklatant. Die hohe Konzentration von Arbeitslosigkeit, Bildungsferne, Armut und Benachteiligung aber auch von Kindern und Jugendlichen mit schwierigem sozialem Hintergrund verlangt nach aktiver und anhaltender Unterstützung der Menschen im Quartier. Wenngleich auch die baulichen Verbesserungen nicht zu unterschätzen sind, so führen sie allein doch nicht zu einer ausreichenden Stabilisierung der dort wohnenden Bevölkerung. Soziale Maßnahmen der im Stadtteil aktiven städtischen Stellen und der Institutionen sind weiter zu stärken, ebenso die Aktivitäten, die aus der Bevölkerung selbst entstehen. Eine achtsame Anleitung und Strukturierung der Eigenmächte ist für das Quartiersmanagement in Wüstenahorn eine zentrale Aufgabe. Vor dem Hintergrund der außergewöhnlich schwierigen sozialen Situation in Wüstenahorn reicht das momentane Stundenvolumen, das mit Beginn des Soziale Stadt Projekts zunächst angesetzt wurde, für diese anspruchsvolle und Kräfte zehrende Aufgabe bei weitem nicht aus. Dies muss dringend modifiziert werden.

Als Ergebnis der sozialräumlichen Untersuchungen und Diskurse sind die Ziele festzuhalten:

- Die kommunale Politik soll Bedingungen (z.B. Miethöhe, Wohnungsqualitäten, soziale Infrastruktur) schaffen, unter denen die BewohnerInnen in Wüstenahorn bleiben können, sofern sie es wollen. Dies erfordert eine Mietregelung in Folge der Sanierung (Stichwort 1. und 2. Miete), die auch von den sozial schwachen Haushalten getragen werden kann.
- Eine für alle BewohnerInnen erkennbare und erlebbare Quartiersmitte mit dem neuen Bürgerhaus soll die Identifikation mit dem Gebiet stärken und verschiedene soziale, ökonomische und kulturelle Aktivitäten bündeln.
- Auch unter sozialen Aspekten ist die Aufwertung der öffentlichen Räume (Straßen, Plätze und Wege, Grünflächen, Seeufer, Spielareale) von Bedeutung, da hier schon bald Qualitätssteigerungen für das Wohnen und Leben im Quartier erzielt werden können, die sich weitgehend nicht direkt auf die Miete auswirken und der Bevölkerung ein deutliches Signal der Wertschätzung geben.
- Eine nachhaltige Betreuung gerade der sozialen Entwicklungen im Quartier soll mithelfen, bildungs- und schichtspezifische Defizite auszugleichen und die Lebenschancen bzw. Bewältigungskapazitäten der BewohnerInnen, allem voran zu verbessern. Geeignet ist dafür das Quartiersmanagement ebenso wie die Bündelung infrastruktureller Angebote in einer konzertierten Aktion (bspw. Stadtteilarbeitskreis, Sozialraumworkshops o.ä.).
- Für eine verlässliche bürgerschaftliche, aktive Begleitung des Gesamtprojekts muss ein Stadtteilarbeitskreis eingerichtet werden, in dem sich stadtteilaktive BewohnerInnen für ihre Lebenswelt engagieren. Der Arbeitskreis soll mit einem hohen Maß von Selbst- und Mitbestimmung ausgestattet werden, bedarf jedoch unbedingt einer strukturierenden Begleitung durch die Stadt.
- Besonderes Augenmerk muss bei allen Planungen und Maßnahmen auf die vielen Kinder und Jugendlichen, die MigrantInnen, die SeniorInnen, die Alleinerziehenden und die Menschen mit eingeschränkter Mobilität gelegt werden.
- Für die wertschätzende Annahme und verlässliche Weiterverarbeitung sozialer Impulse aus dem Quartier soll es ergänzend zur vorrangig baulich orientierten, investiven Projektsteuerung auch eine „Soziale Projektlenkung“ für die vielen sozial-ökonomisch orientierten, nicht-investiven Maßnahmen im Soziale Stadt Projekt geben, die die zaghaften bürgerschaftlichen Projekte ermutigt, koordiniert, verstetigt und geeignete Förderungswege dafür festlegt.
- Angesichts von Armut, Bildungsferne und Arbeitslosigkeit werden soziale Projekte zur Aktivierung sowie interaktive Kunst- und Kulturprojekte empfohlen, mit denen Bildung, Erfahrung, Selbstbewusstsein und auch sinnfällige Beschäftigung für Jung und Alt vermittelt werden können.
- Die Sorge um eine Verstetigung des Erreichten muss frühzeitig einsetzen. Diese wird auf der Basis einer laufenden Zwischenevaluierung

rung der sozial-ökonomischen Veränderungen unterfüttert.

- Eine angeleitete, aktivierende Mitwirkung der Bürgerschaft bei allen sie betreffenden städtebaulichen, baulichen und sozial-ökonomischen Planungen und Maßnahmen ist hier besonders dringlich. Sie gewährleistet, dass nicht an den Menschen vorbei entschieden wird, und eine Identifikation mit den Projekten, die Eigenverantwortung aufbauen kann.
- Es muss darauf hingewirkt werden, dass nach außen und innen das belastete Image von Wüstenahorn stetig verbessert wird. Dahin führen sicher vor allem die angestrebten, sichtbaren städtebaulichen Qualitätsverbesserungen, aber ebenso eine Öffentlichkeitsarbeit, die auf verschiedenen Ebenen und mit konsequenter Geduld in allen Köpfen Vorurteile abbauen hilft.
- Die Einrichtungen der sozialen und bürgerschaftlichen Infrastruktur und ihre Qualität bilden eine wesentliche Voraussetzung für das Gelingen des Soziale Stadt Projekts. Neben den vorhandenen, die Ausbau und Erweiterung verlangen, wird künftig das neue Bürgerhaus den gesellschaftlichen Mittelpunkt von Wüstenahorn bilden.
- Wegen der hohen Arbeitslosigkeit aller Altersgruppen müssen im Quartier sinnvolle und angemessen bezahlte Beschäftigungs- und Ausbildungsmöglichkeiten geschaffen werden. Im Zentrum solcher Bemühungen stehen eine Mehrgenerationen-Werkstatt und/ oder eine Beschäftigungsgesellschaft als Dach für Arbeiten in Wüstenahorn.
- Angesichts der für die meisten Menschen zunehmend hohen Preise für gesunde Nahrungsmittel ist auf eine Stärkung von Eigenanbau und Eigenversorgung im Wohnumfeld hinzuwirken. Dazu gehören Freiflächen, auf denen Nutzgärten angelegt werden können ebenso wie fachliche Beratung und Verleih von Gartengeräten.

## I Ziele und Leitlinien

### 1 Ziele: Fachteil Städtebau

#### Allgemeine Zielsetzungen

Im Stadtteil Wüstenahorn sollen die hier vorrangig verankerten Funktionen – darunter insbesondere die Funktionen Wohnen und Versorgung der Wohnbevölkerung – erhalten und weiter gestärkt werden. In diesem Zusammenhang sind bedarfsgerechte Anpassungen und Aufwertungen im Wohnraum- und Versorgungsangebot, die Beseitigung von Mängeln insbesondere im Wohnumfeld und im verkehrlichen Bereich sowie die gestalterische Aufwertung des Stadtteils in baulicher und städtebaulicher Hinsicht anzustreben. Der Stadtteil soll in einer Weise neugeordnet und umgestaltet werden, dass eine attraktive Quartiersmitte als zentraler Treffpunkt für die Stadtteilbewohner entsteht, welche vor allem aus sozialer Sicht eine wichtige Ergänzung zum bereits bestehenden Versorgungszentrum im Norden des Stadtteils (Wirtsgrund) darstellt. Des Weiteren sollen die besonderen Potenziale des Stadtteils, die bislang kaum entwickelt sind, gezielt zur Geltung gebracht werden. Hierzu zählt insbesondere das Freiraum- und Erholungspotenzial, das nicht nur für die Stadtteilbewohner, sondern auch für auswärtige Besucher einen wichtigen Attraktivitätsfaktor darstellt.

Ganz allgemein soll durch die Verwirklichung der o.g. Ziele die Lebensqualität für die im Stadtteil Wüstenahorn ansässige Wohnbevölkerung verbessert und sollen bestmögliche Voraussetzungen für den Verbleib der Bewohner im Stadtteil geschaffen werden. Damit soll auch ein Beitrag zur Stabilisierung der tendenziell leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Wüstenahorn geleistet werden. Gleichzeitig soll mit der Verwirklichung der Ziele eine bessere Innen- und Außendarstellung des Stadtteils als „grüner Stadtteil“ mit hoher Wohn- und Erholungsqualität erreicht werden. Hierdurch sollen neue Besucher und auch Bewohner in den Stadtteil gelockt werden, ohne diesen in seinem Charakter als wohnlich und infrastrukturell gut auf die Bedürfnisse einkommensschwacher Personengruppen

ausgerichteten Siedlungsbereich grundsätzlich zu verändern. Der Stadtteil soll also in seiner Eigenart erhalten werden, soll aber in moderatem Umfang neue, auch einkommensstärkere Bewohnergruppen aufnehmen können, wodurch die Voraussetzungen für eine soziale Integration der in Wüstenahorn ansässigen Bevölkerung insgesamt verbessert werden.

Um den Stadtteil für seine vielfach einkommensschwache, nach Altersgruppen und Haushaltsgrößen aber differenzierte Bewohnerschaft weiter attraktiv zu erhalten, ist zum einen eine Diversifizierung und Modernisierung des Wohnungsbestands bei Gewährleistung weiterhin bezahlbarer Mieten erforderlich. Zum anderen müssen die lokalen Versorgungs-, die sozialen Betreuungs- und die Freizeitangebote für die verschiedenen im Stadtteil Wüstenahorn lebenden Menschen – darunter Junge und Alte, Alleinstehende und im Familienverband Lebende – weiter optimiert werden. Hierzu ist ein umfassendes Maßnahmenbündel in verschiedenen Handlungsfeldern erforderlich, welches es sukzessive in einem längeren Zeitraum umzusetzen gilt. Dieses Maßnahmenbündel wird im Kapitel J „Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept“ ausführlich dargestellt.

#### Wichtige Einzelziele

Im Einzelnen lassen sich aus städtebaulicher Sicht – aufbauend auf den soeben genannten übergeordneten Zielsetzungen – folgende Einzelziele für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Wüstenahorn formulieren:

1. Im Stadtteil Wüstenahorn ist eine stabile Bewohnerstruktur zu schaffen

Es wird angestrebt, den Wohnraum für die ansässigen Bewohner entsprechend ihren jeweiligen Bedürfnissen zu erhalten oder neu zu schaffen. Die derzeitige Bewohnerstruktur mit einem erhöhten Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund (v.a. Aussiedler), Alleinerziehenden, Kindern und Senioren ist zu erhalten. Zu verbessern ist die Integration von Menschen mit Behinderung. Grundsätzlich soll jeder Bewohner, der weiter im Stadtteil bleiben möchte, einen für ihn

bezahlbaren Wohnraum finden (i.d.R. in Geschosswohnungsbauten). Gleichzeitig soll der Zuzug neuer Personengruppen ermöglicht werden, um zu einer leichten Veränderung der Bewohnerstruktur zu gelangen (Anreiz für Zuzug durch Bau von Einfamilienhäusern).

2. Im Stadtteil Wüstenahorn ist die städtebauliche Grundstruktur zu erhalten

Wichtiges Ziel für den Stadtteil Wüstenahorn ist der Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur. Dies heißt, dass eine ausgewogene Siedlungsstruktur unter Erhalt und Modernisierung der bestehenden Wohnbebauung im Altort (meist Einfamilienhäuser) sowie unter weitgehendem Erhalt bzw. Ersatz der vorhandenen Geschosswohnungsbauten in den anschließenden Wohnsiedlungsbereichen angestrebt wird. Ziel ist eine Ergänzung von Geschosswohnungsbau mit Einfamilienhausbau, wobei die derzeitige Anzahl von Wohnungen in Geschosswohnungsbauten in etwa gehalten und die Anzahl von Wohnungen in Einfamilienhäusern leicht gesteigert werden soll.

Unverzichtbarer Bestandteil der Siedlungsstruktur sind die sozialen Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen in Wüstenahorn, die es funktional zu stärken, zu attraktivieren und durch neue Einrichtungen zu ergänzen gilt. Wichtig erscheint zukünftig vor allem die Schaffung einer attraktiven Quartiersmitte mit einem Bürgerhaus als zentralem Treffpunkt für die Stadtteilbewohner und als Ergänzung zum bereits bestehenden Versorgungszentrum im Bereich Wirtsgrund.

Von besonderer Bedeutung ist schließlich auch die Erhaltung des parkartigen Charakters der Siedlungsbereiche in Wüstenahorn. Die großzügigen Grünflächen als besonderes Attraktivitätsmerkmal des Wohnstandorts Wüstenahorn gilt es weiter aufzuwerten und für die Stadtteilbewohner besser nutzbar zu machen. Zugleich soll durch die Aufwertung bestimmter Grün- und Freiräume, insbesondere im Umfeld des Wolfgangsees, der Erholungswert Wüstenahorns nicht nur für seine Bewohner, sondern auch für Besucher weiter erhöht werden.

3. Im Stadtteil Wüstenahorn ist der Wohnstandard zu verbessern

Um den Wohnbedürfnissen der aktuell bestehenden Bewohnerschaft in Wüstenahorn Rechnung zu tragen, ist das derzeitige Wohnungsgemenge mit rund 150 Zwei-Zimmer-Wohnungen, rund 300 Drei-Zimmer-Wohnungen, rund 240 Vier-Zimmer-Wohnungen und rund 30 Fünf- bis Sechs-Zimmer-Wohnungen im vorhandenen Geschosswohnungsbau weitgehend beizubehalten. Teilweise sollten die Wohnungsgrößen erhöht werden, um Personen, die sich eine höhere Miete leisten können, eine Verbesserung ihres Wohnstandards zu ermöglichen. Dabei sind die bestehenden Richtlinien der Obersten Baubehörde bezüglich der angemessenen Wohnfläche für Wohnungen mit jeweils unterschiedlicher Zimmer- und Bewohnerzahl einzuhalten (siehe hierzu konzeptionelle Ausführungen in Kap. J 1).

Zur Verbesserung der Wohnbedingungen ist des Weiteren auf die Sicherung eines zeitgemäßen Wohnstandards mit adäquaten Grundrissaufteilungen im Wohnraumangebot hinzuwirken. Zu erreichen ist dies durch die Modernisierung von Wohnungen oder durch den Neubau von Wohnungen nach vorherigem Abbruch nicht modernisierungsfähiger Wohngebäude. Anzustreben sind nutzungsorientierte Wohnungszuschnitte mit flexiblen Raumbelegungsmöglichkeiten, ohne gefangene Räume (Waggongrundrisse), mit offener Küche zum Essplatz und mit größeren Badezimmern. Zudem sollten nach Möglichkeit nutzbare Terrassen oder Balkone eingebaut werden.

Zu beachten ist schließlich auch, dass mit Blick auf den steigenden Anteil älterer und mobilitätseingeschränkter Bewohner ausreichend barrierefreie Wohnungen zur Verfügung gestellt werden. Als Ziel sollte Barrierefreiheit für wenigstens 10% der vorhandenen Wohnungen und in deren Wohnumfeld angestrebt werden. Hierzu sind der Einbau barrierefreier Aufzüge und schwellenlose Wohnungsgrundrisse unter Berücksichtigung der erforderlichen Bewegungsflächen vorzusehen.

4. Im Stadtteil Wüstenahorn ist weiterhin ein preiswertes Wohnen zu ermöglichen

Wichtige Zielsetzung für den Stadtteil Wüstenahorn ist mit Blick auf den hohen Anteil einkommensschwacher Personen an der örtlichen Wohnbevölkerung der Erhalt des niedrigen Preisniveaus für Mietwohnungen. Wenigstens die Hälfte der Wohnungen im vorhandenen Wohnungsbestand sollte Hartz-IV-fähige Mieten (max. 4,65 EUR/qm) bieten. Die weiteren Wohnungen stehen Bewohnern mit weniger problematischen Einkommensverhältnissen zur Verfügung, darunter auch Eigenheimbesitzer. Beim Neubau von Einfamilienhäusern ist eine Orientierung an den Richtwerten bestehender Förderprogramme (Regel-Wohnraum-Förderung) anzustreben.

5. Im Stadtteil Wüstenahorn ist die Wohnbausubstanz zu verbessern

Parallel zur Verbesserung des Wohnstandards im Wohnungsbestand des Stadtteils Wüstenahorn ist auch auf eine Verbesserung der baulichen Substanz der Wohngebäude hinzuwirken. Ziele hierbei sind die Renovierung der Bausubstanz und die Verbesserung des Raumklimas. Erforderlich ist hierzu ggf. die Dämmung von Wänden, Decken und Böden im Sinne der Energieeinsparverordnung. Darüber hinaus sind bei Bedarf anzustreben: die Erneuerung von Fenstern und Türen, die Beseitigung von Schallbrücken, die Entfeuchtung von Wänden (Vermeidung von Schimmelbildung), die Verbesserung des Brandschutzes, die Verringerung der Schadstoffbelastung, die Erneuerung der Heizungs- und Brauchwasseranlagen, die Sicherung einer zentralen Energieversorgung, die Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen und der Einsatz kontrollierter Wohnraumlüftungen.

6. Im Stadtteil Wüstenahorn ist das Wohnumfeld zu verbessern

Mit Blick auf die anzustrebende Verbesserung der Wohnbedingungen für die in Wüstenahorn lebenden Menschen ist auch eine Verbesserung des Wohnumfelds erforderlich. Ziele sind

die Neugestaltung des Wohnumfelds und die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den wohnungsnahen Bereichen. Anzustreben ist dabei auch eine Anbindung der Erdgeschosswohnungen an die unmittelbaren Freibereiche (bodennahes Wohnen). Zudem können Verbesserungen auch erreicht werden durch die Schaffung von Mietergärten, die Einrichtung von Nebengebäuden für Kinderwägen, Fahrräder oder Wertstofftonnen und die Einrichtung wohnungsnaher Treffpunkte als Aufenthaltsräume im Freien.

Zur Verbesserung des Wohnumfelds können auch verkehrliche Maßnahmen einen wesentlichen Beitrag leisten. Anzustreben sind aus verkehrlicher Sicht die Entlastung des Stadtteils Wüstenahorn vom Durchgangsverkehr, die Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, die attraktivere Gestaltung des Straßenraums, die Verbesserung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Sicherung einer hohen Bedienqualität im ÖPNV.

7. Im Stadtteil Wüstenahorn ist die Wirtschaftlichkeit der Wohnraumnutzung zu gewährleisten

Die Sicherung eines guten Wohnraumangebots im Stadtteil Wüstenahorn ist langfristig nur möglich, wenn eine wirtschaftliche Nutzung der Wohngebäude gewährleistet werden kann. Entsprechend besteht das Ziel einer auf Dauer angelegten guten Wirtschaftlichkeit der Wohnraumnutzung. Erhöht wird die Wirtschaftlichkeit durch die Vermeidung von Leerständen, die geringe Fluktuation von Mietern, die Steigerung der Wohnraumnachfrage durch das Wecken eines dauerhaften Interesses bei neuen Mietern und die Verbesserung des Quartiersimages. Von besonderer Bedeutung ist die Etablierung eines effektiv ausgerichteten Verwaltungsmanagements (Gebäudeunterhalt und Betriebskostencontrolling).

## 2 Ziele: Fachteil Energie

Die Energieversorgung erfolgt im Moment ausschließlich über fossile Energieträger (Kohle, Heizöl, Erdgas). Daneben wird Warmwasser meistens über elektrische Boiler erzeugt. Verbunden mit den hohen Bedarfswerten führt dies neben hoher CO<sub>2</sub> Emissionen bei steigenden Energiepreisen zu sehr hohen Energieverbrauchskosten. Aus diesen Gründen ergeben sich für das Energieversorgungskonzept zwei wesentliche Anforderungen:

Aus ökologischer Sicht soll der Primärenergieeinsatz in Zukunft stark reduziert werden. Auf ökonomischer Seite ist anzustreben, dass die Investitionskosten die Energieverbrauchskostenreduktion nicht übersteigen, so dass für die Mieter keine Mehrkosten entstehen. Durch den vermehrten Einsatz an regenerativen Energien kann zudem einer künftigen Energiepreissteigerung entgegengewirkt werden.

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinnützigen Wohnungsbau- und Wohnungsförderungsgesellschaft der Stadt Coburg mbH. Dieser Umstand wirkt sich positiv auf eine künftige zentrale Energieversorgung durch ein Nahwärmenetz aus, weil hier keine Schwierigkeiten mit Grunddienstbarkeiten zu erwarten sind. Hier kann deshalb ein großer Teil des Nahwärmenetzes innerhalb der Gebäude verlegt werden. Dies führt zum Einen zu einer Senkung der Investitionskosten und zum Anderen zur Reduktion der Wärmeverluste.

### 3 Ziele: Fachteil Freiraum und Ökologie

#### Ziele und Leitlinien

Charakteristisch für das Quartier sind groß dimensionierte wohnungsnaher Grün- und Freiräume, fußläufig gut erreichbare Kleingärten sowie das weitläufige Naherholungsgebiet Wolfgangsee im Übergang zur offenen Landschaft.

Trotz dieser hohen Freiraumqualität besteht Handlungsbedarf auf verschiedenen Ebenen.

Zum einen gilt es, das in weiten Teilen aus den 1950er und 1960er Jahren stammende Quartier sowohl baulich als auch im Freiraum zu modernisieren und auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Zum anderen werden aufgrund der Sozialstruktur, in der sich ein überdurchschnittlicher Anteil an Kindern, alleinerziehender Mütter und ein hoher Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund abbildet, viele Anforderungen an das Wohnumfeld herangetragen:

- Ein gut gestalteter und auf überschaubare Nachbarschaften bezogener Freiraum erhöht die Identifikation der Bewohner mit „ihrem“ Quartier und hebt die soziale Wertschätzung auch außerhalb des Stadtteils.
- Der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen fordert mehr attraktive Streifräume, Plätze zum Austoben und „geduldete“ Treffpunkte im Freien.
- Für die älteren Menschen sind öffentliche Räume, in denen sie sich auch geschützt zurückziehen können, besonders bedeutsam.
- Kleingärten und Grabeländer wirken kommunikationsfördernd und können helfen, insbesondere die Gruppe der Bewohner mit Migrationshintergrund in das Quartier zu integrieren. Gleichzeitig leisten sie einen Beitrag zur Selbstversorgung.
- Klare Konturen, eine deutliche Raumgestalt und prägnante Erkennungsmerkmale im Freiraum und im Straßenraum erleichtern die Zugänglichkeit und Orientierung im Quartier.
- Die Gestaltung, Ausstattung und Pflege des öffentlichen Raums hat einen hohen Einfluss auf das subjektive Sicherheitsempfinden der Bewohner. Dies bezieht sich auf Plätze, Parks und auf den Straßenraum.
- Ein allen Coburgern offenstehendes und hochwertig gestaltetes Naherholungsgebiet

Wolfgangsee trägt zur Aufwertung des Quartiers bei und soll helfen, ein bestehendes schlechtes Image in der Öffentlichkeit zu korrigieren und eine positive Außenwirkung zu erreichen.

Trotz bestehender hoher Freiraumqualität gilt es somit, den vorhandenen Grün- und Freiraum im o.g. Sinne bedarfsgerecht für alle sozialen Gruppierungen nutzbar und erlebbar zu machen. Damit verbunden sind die Erwartungen, sowohl die Kommunikation der Bewohner untereinander zu fördern, als auch ein Dialog mit den Bewohnern außerhalb des Stadtteils anzuregen, damit kurzfristig das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität im Quartier erhöht und mittelfristig das Image von Wüstenahorn grundlegend verbessert wird.

#### Bürgerbeteiligung

Die Findung der konkreten Ziele basiert auf einem Bürgerbeteiligungsprozess, der gewährleistet soll,

- dass der Planungsprozess für die Bewohner in allen Phasen transparent ist,
- dass sich daraus ergebende Maßnahmen mit der Bevölkerung entwickelt und ggf. umgesetzt werden,
- dass die Akzeptanz der Maßnahmen im Quartier sehr hoch ist und die Maßnahmen damit auch langfristig Bestand haben,
- dass Maßnahmen nicht am Bedarf vorbei geplant werden.

Die Wünsche und Meinungen der Bewohner wurden in Fachgesprächen, einer Fragebogenaktion und im Rahmen von zwei Bürgertreffen abgerufen:

#### Ergebnisse Fragebogen Eigentümer

Im Mai 2009 wurde eine Befragung der Eigentümer des Stadtteils Wüstenahorns mittels eines Fragebogens durchgeführt. Ziel des Fragebogens war es, allgemeine Aussagen zum Stadtteil, aber auch zur Einschätzung des Wohnumfeldes zu erhalten. Die Bewohner sollten ihren Stadtteil bewerten, Verbesserungsvorschläge geben und Auskunft über ihr Freizeitverhalten im Quartier erteilen.

*allgemeine Fragen zum Stadtteil*

- Bei der Frage, wie die Bewohner die Lage von Wüstenahorn im Grünen bewerten, kam ein sehr positives Ergebnis zum Vorschein. Über die Hälfte der Befragten bewerteten die Lage als sehr gut, die andere Hälfte beurteilte die Lage als befriedigend, die Antwort sehr schlecht wurde nicht genannt.
- Die Fahrradabbindung in das Coburger Zentrum wurde meist als befriedigend bewertet.
- Die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Straßenraums empfinden die meisten Wüstenahner als befriedigend. Die Antworten variieren dabei von „der Straßenraum ist sehr gut bis zu sehr schlecht“. Als Gründe wurden benannt: langweilige Straßengestaltung, kein Grün vorhanden, Schäden am Straßenbelag, alte Laternen, Raser in 30 km/h Zone, dreifache (unübersichtliche) Einmündungen in Straßen, Baumabfälle, zu wenig Pflege, schlechter Zustand des Straßenbegleitgrüns.
- Als bevorzugte Aufenthaltsorte der Bewohner im Freiraum wurden genannt: Garten, Wald, Balkon, Spielplatz, verkehrsberuhigte Straßen, Wolfgangsee, Jugendzentrum, Haus und Wohnung, Schrebergartenanlage, Feuerwehr, Sportplatz und im Verein.  
Die Aufteilung der Antworten auf Jugendliche, Erwachsene und Senioren ergibt, dass die Senioren sich vorwiegend im Garten oder im Haus bzw. der Wohnung aufhalten, die Erwachsenen im Garten, im Haus bzw. in der Wohnung oder im Wald, die Jugendlichen im Garten, im Haus bzw. Wohnung oder im Kinder- und Jugendzentrum.
- Die Freizeit verbringen die Bürger beim Spaziergang und beim Wandern, bei der Feuerwehr und in den Vereinen, auf dem Bolzplatz und dem Sportplatz beim Fußball, im Kinder- und Jugendzentrum, manche Kinder beim Kinderturnen und andere Bewohner verbringen ihre Freizeit bei Nachbarschaftsbesuchen.
- An Freizeitangeboten vermisst werden attraktive Spielplätze, Radwege, Biergarten, einen Wasserspielplatz, Sportmöglichkeiten wie Fußball, Badminton, Tennis, Handball, Tischtennis, Karate, Judo, Turnen (vor allem für Kinder), einen kleinen Park. Aber auch dass man Schlittschuhlaufen könnte im Winter und Schwimmen im See.
- An zusätzlichen Aktivitäten im Freien wurde gewünscht ein Café oder Eisdielen mit einer Terrasse. Im Winter sollte es Möglichkeiten zum Kegeln oder Angebote für Tischtennis oder Billard geben. Die jüngeren Wüstenahner wünschen sich eine Disco und die noch kleineren würden sich einen Abenteuerspielplatz erhoffen.

*direktes Wohnumfeld*

- die meisten Befragten sind mit den Freianlagen im direkten Wohnumfeld zufrieden. Ein kleiner Pro-

zentsatz findet, dass die Freianlagen durch Verschmutzung durch Hundekot in einen schlechten Zustand sind und der Abstand zu den Nachbarhäusern zu gering ist und dass es kein Vor- und Hausgärten gibt.

- Nachgefragt wurde zu Nutzungsmöglichkeiten, die es im Hof oder Garten gibt. Da es sich um eine Eigentümerbefragung handelte wurden ein Sitzplatz im Freien, aber auch Flächen für gärtnerische Betätigung und Flächen und Geräte zum Spielen für Kinder am häufigsten benannt.
- Meist nutzen die Eigentümer diese Angebote im Freien selbst oder auch die Mieter, wenn mehrere Parteien in einem Haus wohnen. Jedoch wurde auch genannt, dass Freunde, Bekannte, aber auch Gäste diese Möglichkeiten nutzen.
- Bereitschaft Veränderungen auf dem Grundstück vorzunehmen, besteht meist nicht. Einen kleiner Teil könnte sich zusätzliche Spielgeräte, eine Hofbegrünung, die Neupflasterung des Hofes, eine neue Garage oder sogar eine Solaranlage vorstellen.
- Ob die Eigentümer bereit wären ein Teil der Nebengebäude zugunsten anderer Nutzungen abzureißen, wurde deutlich abgelehnt. Ein Befragter könnte sich das vorstellen, wenn dafür Platz für Gartengeräte oder für eine Werkstatt geschaffen wird.
- Bei der Nachfrage, ob die Bewohner Interesse hätten an einem der Wohnung zugeordneten Haus- bzw. Mietergarten, bekundete nur ein Befragter Interesse.

**Ergebnisse Kinder- und Jugendliche**

Wichtig für den Planungsprozess war es zu erfahren, wo sich die Kinder und Jugendliche vorwiegend in Wüstenahorn aufhalten, wo ihre Treffpunkte sind. Ende Mai 2009 wurde diesbezüglich im KIJuz ein Plan vom Quartier ausgehängt in dem die Kinder- und Jugendlichen ihre Wünsche verorten konnten. Zusätzlich konnte auf ausgelegten Zetteln weitere Wünsche und Vorstellung zum Freiraum im Quartier notiert werden.

- Viele der Jugendlichen treffen sich nicht in Wüstenahorn, sondern im Coburger Zentrum auf dem Marktplatz. Darüber hinaus sind die Spielplätze die überwiegenden Treffpunkte.
- Der Spielplatz „Haßfurter Weg“ soll so ausgestattet werden, dass auch die Jugendlichen diesen nutzen können.
- In der „Fröbelstraße“ ist ein neuer Sandkasten gewünscht und der Bolzplatz sollte mit Rasen als Untergrund ausgestattet werden.
- Wünsche zum Wolfgangsee betreffen die Reinigung des Sees, eine Brücke zur Insel, einen Kiosk oder eine Eisdielen direkt am See, eine Liegewiese

mit Sandstrand, Boote bzw. Tretboote oder auch ein Campingplatz. Eine Wunsch bestand darin, dass ein neuer See angelegt wird.

- Allgemeine Wünsche ohne konkreten Ortsbezug: ein neuer, zusätzlicher Bolzplatz, eine Seilbahn, eine BMX-Bahn, eine Drehscheibe, ein Basketballplatz, ein Wasserspielplatz und eine große Rutsche.
- Eine großes Anliegen der Kinder war, dass der Spielplatz eingezäunt wird, so dass die Hunde nicht auf den Platz gelangen können.

### Ergebnisse Verkehr

Die stadtgestalterischen Zielvorstellungen für Wüstenahorn aus verkehrlicher Sicht wurden am 02.09.2009 im Stadtbauamt diskutiert. Im wesentlichen wurden die Möglichkeiten ausgelotet, inwieweit durch den Umbau von Straßen der Straßenraum und damit das gesamte Quartier aufgewertet werden kann.

#### Umbau von Straßen und Einmündungen

- Die „Scheuerfelder Straße“ war ursprünglich Teil einer geplanten Ringstraße. Heute noch heißt die Verlängerung des „Wirtsgrundes“ „Südring“. Diese war als Spange zwischen der CO16 und der B4 über die „Scheuerfelder Straße“ – „Wirtsgrund“ – „Südring“ geplant. Auf die Empfehlung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), wird auf die südlich von Scheuerfeld geplanten und im Flächennutzungsplan eingetragenen Bauflächen verzichtet. Hierdurch kann auch die geplante Verlängerung der „Scheuerfelder Straße“ bis zur CO16 entfallen. Damit ergeben sich neue Gestaltungsräume.
- Durch die Veränderung der Rahmenbedingungen kann die Erschließungshierarchie für das Quartier Wüstenahorn neu definiert werden. Der „Wirtsgrund“ könnte zusätzliche Fahrzeuge aus der „Scheuerfelder Straße“ und der „Hutstraße“ aufnehmen. Damit wären Voraussetzungen vorhanden, die „Scheuerfelder Straße“ im Straßenquerschnitt zu verengen und die „Karl-Türk-Straße“ gestalterisch aufzuwerten. Gleichzeitig wäre eine Umgestaltung und damit eine Aufwertung des Straßenraumes im „Wirtsgrund“ möglich.
- Die Knotenpunkte „Scheuerfelder Straße“ / „Haßfurter Straße“ und „Hutstraße“ / „Haßfurter Straße“ / „Am Lauersgraben“ könnten so umgebaut werden, dass eine eindeutige Bevorrangung der Haupteerschließungsstraße erkennbar wird. Für den Knoten „Wirtsgrund“ / „Marschberg“ ist ein Kreisverkehr denkbar.
- Aufgrund der beengten Verhältnisse „Am Lauersgraben“ bzw. in der Verlängerung „Scheuerfelder Straße“ wäre die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche vorteilhaft. Hierbei muss der Straßenbelag

so gewählt werden, dass der Mischflächencharakter der Straße für alle Nutzer deutlich wird. Gegebenenfalls wäre die Durchfahrtsgeschwindigkeit auf Tempo 20 zu beschränken.

- Ziel ist es den Busverkehr weiterhin durch Wüstenahorn („Am Lauersgraben“) zu führen. Die Bushaltestellen „Am Lauersgraben“ (Schlecker) und am „Marschberg“ werden derzeit behindertengerecht umgebaut.

#### Wegeverbindungen

- Der „Kaffeeweg“ ist eine bedeutende Verbindung zwischen dem Zentrum Wüstenahorns mit der Kirche, Altenheim, Schule und dem Grünzug am Wolfgangsee. Hier ist ein Aufwertung dringend erforderlich.
- Der Fußweg an der Kita Pfiffikus sollte auch für Kinderwägen befahrbar gemacht werden.
- Das interne vorhandene Fußwegenetz sollte verdichtet und die neu zu schaffenden Freiräume mit den vorhandenen vernetzt werden.
- Der Grünzug „Erlengrund“ am Wolfgangsee sollte eine Fuß- und Radwegeverbindung auf Coburger Stadtgebiet Richtung Itzgrund erhalten. Ein Lückenschluss in östlicher Verlängerung des „Südrings“ ist hierbei erforderlich.
- Der vorhandene Radweg in Richtung Schorkendorf soll in mögliche Planungen zu einer neuen Kleingartenanlage mit einbezogen werden. Hierdurch könnte die Anbindung an den Sportplatz Wüstenahorn deutlich verbessert werden.

### Ergebnisse Grünflächen

Die Freiflächenbelange für Wüstenahorn wurden am 30.09.2009 mit dem Grünflächenamt der Stadt Coburg diskutiert. Wesentlicher Kern des Gesprächs waren die öffentlichen Freiflächen, Spielplätze und Kleingärten in Wüstenahorn.

- Die in Wüstenahorn vorhandenen Spielplätze sind ausreichend.
- Der Spielplatz „Haßfurter Weg“ und der Bolzplatz „Scheuerfelder Straße“ sind zur Sanierung in 2010 vorgesehen.
- Seitens des Grünflächenamtes wird aus Erfahrung im Gesamtstadtgebiet empfohlen, wenige Spielräume anzubieten und diese gut auszustatten. Auf ein Überangebot an ausgewiesenen Spielmöglichkeiten sollte verzichtet werden.
- Bei Bedarf eines größeren Jugendspielplatzes mit Basketballfeld könnte dieser östlich des Wolfgangsee im Bereich des heutigen Festplatzes situiert werden. Eine genaue Prüfung der Eignung des Standortes wäre allerdings erforderlich.
- Eine hängige Wiesenfläche östlich der Kita Tau-

sendfüßler wäre bei Bedarf für einen BMX-Parcour geeignet.

- Der Wolfgangsee ist im Eigentum der Stadt. Der Wolfgangsee litt in früheren Jahren unter mangelnder Akzeptanz und ist derzeit an den Bezirksfischereiverein verpachtet. Die neuerliche Aufwertung des Wolfgangsee zu einem Ausflugsziel auch für die umliegenden Stadtteile wird positiv gesehen.
- Die bestehenden Kleingärten sind gut belegt. Bei weiterem Bedarf wäre somit ein zusätzlicher Kleingarten erforderlich. Eine entsprechende Darstellung ist bereits im Flächennutzungsplan vorhanden. Rechtlich sollte es sich um eine Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz handeln. Ziel wäre ein Kleingarten, in dem alle Nationalitäten des Stadtteils vertreten sind.

### Ergebnisse Bürgertreff

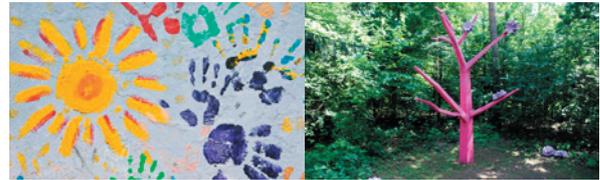
In zwei „Bürgertreffen“, am 27.05.2009 und am 30.09.2009, wurde den Bewohnern des Quartiers zum einen der Planungsstand präsentieren, zum anderen die Ziele und Leitlinien für den Stadtteil gemeinsam erarbeitet. Die Ergebnisse zum Thema Freizeit und Erholung wurden sowohl in einem Plan verortet als auch schriftlich niedergelegt.

### Naherholung Wolfgangsee – ein Quartier bekommt Besuch



- Café am Wolfgangsee mit Terrasse
- Bootsbetrieb wieder erwecken
- Liegewiese am See
- Badebetrieb
- Sträucher am Wolfgangsee auslichten für bessere Blickbeziehungen
- Herstellung von Picknick- und Grillplätze
- Verbesserung der Beleuchtung um den Wolfgangsee
- asphaltierte Wege, die auch Skater nutzen können
- Insel im Wolfgangsee ausschneiden und die Pflege insgesamt verbessern (Aufstellung von Mülleimer und Aschenbecher)
- Naturlehrpfad erneuern und zusätzlich mit Hinweisschild ausstatten

### Kunst/Kultur und Freiraum – kreativ sein



- Hierzu wurden in der Gruppe keine Vorschläge gemacht.

### Weg und Freiraum – der Weg ist das Ziel



- Barrierefreie Umgestaltung der Zuwegung an der Kindertagesstätte Pfiffikus bis zur „Scheuerfelder Straße“
- Rückbau der Straßen „Wirtsgrund“ und „Scheuerfelder Straße“
- Neugestaltung der „Karl-Türk-Straße“ und des Wendeplatzes

### Garten und Freiraum – gesund essen



- Nachfrage nach Kleingärten besteht

### Wasser und Freiraum – Wasser macht Spaß



- Mögliche Herstellung des Brunnen am Weg zum Sportplatz

### *Nachbarschaft und Freiraum – neue Nachbarschaften finden*



- Schaffung von Sitzgelegenheiten im gesamten Stadtteil
- Erhaltung der öffentlichen Toiletten
- Beleuchtung entlang des „Schorkendorfer Wegs“ zum Sportplatz
- Einführung eines Kontrolldienstes für den Stadtteil – Job für ein Arbeitslosen oder Rentner
- Reinigung und Auslichtung des Mühlenteichs

### *Quartier und Freiraum – Freunde finden*



- Herstellung eines Basketballplatzes mit zwei Körben als ein interkultureller Treffpunkt
- Erhöhung der Ballfangzäune für den Bolzplatz in der „Fröbelstraße“
- Errichtung eines Hochseil- und Niederseilgartens
- Stärkung der Freizeitmöglichkeiten im KiJuz

#### 4 Ziele: Fachteil Soziales

Die sich aus sozialplanerischer Sicht ergebenden Zielsetzungen für den Stadtteil Wüstenahorn sind im Kapitel G „Bestandsanalyse: Fachteil Sozialraumanalyse“ unter Punkt 2 „Sozialräumliche Stärken und Schwächen, Ziele und Leitlinien“ bereits ausführlich dargestellt worden. Als Zusammenfassung aus dieser Darstellung wird hier auf folgende wesentliche Zielsetzungen verwiesen:

- Verbesserung und Stabilisierung der Lebensqualität der Menschen in Wüstenahorn (Verbesserung der Lebensqualität im Quartier sowie in den Wohnungen und im Wohnumfeld)
- Ermöglichung des Verbleibs der aktuellen Bewohner im Quartier, soweit dies von den Bewohnern gewünscht wird
- Ermöglichung des Umzugs sozial belasteter Familien aus Wüstenahorn in sozial günstigere Wohnquartiere, sofern dies im Einzelfall zweckmäßig ist
- Sicherung bezahlbaren Wohnraums für wirtschaftlich schwache Familien unter Festlegung eines angemessenen Standards für die Sanierung von Wohnungen und unter Einsatz energiesparender Maßnahmen (sozial verträgliche Mietgestaltung)
- Verbesserung der Lebensbedingungen für mobilitätseingeschränkte und ältere Menschen (barrierefreie Einrichtungen)
- Aufwertung der Stadtgestalt für den Sozialraum
- Hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums
- Erhöhung der Identifikation durch Gestaltmerkmale und signifikante Zeichen im Stadtraum
- Gewährleistung angstfreier Räume im Stadtraum
- Ermöglichung eines gefahrlosen Aufenthalts im Straßenraum
- Gestaltung einer wahrnehmbaren Quartiersmitte
- Schaffung identifizierbarer räumlicher Einheiten (überschaubare Nachbarschaften)
- Schaffung (konsumfreier) Räume als Treffpunkte für soziale und Freizeit Zwecke
- Schaffung ruhiger Aufenthaltsbereiche für ältere Menschen
- Schaffung „geduldeter“ Treffmöglichkeiten für Jugendliche im öffentlichen Raum
- Ausweisung attraktiver Streifräume für Kinder
- Schaffung zusätzlicher Raumangebote für soziale Zwecke (u.a. Halle für Veranstaltungen)
- Verankerung des Quartiersmanagements an zentraler Stelle im Stadtteil (Stadtteilbüro in Quartiersmitte)
- Ausweitung der Leistungsfähigkeit des Quartiersmanagements
- Stärkung der Funktionen der Schule als Lernort für Kinder und Erwachsene
- Verringerung der Gefahr einer Marginalisierung (Ausgrenzung) Einzelner aufgrund von Defiziten im Bildungsbereich und in der sozialen Kompetenz
- Stärkung der Erziehungskompetenz von Eltern
- Qualifizierung von Frauen als Schlüsselpersonen
- Anregung und Stärkung der Selbsthilfe- und Eigenkräfte der BewohnerInnen
- Auf- und Ausbau von Netzwerkstrukturen im Quartier
- Förderung interaktiver Kunstarbeit
- Begrenzung von Verwahrlosungstendenzen bei bestimmten Personengruppen (insbesondere ältere alleinstehende Aussiedlermänner)
- Förderung der sozialen Integration zwischen Ethnien, Schichten, Generationen und Lebensstilgruppen
- Langfristige Stärkung des sozialen Friedens im Zusammenleben zwischen den BewohnerInnen durch soziale Impulse und Aktivitäten
- Korrigierende Öffentlichkeitsarbeit zur Aufwertung des Stadtteils für alle Zielgruppen (Imageverbesserung)
- Verstärkung des Erneuerungsprozesses im Stadtteil Wüstenahorn

## J Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept

### 1 Handlungskonzept: Fachteil Städtebau

#### Einführende Erläuterungen zum städtebaulichen Handlungskonzept

Aufbauend auf den Ergebnissen der städtebaulichen Bestandsanalyse im Stadtteil Wüstenahorn (Kap. D) und mit Blick auf die Verwirklichung der sich aus städtebaulicher Sicht ergebenden Entwicklungsziele für Wüstenahorn (Kap. I 1) wurden im Fachteil Städtebau verschiedene Projekte entwickelt, die Teil des Integrierten Handlungskonzepts für den Stadtteil Wüstenahorn sind. Einige Projekte des Fachteils Städtebau weisen naturgemäß Überschneidungen mit Projekten auf, die in den weiteren Fachteilen dargestellt sind (siehe nachfolgende Kapitel J 2-4). Eine zusammenfassende Übersicht der wesentlichen Projekte aller Fachteile enthält der städtebauliche Rahmenplan in Kapitel J 5.

Die Projekte des Fachteils Städtebau haben überwiegend einen räumlichen Bezug und zielen auf bauliche und/ oder gestalterische Veränderungen im Stadtteil Wüstenahorn. Dies trifft insbesondere auf die Projekte 1-14 zu. Daneben gibt es aber auch einige nachrangige Projekte, bei denen der räumliche Bezug weniger konkret ist bzw. der räumliche Bezug noch hergestellt werden muss. Hier stehen organisatorische und personelle Aspekte stärker im Vordergrund.

Im Einzelnen umfasst der Fachteil Städtebau folgende Projekte: zunächst gibt es Projekte, die auf eine Verbesserung der verkehrlichen Situation im Stadtteil Wüstenahorn bei gleichzeitiger gestalterischer Aufwertung des Straßenraums und markanter Platzräume zielen (Projekte 1-6). Weiter finden sich Projekte, die der Verbesserung der sozialen Infrastruktur dienen (Projekte 8-9), darunter als wichtige Sofortmaßnahme der Neubau eines Bürgerhauses als neuer gesellschaftlicher Mittelpunkt des Stadtteils. Zu erwähnen sind zudem Projekte, durch welche die Naherholungsfunktion Wüstenahorns im Bereich des Wolfgangsees gestärkt werden soll (Projekt 7). Von zentraler Bedeutung sind schließlich die Projekte, die auf eine Anpassung und Modernisierung des

Wohnraumbestands im Stadtteil Wüstenahorn bei gleichzeitiger Attraktivierung des Wohnumfelds zielen (Projekte 10-14). Vorrangige Sofortmaßnahmen sind hierbei die Modernisierung der Geschosswohnungsbauten in Teilbereichen der Scheuerfelder Straße sowie der Abbruch nicht sanierungsfähiger Geschosswohnungsbauten in der Fröbelstraße 2-4.

#### Zentraler Handlungsbereich Verkehr

Der Stadtteil Wüstenahorn wird von gleichrangigen Straßen durchzogen, die wegen ihrer Breite und zügigen Linienführung ein schnelles Fahren ermöglichen. Das aktuell geltende Geschwindigkeitsniveau von 50 km/h bzw. in weiten Teilen 30 km/h wird häufig überschritten.

Es ist daher dringend erforderlich, für den gesamten Stadtteil eine Hierarchie des Straßennetzes vorzusehen. Insbesondere sollte der Durchgangsverkehr vom Wohngebiet ferngehalten werden. Es wird daher vorgeschlagen, die Straßen Wirtsgrund und Am Lauersgraben sowie deren Fortsetzung über die Haßfurter Straße als Haupterschließungsstraße auszubauen, die den Durchgangsverkehr aufnimmt. Dies bedeutet, dass der Kreuzungsbereich von Scheuerfelder Straße, Haßfurter Straße und Wüstenahorner Straße so ausgebaut wird, dass eine eindeutige Bevorrangung der Haupterschließungsstraße erkennbar wird. Es sollte u.a. auch geprüft werden, ob im Einmündungsbereich Wirtsgrund / Marschberg ein Kreisverkehr eingerichtet werden kann.

Die Scheuerfelder Straße sollte als untergeordnete Erschließungsstraße betrachtet werden. Gleiches gilt für die Karl-Türk-Straße, den südlichen Abschnitt des Lauersgrabens und die Fröbelstraße. Dies bedeutet u.a. in der Scheuerfelder Straße eine Reduzierung des Geschwindigkeitsniveaus durch bauliche Maßnahmen. Wünschenswert wäre ein Rückbau des Straßenquerschnitts auf eine Mindestbreite von 6,00 m. Die Länge des Straßenzuges sollte räumlich in einzelne überschaubare Abschnitte gegliedert werden. Hierbei bieten sich u.a. Baumpflanzungen an. Eine weitere Gliederung könnte durch großzügige Pflasterung im Bereich der Bushaltestellen erfolgen. An Stelle der Haltebuchten ist auch ein Halten der Busse auf der Fahrbahn zu diskutieren.

Im ehemaligen Ortskern von Wüstenahorn ist wegen der hier bestehenden beengten Verhältnisse die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche denkbar. Dies bedeutet einen umfassenden Ausbau als verkehrsberuhigter Wohnbereich oder als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 20 km/h.

Eine weitere Ausbaumaßnahme ist die Verkehrsberuhigung der Karl-Türk-Straße. Der Abschnitt vom Gasthaus zur Einkehr bis zum KiJuZ sollte als Promenade gestaltet werden, die den Grünbereich am Wolfgangsee begleitet. Am geplanten Bürgerhaus ist eine großzügige Platzfläche mit Seezugang zu gestalten (Seepromenade). Darüber hinaus sind an den jeweiligen Enden des in der Karl-Türk-Straße zu gestaltenden Promenadenabschnitts die Platzräume beim Gasthaus zur Einkehr und beim KiJuZ gestalterisch aufzuwerten.

**Zentraler Handlungsbereich Ortsmitte**

Der Stadtteil Wüstenahorn weist bislang keine eindeutige Ortsmitte auf. Es ist daher Ziel des Handlungskonzeptes eine neue Ortsmitte für soziale Aktivitäten im Stadtteil zu schaffen. Der Wolfgangsee bietet hier im Bereich des Platzes „Alte Post“ eine attraktive Situation. Hier soll das

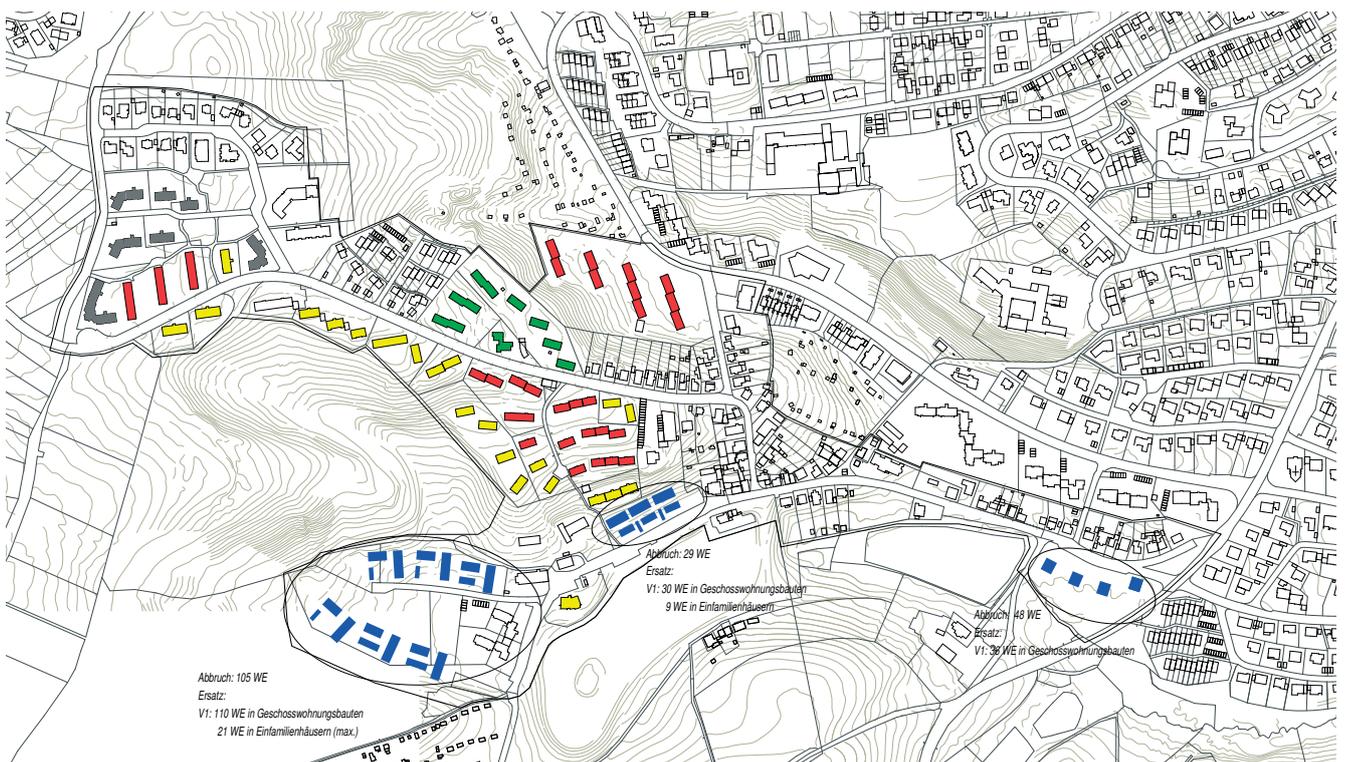
neue Bürgerhaus entstehen, das ein umfangreiches Raumangebot für soziale Aktivitäten (z.B. Feste, Veranstaltungen, private Treffen) bietet. Die benachbarte größere Platzfläche steht als zentraler Treffpunkt für zusätzliche Veranstaltungen zur Verfügung. An sie schließt die neu zu gestaltende Promenade entlang der Karl-Türk-Straße an.

**Zentraler Handlungsbereich Wohnen**

Aus den sozialräumlichen Betrachtungen geht hervor, dass eine Spezialisierung des Stadtteils Wüstenahorn als Wohnviertel für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen weiterhin angestrebt werden soll. Hierfür spricht, dass in Wüstenahorn günstiger Wohnraum bei gleichzeitig guter sozialer Versorgungsinfrastruktur angeboten werden kann, wie dies in kaum einem

**LEGENDE**

- bereits modernisiert
- Modernisierung: Grundriss ok
- Modernisierung: Teilumbau (unbewohnt) / Komplettumbau
- Gebäude Abbruch und Ersatzneubau
- keine Maßnahmen geplant / notwendig



anderen Stadtteil Coburgs der Fall ist. Zu den Nachfragern nach Wohnraum werden zukünftig in Wüstenahorn neben einkommensschwachen Familien auch alleinstehende, darunter zunehmend ältere oder auch mobilitätseingeschränkte Personen mit geringem Einkommen zählen, denen adäquater Wohnraum zur Verfügung gestellt werden muss.

Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum für einkommensschwache Personengruppen muss in Wüstenahorn dafür Sorge getragen werden, dass weiterhin Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten in ausreichender Menge zur Verfügung stehen. Erforderliche Modernisierungsmaßnahmen im Wohnbestand dürfen also zu keiner unzumutbaren Verteuerung der Mietkosten für die Bewohner führen. Zudem muss der im Einzelfall erforderliche Abbruch nicht modernisierungsfähiger Geschosswohnungsbauten durch preisgünstige Ersatzwohnungsbauten ausgeglichen werden. Anzustreben ist ein Wohnungsgemeinde, das hinsichtlich Anzahl und Größe der zur Verfügung stehenden Wohnungen keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem aktuellen Wohnungsgemeinde aufweist. Es müssen unterschiedlich große Wohnungen bereit gestellt werden, wobei entsprechend den geltenden Richtlinien (siehe Materialien zum Wohnungsbau „Förderung von Mietwohnraum in Mehrfamilienhäusern“ der Obersten Baubehörde beim Bayer. Staatsministerium des Innern, München 2009) die Wohnfläche einer Wohnung für einen 1-Personen-Haushalt mind. 35 qm betragen muss. Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen kann die Wohnfläche jeweils bis zu 15 qm mehr betragen. Hieraus resultieren folgende Richtwerte für einzelne Wohnungen: für eine Ein-Zimmer-Wohnung mit 1 Person max. 40 qm; für eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 1 Person max. 50 qm, mit 2 Personen max. 55 qm; für eine Drei-Zimmer-Wohnung mit 2 Personen max. 65 qm, mit 3 oder 4 Personen max. 75 qm; für eine Vier-Zimmer-Wohnung mit 4 Personen max. 90 qm.

Wie die Prognosen für die weitere demografische Entwicklung der Stadt Coburg zeigen (siehe u.a. Aussagen im ISEK Coburg), ist zukünftig mit einer schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung in Coburg zu rechnen. In Wüstenahorn würde sich bei einer Fortsetzung des Trends der letzten 15 Jahre (jährliche Abnahme der Bevölkerung um

rund 1%) ein Bevölkerungsrückgang um etwa 11% von derzeit rund 1.770 Einwohnern auf rund 1.580 Einwohner im Jahr 2020 ergeben. Das ISEK Coburg prognostiziert allerdings für den Stadtteil Wüstenahorn lediglich eine Bevölkerungsabnahme von 3% bis 2020 und nennt als Ziel einen Bevölkerungszuwachs von 10% bis 2020.

Durch zusätzliche Wohnraumangebote für neue Bevölkerungsgruppen ist es durchaus möglich, einen Bevölkerungszuwachs in Wüstenahorn zu erzielen, der aber unter der im ISEK genannten Zielmarke von 10% liegen wird. Realistisch erscheint ein Bevölkerungszuwachs von rund 3% bis 2020 (dies entspricht einem Zuwachs von rund 50 Personen). Wünschenswert ist neben dem Zuzug einkommensschwacher Personen, die in Wüstenahorn ideale Wohnbedingungen vorfinden, auch der Zuzug einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen, die zu einer Durchmischung und Bereicherung der vorhandenen sozialen Struktur beitragen können.

Unter der Annahme, dass die genannten Zuzüge tatsächlich realisiert werden können und die Bevölkerungszahl in Wüstenahorn bis 2020 leicht ansteigt, muss der aktuelle Bestand an Wohnungen in Geschosswohnungsbauten von derzeit rund 720 Wohneinheiten erhalten werden (hierin inbegriffen ist eine Leerstandsreserve von 5-10%, die für fortlaufende Umbaumaßnahmen und notwendige Umzugsvorhaben gebraucht wird). Gleichzeitig ist eine Ausweitung des Wohnraumangebots um rund 25 Wohneinheiten (bei einer durchschnittlichen Belegung von 2 Personen je Wohneinheit) für neu zuziehende Bevölkerungsgruppen erforderlich.

Das vorliegende Handlungskonzept sieht vor, dass von den rund 720 Wohnungen, die aktuell in Geschosswohnungsbauten des Stadtteils Wüstenahorn bestehen, knapp 540 erhalten und, soweit erforderlich, modernisiert werden. Die anzustrebenden Modernisierungsmaßnahmen zielen dabei auf eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse durch Umbaumaßnahmen sowie auf Verbesserungen in der Bausubstanz durch energetische Sanierung. Nach einer Analyse der Wohnbau Coburg, die durch die vorliegende Untersuchung weitgehend bestätigt wurde, ist für rund 365 Wohnungen eine Moder-

nisierung erforderlich (davon 240 Wohnungen mit erforderlichem Teil- oder Komplettumbau), rund 55 Wohnungen wurden bereits modernisiert, für etwa 120 Wohnungen sind keine Maßnahmen erforderlich. Wünschenswert ist, dass die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen im bewohnten Zustand durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Umzüge im Rahmen eines Umzugsmanagements organisiert werden.

Das Handlungskonzept sieht des Weiteren den Abbruch von 182 Wohneinheiten vor, die nicht modernisierungsfähig sind. Die abgebrochenen Wohnungen sollen nahezu vollständig durch Wohnungen in neu zu errichtenden Geschosswohnungsbauten ersetzt werden, die weiterhin preisgünstiges Wohnen für einkommens-

schwache Bevölkerungsgruppen ermöglichen (insgesamt 176 WE). Daneben sollen zusätzliche Wohnungen in neu zu errichtenden Einfamilienhäusern geschaffen werden (insgesamt 30 WE). Zum einen soll hierdurch ansässigen Bevölkerungsgruppen, denen dies möglich ist, ein Eigenheimwohnen mit verbesserten Wohnbedingungen ermöglicht werden (gemäß Empfehlung im Fachteil Soziales). Zum anderen soll hierdurch die Zuwanderung neuer, auch einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen begünstigt werden (weitere Empfehlung aus sozialer Sicht). Vorgesehen sind im Einzelnen die in untenstehender Tabelle aufgeführten Abbruch- und Neubaumaßnahmen:

WE gesamt (in Geschosswohnungen)	721 WE		
Gebäude Abbruch	182 WE	(1) Fröbelstraße 1-10 (2) Karl-Türk-Straße 72-78 (gerade) (3) Karl-Türk-Straße 13-19 (ungerade)	105 WE 29 WE 48 WE
Gebäude Ersatz			
- Geschosswohnungsbauten	176 WE	(1) Fröbelstraße (2) Karl-Türk-Straße (3) Karl-Türk-Straße	110 WE 30 WE 36 WE
- Einfamilienhäuser	30 WE	(1) Fröbelstraße (2) Karl-Türk-Straße (3) Karl-Türk-Straße	21 WE 9 WE 0 WE
Gebäude Erhalt	539 WE		
- bereits modernisiert	55 WE	Scheuerfelder Straße 36-54 (gerade) Scheuerfelder Straße 36 a	40 WE 15 WE
- Modernisierung: Grundriss ok	126 WE	Karl-Türk-Straße 59, 80, 80a, 80b Scheuerfelder Straße 21,23, 41a, 41b, 43a, 45, 45a, 55, 65-79 (ungerade), 80, 85, 87	36 WE 90 WE
- Modernisierung: Teilumbau (unbewohnt) / Komplettumbau	240 WE	Am Lauersgraben 5-23 (ungerade) Scheuerfelder Straße 25-43 (ungerade), 47-63 (ungerade), 82-92 (gerade)	114 WE 126 WE
- keine Maßnahmen notwendig	118 WE	Am Sibersberg 6, 8 Fröbelstraße 1a, 1b, 1c, 1d Haßfurter Straße 2, 2a, 2b, 4, 4a, 4b, 4c Hutholzweg 1, 1a Scheuerfelder Straße 92-96 (gerade)	4 WE 40 WE 42 WE 14 WE 18 WE

Gebiete	Bestands- Gebäude	Bestand Modernisierung / guter Zustand	Neubau (Abbruch 182 WE)
<b>Fröbelstraße</b> <i>Leerstände</i> - Fröbelstraße 1a, 1b, 1c, 1d - Fröbelstraße 1-10	<b>145 WE</b> 35 WE 40 WE 105 WE	40 WE*	<b>131 WE (Abbruch 105 WE)</b>  110 WE Geschosswohnungen 21 WE Einfamilienhäuser
<b>Karl-Türk-Straße</b> <i>Leerstände</i> - Karl-Türk-.Straße 13-19 (ungerade) - Karl-Türk-.Straße 59 - Karl-Türk-.Straße 80, 80a, 80b - Karl-Türk-.Straße 72-78 (gerade)	<b>113 WE</b> 7 WE 48 WE 24 WE 12 WE 29 WE	<b>36 WE</b>  24 WE 12 WE	<b>75 WE (Abbruch 77 WE)</b>  36 WE Geschosswohnungen  30 WE Geschosswohnungen 9 WE Einfamilienhäuser
<b>Scheuerfelder Straße</b> <i>Leerstände</i> - Scheuerfelder Str. 36-54 (gerade) - Scheuerfelder Str. 36 a - Scheuerfelder Str. 21-79 (unger.) - Scheuerfelder Str. 41a-b, 43a, 45a - Scheuerfelder Str. 85, 87 - Scheuerfelder Str. 80-92 (gerade) - Scheuerfelder Str. 94-98 (gerade)	<b>289 WE</b> 4 WE 40 WE 15 WE 124 WE 20 WE 12 WE 60 WE 18 WE	<b>289 WE</b>  40 WE 15 WE 124 WE 20 WE 12 WE 60 WE 18 WE *	
<b>Am Lauersgraben</b> <i>Leerstände</i> - 5-15 - 17-23	<b>114 WE</b> 2 WE 54 WE 60 WE	<b>114 WE</b>  54 WE 60 WE	
<b>Haßfurter Straße</b> <i>Leerstände</i> - 2, 2a, 2b, 4, 4a, 4b, 4c	<b>42 WE</b> 5 WE 42 WE	<b>42 WE</b>  42 WE *	
<b>Hutholzweg</b> - Hutholzweg 1, 1a	<b>14 WE</b> 14 WE	<b>14 WE</b> 14WE *	
<b>Am Sibersberg</b> - Am Sibersberg 6, 8	<b>4 WE</b> 4 WE	<b>4 WE</b> 4 WE *	
<b>gesamt</b>	<b>721 WE</b>	<b>366 WE</b>	<b>Neubau gesamt 206 WE</b>

Leerstände 73 WE

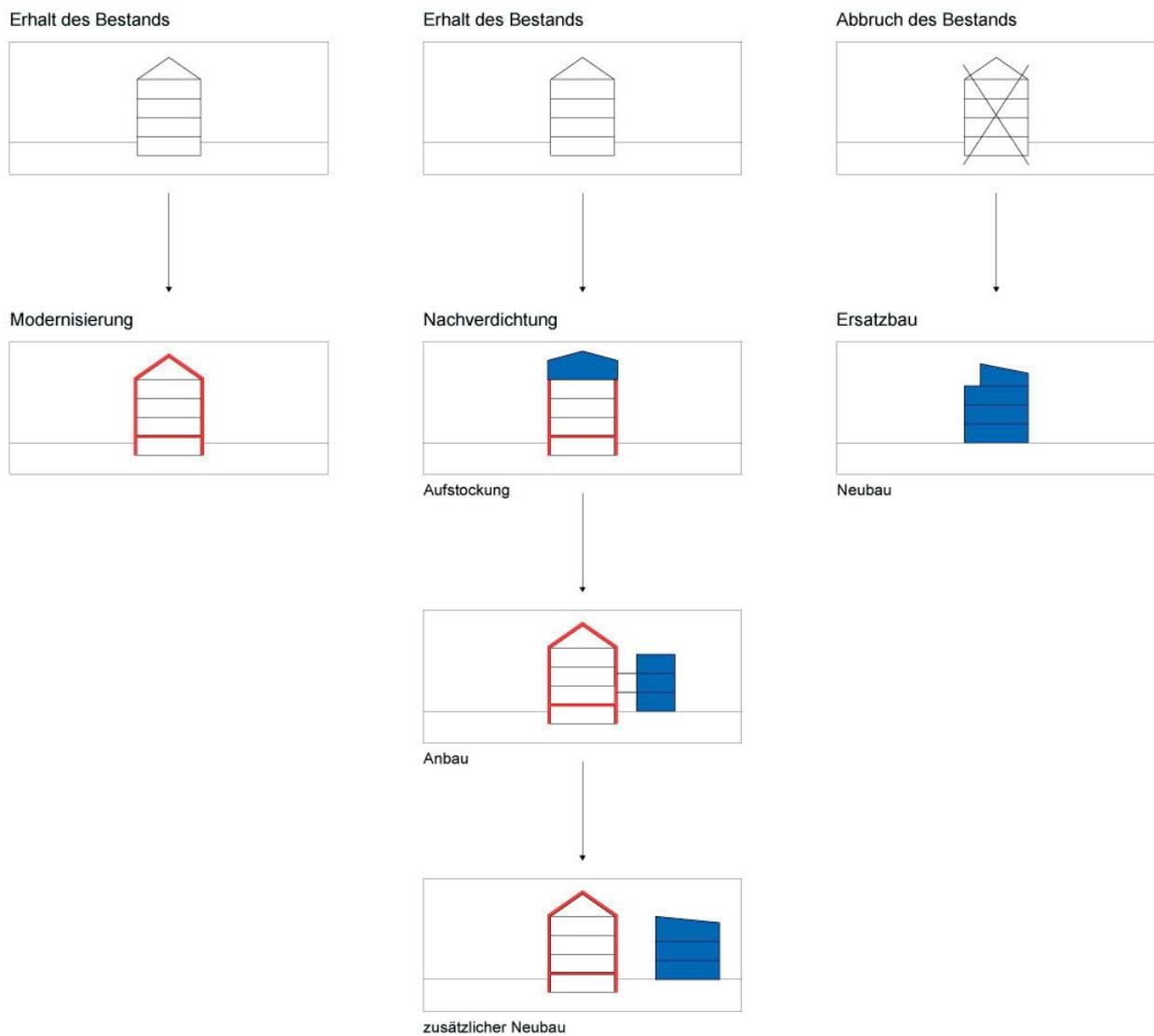
176 WE in Geschosswohnungen  
30 WE in Einfamilienhäusern

\* Gebäude bereits saniert, gute Bausubstanz

*Gebäude im Privateigentum*

Karl-Türk-Straße	38 Gebäude
Scheuerfelder Straße	27 Gebäude
Am Lauersgraben	8 Gebäude
Am Feuerberg	25 Gebäude
Haßfurter Straße	19 Gebäude

**Spektrum der grundsätzlichen Möglichkeiten für den Umgang mit bestehenden Wohnungsbauten**



Kombination verschiedener Möglichkeiten

## Projektübersicht zum Handlungskonzept Städtebau

### Vorrangige Projekte

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungs- feld	Ausführung	Zeithori- zont
1.	Umleitung des Durchgangsverkehrs	<p>Aktuell sind die Scheuerfelder Straße und der südliche Abschnitt der Straße Am Lauersgraben aufgrund des Durchgangsverkehrs im Stadtteil Wüstenahorn relativ stark befahren. Dies mindert die Wohnqualität und führt zu Gefährdungen für Fußgänger (insbesondere für Kinder).</p> <p>Angestrebt wird eine Entlastung der Scheuerfelder Straße und des südlichen Abschnitts des Lauersgrabens durch eine Umleitung des Durchgangsverkehrs über Haßfurter Straße / Am Lauersgraben / Wirtsgrund im Norden des Stadtteils Wüstenahorn. Die damit geänderte Hauptverkehrsführung in Wüstenahorn ist mit den Zielen des bestehenden Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Coburg vereinbar und nach Aussage der städtischen Planungsexperten realisierbar.</p> <p>Parallel soll ein Umbau von Verkehrsknotenpunkten entlang der neuen Hauptverkehrsführung erfolgen: Umbau der Knotenpunkte „Scheuerfelder Straße / Haßfurter Straße“ und „Hutstraße / Haßfurter Straße / Am Lauersgraben“, so dass eine eindeutige Bevorrangung der Hapterschließungsachse erkennbar wird. Für den Knoten „Wirtsgrund/ Marschberg“ ist ein Kreisverkehr denkbar.</p> <p>Zum Thema Verkehrskonzept siehe auch konzeptionelle Ausführungen im Fachteil Freiraum und Ökologie.</p>	Städtebau Verkehr	Stadt Coburg	kurz- bis mittelfristig (2010-2015)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
2.	Verkehrsberuhigung durch Neugestaltung von Straßen	<p>Neben der Umleitung des Durchgangsverkehrs über die neue Hauptverkehrsführung Haßfurter Straße / Am Lauersgraben / Wirtsgrund soll eine Verkehrsberuhigung (Vermeidung von zu schnellem Fahren, Verminderung der Gefährdung von Fußgängern) im Stadtteil Wüstenahorn auch durch gestalterische Maßnahmen entlang der wichtigsten Straßenzüge erreicht werden. Angestrebt werden:</p> <p>Scheuerfelder Straße: Verkehrsberuhigung durch Fahrbahnverengung (ca. 6,00 m), Einrichtung von Parkbuchten für Anliegerverkehr, Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, gestalterische Aufwertung, Anpflanzung von Bäumen (siehe hierzu auch das Projekt „Wegraumgestaltung Scheuerfelder Straße“ im Fachteil Freiraum und Ökologie)</p> <p>Am Lauersgraben: Entschärfung des Gefahrenschwerpunkts (insbesondere für Kinder) im Bereich der Einmündung des Lauersgrabens in die Scheuerfelder Straße durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, ggf. Beschränkung der Durchfahrtsgeschwindigkeit auf Tempo 20, gestalterische Aufwertung als eine Art „Quartierszentrum“ i.V.m. südlichem Abschnitt der Scheuerfelder Straße, Ausbildung einer Mischverkehrsfläche mit neuem Straßenbelag, Beibehaltung der Durchfahrt der Busse</p> <p>Karl-Türk-Straße: gestalterische Aufwertung, Öffnung von Blickbeziehungen zum Mühlteich und zum Wolfgangsee (siehe Projekt Nr. 3)</p> <p>Wirtsgrund: gestalterische Aufwertung, Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (Zebrastreifen)</p> <p>Zur Straßenraumgestaltung siehe auch die konzeptionellen Ausführungen im Fachteil Freiraum und Ökologie.</p>	Städtebau Verkehr Freiraum	Stadt Coburg	kurz- bis mittelfristig (2010-2015)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
3.	Ausbildung eines Promenadenbereichs an der Karl-Türk-Straße	<p>Im Bereich der Karl-Türk-Straße ist die verkehrliche Situation insgesamt weniger problematisch als in der Scheuerfelder Straße und Am Lauersgraben. In der Karl-Türk-Straße ist insofern das Hauptaugenmerk auf eine gestalterische Aufwertung zu legen, verkehrsberuhigende Effekte können dabei ergänzend angestrebt werden.</p> <p>Insbesondere der Verlauf der Karl-Türk-Straße am Nordufer des Wolfgangsees sollte zukünftig als eine Art „Seepromenade“ mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, die Blickbeziehungen von der Karl-Türk-Straße zum Wolfgangsee zu öffnen (u.a. durch Entfernen von dichtem Grünbewuchs, siehe Projekt Nr. 7).</p>	Städtebau Verkehr Freiraum Freizeit	Stadt Coburg	kurz- bis mittelfristig (2010-2015)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
4.	Optimierung des Fußwegenetzes	<p>Das Fußwegenetz im Stadtteil Wüstenahorn bedarf in Teilbereichen einer Attraktivierung und gestalterischen Aufwertung. Bestimmte Einrichtungen und Raumsituationen (z.B. Freizeitplätze, Spielplätze) im Stadtteil sind über das Wegenetz noch besser zu vernetzen. Die Begehbarkeit von Fußwegen (einschließlich Befahrbarkeit mit Kinderwägen) muss zum Teil verbessert werden. Dies betrifft insbesondere die Fußwege in folgenden Abschnitten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußwegverbindung zwischen Scheuerfelder Str. / Karl-Türk-Str. (Kindergarten Pfiffikus)</li> <li>- Fußwegverbindung zwischen Scheuerfelder Straße / Wohngebiet Fröbelstraße</li> <li>- Wegemäßige Anbindung von Schule, Altenheim und Kirche an das Quartier (barrierefreier Ausbau ohne Stufen unter Einbeziehung Kaffeeweg)</li> </ul> <p>Ergänzend zur Optimierung des Fußwegenetzes ist im Bereich des Kindergartens Pfiffikus eine Rampe für einen verbesserten barrierefreien Zugang für Fahrräder und Kinderwägen einzurichten.</p> <p>Zur Optimierung des Fußwegenetzes siehe auch die konzeptionellen Ausführungen im Fachteil Freiraum und Ökologie. Hier werden als besondere Maßnahmen zur Attraktivierung des Wegenetzes das Projekt „Aktivroute“ sowie die Einrichtung eines Geothermiepfades vorgeschlagen.</p>	Städtebau Verkehr Freiraum Freizeit	Stadt Coburg	kurz- bis mittelfristig (2010-2015)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
5.	Verbesserung der ÖPNV-Bedienung	<p>Die Haltestellensituation in Wüstenahorn wird von den Bewohnern insgesamt als zufriedenstellend beurteilt. Es empfiehlt sich aber eine gestalterische Aufwertung im Bereich der Haltestellen. Für die Bushaltestelle „Am Teich“ sollte eine Einbuchtung vorgesehen werden.</p> <p>Wichtig ist eine behinderten- und senioren-gerechte Ausgestaltung des ÖPNV (z.B. Bordsteinabsenkung, Querungshilfen, Rampen). Diesbezüglich wurden bereits Maßnahmen begonnen (behindertengerechter Umbau der Bushaltestellen „Am Lauersgraben“ und „Am Marschberg“).</p> <p>Mit Blick auf die Bedienungshäufigkeit im Buslinienverkehr ist ggf. an Verbesserungen bzgl. der Fahrzeiten (z.B. am Abend) zu denken.</p>	Städtebau Verkehr	Stadt Coburg  Verkehrsbetriebe	kurzfristig (2010-2012)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
6.	Attraktivierung von Platzräumen	<p>Mit Blick auf die Steigerung der Lebensqualität durch die Schaffung von Treffpunktsituationen und interessanten Aufenthaltsbereichen im Stadtteil Wüstenahorn kommt der Attraktivierung markanter Platzräume im Siedlungszusammenhang ein hoher Stellenwert zu. Angestrebt wird eine Attraktivierung insbesondere folgender Platzräume:</p> <p>Platz bei „Alter Post“: Gestalterische Aufwertung, Gestaltung als zentraler „Dorfplatz“ in unmittelbarer Nähe zum Wolfgangsee, Schaffung eines einladenden Ambientes im Umfeld des neu einzurichtenden Bürgerhauses (siehe Projekt Nr. 8)</p> <p>Platz vor KiJuZ: Gestalterische Aufwertung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität</p> <p>Platz bei Gasthaus zur Einkehr / Einmündung Kaffeeweg in Karl-Türk-Straße: Gestalterische Aufwertung, Erhöhung der Aufenthaltsqualität</p> <p>Zur Attraktivierung von Platzräumen siehe auch die konzeptionellen Ausführungen im Fachteil Freiraum und Ökologie.</p>	Städtebau Soziales Freiraum Freizeit	Stadt Coburg	kurz- bis mittelfristig (2010-2015)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
7.	Stärkung der Naherholungsfunktion im Umfeld des Wolfgangsees	<p>Der Wolfgangsee stellt ein beträchtliches Erholungs- und Freizeitpotenzial dar, welches im Zusammenhang mit denjenigen Projekten, die in Seenähe verwirklicht werden sollen (Bürgerhaus, Dorfplatz, Seepromenade), gezielt zu entwickeln ist. Im Einzelnen sollen u.a. folgende Bausteine zur Stärkung der Naherholungsfunktion im Umfeld des Wolfgangsees beitragen:</p> <p>Entwicklung gastronomischer Nutzungen: Café mit Seeblick im Bürgerhaus (siehe Projekt Nr. 8)</p> <p>Verbesserung der Blickbeziehungen und der Zugänglichkeit zum Wolfgangsee und zum Mühlteich (u.a. Entfernen von dichtem Grünbewuchs)</p> <p>Schaffung von Verweilmöglichkeiten am Wolfgangsee (mehr Sitzmöglichkeiten, Liegewiese)</p> <p>Ausweitung der freizeitbezogenen Nutzungsmöglichkeiten im Umfeld des Wolfgangsees (z.B. Spielmöglichkeiten am Wasser, Jugendspielplatz, Veranstaltungen am See)</p> <p>Einbindung des Naherholungsraums in das Fuß- und Radwegenetz</p> <p>Gestalterische Einbeziehung des Themas der Energiegewinnung aus Geothermie (Einrichtung eines „Geothermiefades“ rund um den See)</p> <p>Wiederaufnahme des Tretbootfahrens auf dem See (Voraussetzung: Verträglichkeit des Bootfahrens mit Angeln)</p> <p>Prüfung von Bademöglichkeiten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie</p> <p>Nähere Ausführungen zur Stärkung der Naherholungsfunktion siehe unter Projekt „Naherholungsgebiet Wolfgangsee“ im Fachteil Freiraum und Ökologie. Siehe außerdem Projekt „Radweg Grünzug Erlengrund“.</p>	Städtebau Infrastruktur Soziales Freiraum Freizeit Erholung	Stadt Coburg	kurz- bis langfristig (2010-2020)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
8.	Neubau eines Bürgerhauses	<p>Nach dem Verkauf des Gasthauses zur Einker und dem damit verbundenen Wegfall der bisherigen Nutzung als Gaststätte, lokaler Treffpunkt und Veranstaltungsort braucht der Stadtteil Wüstenahorn einen neuen Bürgertreff.</p> <p>Es soll daher ein zweigeschossiges Bürgerhaus mit vielfältigen Funktionen und Raumangeboten als neuer zentraler Treffpunkt und Kommunikationsort eingerichtet werden. Dieses Bürgerhaus stellt eine unverzichtbare Ergänzung, aber keine Konkurrenz zu den bereits bestehenden Einrichtungen im Stadtteil Wüstenahorn (z.B. bestehendes Versorgungszentrum am Wirtsgrund, KiJuz als besonderer Treffpunkt für Jugendliche) dar.</p> <p>Das Bürgerhaus soll am Standort „Alte Post“ am Wolfgangsee eingerichtet werden und weist damit zukünftig eine attraktive und zentrale Lage mit Seeblick auf. Aus dieser Lage ergibt sich ein enger Zusammenhang des Bürgerhaus-Projektes mit der Freiraumgestaltung im unmittelbaren Umfeld des Bürgerhauses. Angestrebt werden eine Attraktivierung des Platzes bei der „Alten Post“ (siehe Projekt Nr. 6) und eine gestalterische Aufwertung der seeufnahen Bereiche beim Bürgerhaus (siehe Projekt Nr. 7).</p> <p>Zum Raumprogramm des Bürgerhauses sollen zukünftig zählen: Veranstaltungssaal für diverse Feste und Veranstaltungen, Raumangebote für private Anlässe (z.B. Räume für Vereine, Räume für private Initiativen, Räume für private Feiern, Proberäume für Musiker). Zum Raumbedarf siehe auch konzeptionelle Ausführungen im Fachteil Soziales.</p> <p>Es empfiehlt sich, zukünftig das Stadtteilbüro für das Quartiersmanagement im Bürgerhaus zu integrieren. Als weitere wichtige Funktionen, die im Bürgerhaus bzw. in dessen unmittelbarer Nähe verankert werden können, sind zu nennen: Angliederung der zentralen Energieversorgung (Heizzentrale),</p>	Städtebau Infrastruktur Soziales Freizeit	Stadt Coburg	vorrangige Sofortmaßnahme (2010-2012)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
8.	Neubau eines Bürgerhauses	<p>Einrichtung eines Demonstrationsraums zum Energiekonzept des Stadtteils, Einrichtung eines Ausbildungsrestaurants, Einrichtung eines Cafés mit Terrasse und Seeblick (siehe auch Projekt Nr. 7), evtl. Einrichtung einer Bühne, evtl. Einrichtung kleiner Läden, evtl. Einrichtung eines Internetcafés, Erhalt öffentlicher Toiletten (behinderten- und seniorengerechte Ausgestaltung).</p> <p>Das Bürgerhaus-Projekt stellt eine vorrangige Sofortmaßnahme dar, für die bereits ein entsprechender Förderantrag gestellt wurde.</p> <p>Zum Thema Bürgerhaus siehe auch konzeptionelle Ausführungen im Fachteil Soziales.</p>	Städtebau Infrastruktur Soziales Freizeit	Stadt Coburg	vorrangige Sofortmaßnahme (2010-2012)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
9.	Ausbau und Erweiterung sozialer Einrichtungen	<p>Neben der Schaffung neuer wichtiger Einrichtungen (Bürgerhaus, Jugendwerkstatt) für die Bewohner des Stadtteils Wüstenahorn müssen auch die bereits bestehenden Einrichtungen im Stadtteil funktional gestärkt und weiter ausgebaut werden. Zu verweisen ist insbesondere auf folgende Einrichtungen:</p> <p><b>KiJuZ:</b> Optimierung des Raumangebots ist anzustreben, zusätzliche Raum- und Freizeitangebote für Jugendliche und Familien sollen bereit gestellt werden. Eine energetische Sanierung wurde durchgeführt. Zu beachten ist: auch bei weiterem Ausbau ist nur ein bedingtes Raumangebot im KiJuZ möglich, vorrangig soll das KiJuZ als Jugendtreffpunkt dienen. Eine Konkurrenzsituation zwischen dem KiJuZ und dem Bürgerhaus ist zu vermeiden.</p> <p><b>Kaleidoskop:</b> Ausbau und Erweiterung sind anzustreben (entsprechendes Konzept wurde bereits formuliert); zweckmäßig wären vor allem Werkräume und eine neue Küche; empfohlen wird eine Standortverlagerung, um Konflikte mit der Wohnnutzung im selben Haus auszuschließen.</p> <p><b>Kindertagesstätten:</b> Ausbau und Erweiterung ist zu prüfen (entsprechendes Konzept wurde bereits formuliert), zweckmäßig wären vor allem Ruheräume für Erzieherinnen, Räume für Krabbelgruppen</p> <p><b>Schule:</b> Intensivere Nutzung des Raum- und Infrastrukturangebots ist anzustreben (z.B. Computerraum, Sporträume, Musikinfrastruktur)</p>	Städtebau Infrastruktur Soziales Freizeit	Stadt Coburg  Träger der Einrichtungen	kurz- bis mittelfristig (2010-2015)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
9.	Ausbau und Erweiterung sozialer Einrichtungen	<p>Allgemein gilt: Es soll eine schönere Gestaltung von Treffpunkten und Einrichtungen angestrebt werden. Dabei spielen auch eine gute farbliche Gestaltung von Gebäuden und eine gute Fassadengestaltung eine wichtige Rolle.</p> <p>Siehe zum Thema soziale Einrichtungen auch die konzeptionellen Ausführungen im Fachteil Soziales.</p>	<p>Städtebau            Infrastruktur            Soziales            Freizeit</p>	<p>Stadt Coburg</p> <p>Träger der Einrichtungen</p>	<p>kurz- bis mittelfristig (2010-2015)</p>

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
10.	Neuordnung der Wohnbereiche / wohnungsnaher Freiraum	<p>Der Stadtteil Wüstenahorn weist als besondere Qualität eine hohe Grünflächenausstattung im Wohnsiedlungsbereich auf. Diese Qualität soll grundsätzlich erhalten werden, wobei strukturierende Maßnahmen zu einer weiteren Attraktivierung der Grünflächen beitragen und deren Nutzbarkeit für die Bewohner erhöhen sollen.</p> <p>Angestrebt wird eine Neuordnung der von Grünflächen umgebenen Wohnbereiche in überschaubare Einheiten, denen jeweils bestimmte mietergenutzte Freiräume zugeordnet sind. Innerhalb dieser Einheiten soll das Wohnumfeld bzw. der Freiraum unter Mitwirkung der jeweiligen Bewohnerschaft (Mietergemeinschaft) abschnittsweise gestaltet werden, ohne den fließenden Charakter des Freiraums grundsätzlich aufzulösen (Beibehaltung eines parkähnlichen Grundmusters, in das einzelne Themen eingebettet werden können). Zusätzliche private Zonierungen können auf Wunsch ermöglicht werden, Mietergärten werden aber nicht empfohlen.</p> <p>Die abschnittsweise Gestaltung des Freiraums durch die jeweiligen Mietergemeinschaften soll dazu dienen, die Verantwortlichkeit der Mieter für das eigene Wohnumfeld zu stärken, das soziale Miteinander zu fördern und soziale Probleme zu mindern. Es muss grundsätzlich ein längerer Zeitraum einkalkuliert werden, um solche funktionierenden Mietergemeinschaften entstehen zu lassen. Parallel hierzu sind ggf. zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten im Außenanlagenbereich für Arbeitslose denkbar.</p> <p>Innerhalb der Freiraumbereiche mit ihren jeweils zugeordneten Mietergemeinschaften sollen den Bewohnern konsumfreie Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche (z.B. interessante Treffpunkte / Spielzonen für Kinder und Jugendliche, freundliche Treffpunkte für Senioren, Grillmöglichkeiten) zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend sind Maßnahmen zur Beleuchtung von Wegen und</p>	Städtebau Wohnen Soziales Freiraum	Wohnbau Coburg  Mieter	kurz- bis langfristig (2010-2020)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungs- feld	Ausführung	Zeithori- zont
10.	Neuordnung der Wohnbereiche / wohnungsnaher Freiraum	<p>Plätzen sowie zur Gewährleistung von mehr Sauberkeit und Sicherheit durchzuführen.</p> <p>Zur Gestaltung des Wohnumfelds siehe auch die konzeptionellen Ausführungen im Fachteil Freiraum und Ökologie sowie das Pilotprojekt „Wohnungsnaher Freiraum“ mit begleitender Maßnahme „Nachbarschaftsspielplätze“.</p>	Städtebau Wohnen Soziales Freiraum	Wohnbau Coburg  Mieter	kurz- bis langfristig (2010-2020)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
11.	<p>Erhalt und Modernisierung funktionstüchtiger Wohngebäude (Bestand Wohnbau)</p>	<p>Mit Blick auf den erforderlichen Modernisierungs- und Anpassungsbedarf der Wohnungen im Stadtteil Wüstenahorn wurde der Wohnungsbestand der Wohnbau Coburg in einer eigenen Voruntersuchung typologisch untersucht. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchung wurden im Rahmen des vorliegenden Gutachtens im Wesentlichen bestätigt. Danach ist in größeren Teilbereichen (insbesondere im Bereich der Scheuerfelder Straße) eine Wohnraummodernisierung sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar, während dies in anderen Bereichen (insbesondere in der Fröbelstraße) nicht der Fall ist. Zu den Maßnahmen der Modernisierung sind zu zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energetische Sanierung</li> <li>- Aufbau Nahwärmenetz</li> <li>- Wärmedämmung</li> <li>- Modernisierung bzgl. Heizung, Sanitär, Warmwasser, Strom</li> <li>- Einbau Fenster</li> <li>- Verlegung Fußboden</li> <li>- Fassadengestaltung</li> <li>- Farbgestaltung</li> <li>- ggf. Einrichtung eines Balkons</li> </ul> <p>Pflichtmäßig zu sanieren sind Bad, Küche und Flur. Auf Wunsch werden auch andere Räume saniert.</p> <p>Entlang der Scheuerfelder Straße wurde in einem Teilbereich bereits mit der Modernisierung des Wohnbestands begonnen. Hier sollen im Umfeld weitere Modernisierungen als vorgezogenes Pilotprojekt realisiert werden (inkl. Nahwärmenetz).</p> <p>Insgesamt muss für zukünftige Modernisierungsmaßnahmen ein längerer Zeitraum von ca. 10 Jahren kalkuliert werden. Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit den Bewohnern überwiegend im bewohnten Zustand durchgeführt, wobei die Belästigungen für die Bewohner möglichst gering gehalten werden sollen.</p>	<p>Städtebau Wohnen Soziales</p>	<p>Wohnbau Coburg  Mieter</p>	<p>kurz- bis langfristig (2010-2020)</p> <p>Teilbereiche Scheuerfelder Straße: vorrangige Sofortmaßnahme (ab 2010)</p>

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
11.	<p>Erhalt und Modernisierung funktionstüchtiger Wohngebäude (Bestand Wohnbau)</p>	<p>Die Modernisierung soll so erfolgen, dass auch in Zukunft preiswerter Wohnraum für einkommensschwache Bewohner im Stadtteil Wüstenahorn zur Verfügung gestellt werden kann (Gewährleistung Hartz-IV-fähiger Mieten von max. 4,65 EUR/qm). Für die Zeit des Umbaus wird den Mietern eine Mietminderung gewährt.</p> <p>Sofern die Modernisierung in Einzelfällen eine Entmietung erforderlich macht, muss diese durch ein entsprechendes Umzugsmanagement begleitet werden. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:</p> <p>Angebot von Umzugshilfen, Ermittlung wechselwilliger Mieter, kreuzweises Umziehen von Mietern, Berücksichtigung besonderer Umzugswünsche einzelner Bewohner (z.B. Umzug aus größerer Wohnung in kleinere Wohnung), ggf. Einrichtung einer Wohnungstauschbörse, Informationen an Schwarzem Brett im Bürgerhaus.</p> <p>Um die notwendigen Umzüge zu ermöglichen, wird eine gewisse Leerstandsquote in den betreffenden Häusern vorgehalten (z.T. kompletter Leerstand, ansonsten ein Viertel bis ein Drittel Leerstand). Für die erforderlichen Umzüge wird eine Umzugskostenpauschale gewährt.</p> <p>Mit der Wohnraummodernisierung soll insgesamt ein wesentlicher Beitrag zur Bereitstellung adäquaten Wohnraums für verschiedene Bewohnergruppen (u.a. Familien, Senioren, Behinderte) in naher Zukunft geleistet werden. Für bestimmte Gruppen sind dabei barrierefreie Wohnungen zweckmäßig, die aber so ausgestaltet sein sollten, dass die Barrierefreiheit nicht direkt erkennbar ist. Denn erfahrungsgemäß können Wohnungen, die als barrierefrei deklariert sind, nur schwer vermittelt werden.</p> <p>Die Fortführung der bereits begonnenen Modernisierungsmaßnahmen im Teilbereich Scheuerfelder Straße stellt eine vorrangige</p>	<p>Städtebau Wohnen Soziales</p>	<p>Wohnbau Coburg  Mieter</p>	<p>kurz- bis langfristig (2010-2020)</p> <p>Teilbereiche Scheuerfelder Straße: vorrangige Sofortmaßnahme (ab 2010)</p>

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
11.	Erhalt und Modernisierung funktionstüchtiger Wohngebäude (Bestand Wohnbau)	<p>Sofortmaßnahme dar, für die ein entsprechender Förderantrag zu stellen ist.</p> <p>Mit Blick auf die Förderung der Maßnahme ist die Städtebauförderung grundsätzlich als subsidiär zu betrachten. Zunächst müssen alle anderen Fördermöglichkeiten geprüft werden. Dabei kommen im Wesentlichen folgende Förderprogramme in Frage:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regel-Wohnraum-Förderung: für Umbau und Neubau, 50% Darlehen, Aufsat- telung auf 65% möglich im Falle best. Fördertatbestände (z.B. energetischer Aspekt), Belegungsbindung</li> <li>- Bayer. Modernisierungsprogramm: nur für Umbau, ungünstigere Verzinsung</li> </ul>	Städtebau Wohnen Soziales	Wohnbau Coburg  Mieter	kurz- bis langfristig (2010-2020)  Teilbereiche Scheuerfel- der Straße: vorrangige Sofortmaß- nahme (ab 2010)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
12.	Abbruch und Neubau von Mietwohnungen (Bestand Wohnbau)	<p>Im Stadtteil Wüstenahorn weist der Wohnungsbestand der Wohnbau Coburg in Teilbereichen keine hinreichenden Voraussetzungen für eine Wohnraummodernisierung auf. Ein zeitgemäßes Wohnen kann hier mit vertretbarem Modernisierungsaufwand nicht gewährleistet werden (Modernisierung nicht wirtschaftlich durchführbar, keine adäquaten Wohnungsgrundrisse vorhanden). Es empfiehlt sich daher in diesen Bereichen der Abbruch der vorhandenen Wohngebäude und deren Ersatz durch neue bedarfsgerechte Wohnungen (Geschosswohnungsbau).</p> <p>Zwar gibt es soziale Gründe, die für eine möglichst geringe Veränderung der bestehenden Strukturen und damit gegen den Abbruch von Wohngebäuden und daraus resultierende Umquartierungen der Bewohnerschaft in neue Bauten sprechen. Jedoch sprechen die Kostenargumente eindeutig gegen den Erhalt und für einen Abbruch der nicht modernisierungsfähigen Bausubstanz. Auch aus städtebaulicher Sicht lassen sich kaum Argumente (z.B. Bewahrung von Urbanität) finden, die für den Erhalt der Wohnbauten und gegen deren Abbruch sprechen.</p> <p>Empfohlen wird der Abbruch von Wohngebäuden insbesondere im Bereich der Fröbelstraße, wo mehrere nicht modernisierungsfähige Geschosswohnungsbauten anzutreffen sind. Hier sollen möglichst umgehend Abbrüche in der Fröbelstraße 2 u. 4 als vorrangige Sofortmaßnahme erfolgen (entspr. Förderantrag für Abbruch, Kostenvolumen: rund 100.000 EUR).</p> <p>Weitere Abbrüche von Geschosswohnungsbauten sollen in der Fröbelstraße (Haus-Nrn. 1, 3, 5-10) als kurz- bis mittelfristige Maßnahmen folgen.</p> <p>Insgesamt ergeben sich somit Abbrüche im Bereich Fröbelstraße in einer Größenordnung von 105 Wohneinheiten.</p> <p>In einem mittel- bis längerfristigen Zeitrahmen sollen zudem Abbrüche an einigen Stellen in der Karl-Türk-Straße (Haus-Nrn.</p>	Städtebau Wohnen Soziales	Wohnbau Coburg  Mieter	kurz- bis langfristig (2010-2020)  Abbr. Fröbelstr. 2-4: vorrangige Sofortmaßnahme (ab 2010)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
12.	Abbruch und Neubau von Mietwohnungen (Bestand Wohnbau)	<p>13-19 und 72-78) durchgeführt werden (Abbrüche in einer Größenordnung von 48 bzw. 29 Wohneinheiten).</p> <p>Voraussetzung dafür, dass die beabsichtigten Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden können, ist der vorherige Auszug der Bewohner nach entsprechender Übereinkunft. Im Rahmen eines begleitenden Umzugsmanagements soll eine hausweise Umsetzung von Bewohnern über einen bestimmten Zeitraum erfolgen.</p> <p>An die Stelle der abgebrochenen Wohngebäude sollen im Regelfall neue bedarfsgerechte Wohnungsbauten treten (Geschosswohnungsbauten). Zusätzlich sollen auch Einfamilienhäuser für neue Bevölkerungsgruppen in einem begrenzten Rahmen errichtet werden (siehe Projekt Nr. 13). In Vorbereitung hierauf werden Bebauungskonzepte für Neubauten in den Abbruchbereichen in der Fröbelstraße und in der Karl-Türk-Straße erstellt. Im Zuge dieser Bebauungskonzepte gilt es die Freiraumbelange des Gesamtquartiers zu berücksichtigen (u.a. Einbindung der Bebauung in Gesamtwegenetz, Anbindung an Naherholungsgebiet Wolfgangsee, ggf. Erhalt Quartiersspielplatz im Bereich Fröbelstraße).</p>	Städtebau Wohnen Soziales	Wohnbau Coburg  Mieter	kurz- bis langfristig (2010-2020)  Abbr. Fröbelstr. 2-4: vorrangige Sofortmaßnahme (ab 2010)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
13.	Modellprojekte für Wohnungsneubauten / neue Wohnmodelle	<p>In Ergänzung zu den Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand der Wohnbau Coburg ist mit Blick auf eine Attraktivierung und Diversifizierung des Wohnens im Stadtteil Wüstenahorn auch an den Neubau von Einfamilienhäusern für bestimmte Bewohnergruppen als Modellprojekte zu denken. Derartige Modellprojekte können insbesondere in denjenigen Bereichen realisiert werden, in denen ältere, nicht modernisierungsfähige Wohnbausubstanz abgebrochen wurde (Bereiche in Fröbelstraße und in Karl-Türk-Straße, siehe Projekt Nr. 12).</p> <p>Neben den modellhaften Einfamilienhäusern stellen auch Wohngenossenschaften mögliche neue Wohnmodelle dar, die zur Attraktivierung und Diversifizierung des Wohnens in Wüstenahorn beitragen. Diese Wohnmodelle werden allerdings von der Wohnbau Coburg nicht favorisiert. Denkbar sind aus Sicht der Wohnbau Coburg eigentumsähnliche, preisgünstige EFH-Bereiche.</p> <p>Mit Blick auf die zunehmende Zahl älterer, betreuungsbedürftiger Menschen im Stadtteil sollte mittel- bis langfristig auch an eine Ausweitung des Angebots für Betreutes Wohnen gedacht werden.</p> <p>Grundsätzlich sollen mit der Attraktivierung und Diversifizierung der Wohnformen in Wüstenahorn die Voraussetzungen für den Zuzug neuer, z.T. auch weniger einkommensschwacher Personengruppen verbessert und damit die soziale Integration im Stadtteil positiv beeinflusst werden. Insofern ist es zweckmäßig in einem längerfristigen Zeitraum auch höherwertige Wohnformen in Wüstenahorn zu ermöglichen.</p>	Städtebau Wohnen Soziales	Wohnbau Coburg  Eigentümer  Mieter	kurz- bis langfristig (2010-2020)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Erläuterungen	Handungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
14.	Beratung und Förderung von Eigenheimbesitzern	<p>Außerhalb des Wohnungsbestands der Wohnbau Coburg, in dem vorrangig Maßnahmen zur Attraktivierung des Wohnens erforderlich sind, sollten parallel auch die Eigenheimbesitzer im Stadtteil Wüstenahorn zu Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihren Wohngebäuden animiert werden. Durch private Maßnahmen kann ein zusätzlicher Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil Wüstenahorn geleistet werden.</p> <p>Mit Blick auf die Förderung privater Maßnahmen empfiehlt sich folgendes 3-gleisiges Vorgehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erstellung einer Gestaltungssatzung (u.a. Vorgaben bzgl. Fassaden- / Farbgestaltung)</li> <li>- Einrichtung eines kommunalen Förderprogramms für Eigenheimbesitzer</li> <li>- Bauberatung (Modernisierungs- und Förderberatung)</li> </ul> <p>Wichtige Voraussetzung: es muss ein Soziale-Stadt-Gebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Weitere Beratungen und Hilfestellungen sind in folgender Hinsicht denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkaufsberatung und Erbfallregelung</li> <li>- Energieberatung</li> <li>- Beratung bei Wohnungssuche / Umzugshilfe</li> </ul> <p>Zum Thema Beratung und Förderung siehe auch konzeptionelle Ausführungen im Fachteil Soziales.</p>	Städtebau Wohnen Soziales	Stadt Coburg  Eigentümer	kurz- bis langfristig (2010-2020)

	<b>Projekt / Maßnahme</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>Handungs- feld</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Zeithori- zont</b>
	Umnutzung des Gasthauses zur Einkehr	<p>Das Gasthaus zur Einkehr als wichtiger lokaler Treffpunkt für die Bewohner des Stadtteils Wüstenahorn wird seine derzeitige Funktion in Zukunft verlieren (Verkauf des Gasthauses an privaten Käufer, Auslauf des derzeitigen Pachtvertrags der Gaststättenbetreiberin in 2010). Das zukünftige Nutzungskonzept des Käufers ist nicht bekannt. Denkbar ist ein Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Coburg, um sinnvolle Nutzungsoptionen für die Zukunft offen zu halten.</p> <p>Generell wird nach Aufgabe der aktuellen Nutzung des Gasthauses eine Verlagerung der sozialen Treffpunktfunktion für die Stadtteilbewohner zum neu einzurichtenden Bürgerhaus angestrebt (siehe Projekt Nr. 8). Für das Gasthaus muss insofern eine neue Funktion gefunden werden, die nicht in Konkurrenz zum Bürgerhaus steht. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Sanierung des Gebäudebestands des Gasthauses sehr teuer und damit nicht realistisch ist.</p> <p>Denkbar wäre, als neue Nutzung im Bereich des Gasthauses eine Jugendwerkstatt zur Qualifizierung von Jugendlichen unterzubringen. Damit könnte ein wichtiges soziales Vorrangprojekt räumlich verortet werden.</p> <p>Parallel zur Umnutzung des Gasthauses muss auch das Umfeld, das bislang mit seiner großen asphaltierten Fläche keinen guten Eindruck macht, neu gestaltet werden. Angestrebt wird hier ein attraktiver Aufenthaltsbereich unter Einbeziehung der Einmündung des Kaffewegs in die Karl-Türk-Straße (siehe Projekt Nr. 6).</p>	Städtebau Infrastruktur Soziales Beschäftigung	Stadt Coburg	optionale Maßnahme mit bedarfs- weiser Um- setzung

	<b>Projekt / Maßnahme</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>Handungs- feld</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Zeithori- zont</b>
	Entwicklung des ehem. Ritterguts als Sehenswürdigkeit des Stadtteils	<p>Neben dem Wolfgangsee stellt auch das Rittergut am Mühlteich ein bedeutendes entwicklungsfähiges Potenzial für Erholung und Freizeit dar. Anzustreben ist langfristig der Erhalt des Ritterguts als identitätsstiftender historischer Bereich bei gleichzeitiger Steigerung der Erlebbarkeit dieses Bereiches für Einheimische und Besucher (u.a. Öffnung der Blickbeziehungen von Straßen und Wegen zum Rittergut). Anzustreben ist zudem die Verbesserung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Seeuferzone des Mühlteichs.</p> <p>Der nachhaltige Erhalt des Ritterguts, das sich in privatem Eigentum befindet, stellt eine eher langfristige Maßnahme dar, die nur in Abstimmung mit dem Eigentümer realisiert werden kann.</p> <p>Die Maßnahme ist insofern wichtig, als sie einen wesentlichen Beitrag für eine positive Imagebildung Wüstenahorns leisten kann.</p>	Städtebau Freiraum Freizeit Erholung	Stadt Coburg  Eigentümer	optionale Maßnahme mit bedarfs- weiser Um- setzung

	<b>Projekt / Maßnahme</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>Handungs- feld</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Zeithori- zont</b>
	Verbesserung der wohnungsnahen Infrastruktur	<p>Eine Attraktivierung des Wohnens in Wüstenahorn kann neben den Maßnahmen zur Anpassung des Wohnraumangebots auch durch Maßnahmen zur Verbesserung der wohnungsnahen Infrastruktur erreicht werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang folgende Maßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt vorhandener Versorgungseinrichtungen (Prima-Markt etc.)</li> <li>- Ausweitung von Versorgungsangeboten (z.B. Tauschring)</li> <li>- Bereitstellung von Räumen und Plätzen für Eigenarbeit und Selbstversorgung</li> <li>- Einrichtung von Breitband-DSL für schnelles Internet</li> <li>- Einrichtung Müllsammelstellen</li> </ul> <p>Zum Thema Nahversorgung und Infrastruktur siehe auch konzeptionelle Ausführungen im Fachteil Soziales.</p>	Städtebau Wohnen Infrastruktur Soziales	Stadt Coburg  Wohnbau Coburg  Lokale Versorger	optionale Maßnahme mit bedarfsweiser Umsetzung

	<b>Projekt / Maßnahme</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>Handungs- feld</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Zeithori- zont</b>
	Mieter-Information / Öffentlichkeitsarbeit	<p>Neben der Durchführung konkreter baulicher und städtebaulicher Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse im Stadtteil Wüstenahorn ist es von großer Wichtigkeit, dass eine kontinuierliche Information der Mieter und Bewohner des Stadtteils über beabsichtigte, beginnende oder bereits laufende Maßnahmen (Abbrüche, Modernisierung, gestalterische Maßnahmen etc.) erfolgt. Mögliche Instrumente zur Information der Bewohner können sein (neben der regelmäßigen Informationsarbeit durch das Quartiersmanagement):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnungstauschbörse / Schwarzes Brett im Bürgerhaus</li> <li>- Gemeindebrief der Kirchengemeinde als Informationsmedium</li> <li>- Stadtteil-Info-Blatt (mehrsprachig)</li> <li>- Aktive Presse- und Medienarbeit</li> <li>- Internetseite für die Soziale Stadt Wüstenahorn</li> <li>- Mediale Kampagnen des Amtes für Öffentlichkeitsarbeit</li> <li>- Konzertierte Aktivitäten im Verein mit der Wohnbau Coburg</li> </ul> <p>Neben der Information der Bewohner des Stadtteils sollte auch eine nach außen gerichtete Öffentlichkeitsarbeit erfolgen, um die Vorzüge des Stadtteils nach außen darzustellen. Hierdurch soll eine stärkere Profilierung und Imageverbesserung des Stadtteils (z.B. „Wohnen im Grünen“) erreicht werden.</p> <p>Siehe zum Thema Öffentlichkeitsarbeit auch die konzeptionellen Ausführungen im Fachteil Soziales.</p>	Städtebau Wohnen Soziales	Wohnbau Coburg  Mieter	optionale Maßnahme mit bedarfsweiser Umsetzung

	<b>Projekt / Maßnahme</b>	<b>Erläuterungen</b>	<b>Handungs- feld</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Zeithori- zont</b>
	Organisation des Wohnens / Nachbarschaftshilfe	<p>Nicht nur das Wohnraumangebot und das Wohnumfeld, auch die Organisation des Wohnens in den einzelnen Wohnbereichen trägt zur Qualität des Wohnens im Stadtteil Wüstenahorn bei. Entsprechend sollte in den verschiedenen Wohnabschnitten ein Ausbau von Nachbarschaften mit Stärkung der Eigenverantwortung der in diesen Nachbarschaften lebenden Menschen angestrebt werden. Im Idealfall können sich Netzwerke von Bürgern herausbilden, die sich gegenseitig unterstützen.</p> <p>Eine wichtige Hilfestellung kann hierbei das Quartiersmanagement mit seiner koordinierenden Funktion leisten.</p> <p>Als mögliche Maßnahmen sind denkbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einrichtung eines Concierge-Dienstes (i.V.m. Hausmeister-Dienst): Unterstützung Hilfe suchender Menschen in Angelegenheiten des alltäglichen Lebens</li> <li>- Mediationsangebote (z.B. Lösung von Nachbarschaftskonflikten)</li> <li>- Beschwerdemanagement</li> </ul> <p>Siehe zum Thema Nachbarschaftshilfe und Quartiersmanagement auch die konzeptionellen Ausführungen im Fachteil Soziales.</p>	Städtebau Wohnen Soziales	Wohnbau Coburg  Mieter	optionale Maßnahme mit bedarfsweiser Umsetzung

## 2 Handlungskonzept: Fachteil Energie

In der Entwicklung des künftigen Energiekonzeptes wurden, nachdem in der Bestandsanalyse die Gebäude auf der Abnehmerseite ausreichend untersucht waren, die geeigneten Energieträger ermittelt. Hierzu wurden die möglichen Energieträger auf ausreichende Verfügbarkeit im Gebiet Wüstenahorn, sowie die technische Umsetzbarkeit überprüft.

### *Wärme- und Stromerzeugung*

Das Konzept soll zukunftsweisend sein. Die in Zukunft zu erwartende Verknappung der fossilen Energieträger schließt deshalb eine Verwendung zu reinen Heizzwecken aus ökologischen, wie auch wirtschaftlichen Gründen aus. Eine Ausnahme stellt hier die Verwendung zur Stromerzeugung dar, wenn diese mit einem Wärmekonzept verbunden ist. Diese Kraft-Wärme-Kopplung trägt dazu bei, im Bereich der Stromerzeugung die fossilen Energieträger effizienter zu nutzen.

Würde man eine Biomasseverbrennungsanlage in Wüstenahorn planen, so könnte diese nur auf dem höher gelegenen Gebiet erfolgen, weil ansonsten die feinstaubhaltigen Abgase auf gleicher Höhe wie die Wohngebäude den Schornstein verlassen würden und so zu einer unverhältnismäßigen Belastung führen würden. Auf den höher gelegenen Bereichen führen solche Anlagen mit hohen Schornsteinen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft. Die Belieferung einer solchen Anlage könnte nur über Wüstenahorn, bzw. Scheuerfeld führen.

Auf Grund der Wertigkeit der Energie (Exergie) ist Strom in jedem zukunftsweisendem Energiekonzept vorrangig zu betrachten. Für die Wärmeversorgung sollte deshalb in erster Linie die Verwendung der Abwärme aus dem Stromproduktionsprozess verwendet werden. Großkraftwerke können wegen ihrer räumlichen Trennung zu Siedlungen bzw. Gewerbegebieten diese Wärme nicht sinnvoll absetzen und leiten diese deshalb als Abwärme in Gewässer bzw. die Atmosphäre ein. Eine Nutzung der Wärme wird möglich durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken. Diese Heizkraftwerke sind von der Leistung kleiner als Großkraftwerke, und können somit innerhalb der



Abbildung E.6: Photovoltaikanlage (Quelle: [http://www.stadtwerke-nrw.de/stadtwerke-nrw/img/invest\\_prod/Solarzelle\\_und\\_Sonne.jpg](http://www.stadtwerke-nrw.de/stadtwerke-nrw/img/invest_prod/Solarzelle_und_Sonne.jpg))

Bebauung installiert werden. Das ermöglicht die Verwendung der Wärme in diesen kleinen Einheiten (Blöcken). Wegen der begrenzten Brennstofflagerkapazitäten, des hohen Stromanteils an der Erzeugung, sowie des bereits vorhandenen Erdgasnetzes bietet sich die Verwendung von Erdgas zum Betreiben von Blockheizkraftwerken zur Deckung der Grundlast (hauptsächlich Warmwasserbedarf) an.

### *Energieträgeranalyse*

Neben dieser Wärmequelle, ist die Verwendung von Umweltwärme aus Sonne, Wasser, Erdrich die nächstbeste Wahl als Heizenergieträger. In Wüstenahorn fällt diesbezüglich zu allererst der See ins Auge. Die Nutzung des Seewassers als Wärmeenergiequelle wurde analysiert. Das Volumen von ca. 60.000 m<sup>3</sup> und einem Zufluss von 2 l/s erlaubt den Einsatz einer Wärmepumpe im Leistungsbereich 100 bis 150 kW. Neben dem Seewasser wäre Grundwasser für den Wärmepumpenbetrieb sehr gut geeignet. Leider liegt dieses in Wüstenahorn tiefer als 15-20 m, so dass die Nutzung weder auf Investitions- noch auf Betriebskostenseite zu wirtschaftlich darstellbaren Ergebnissen führt. Als nächste Umweltwärmequelle wird nun das Erdrich betrachtet.

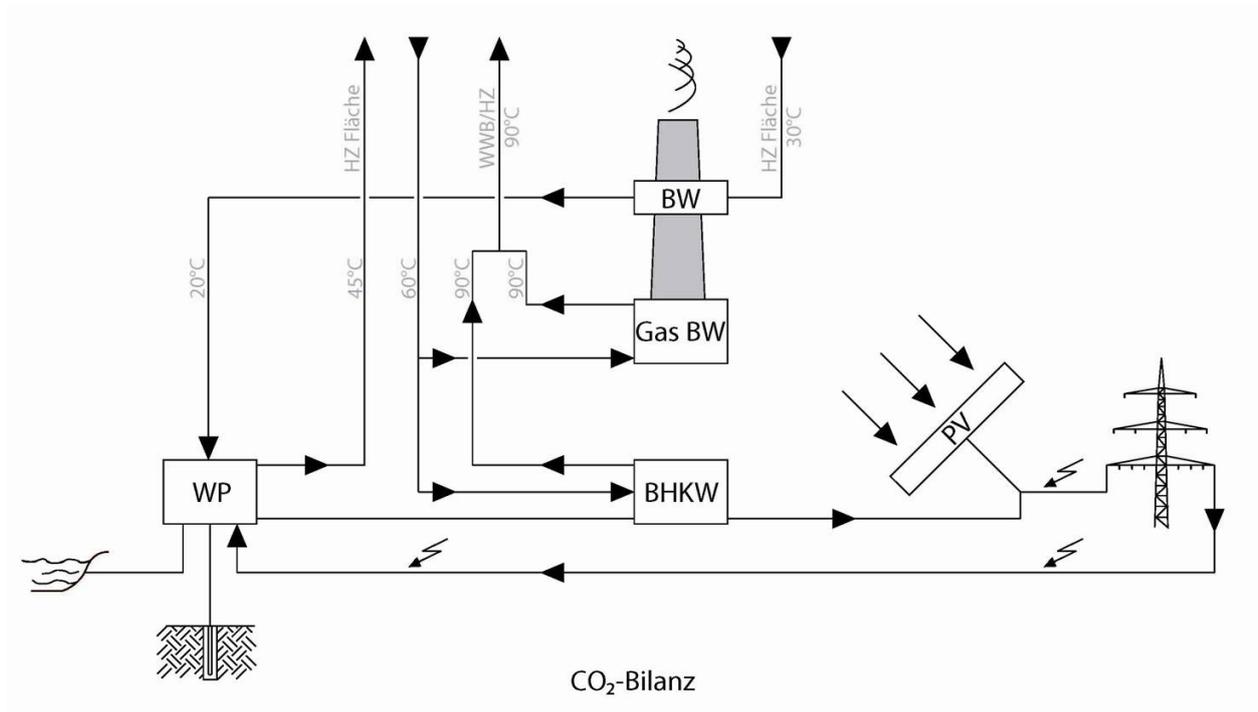


Abbildung E.7: Energieschema

Zur Nutzung dieser Wärme gibt es zwei Möglichkeiten. Die Nutzung über Flächenkollektoren ist eine Methode, die im Einfamilienhausbau möglich ist, im Mehrfamilienhausbau wegen des extremen Flächenverbrauchs nicht realisiert werden kann. Für diesen Einsatzzweck wird das Erdreich über Erdsonden erschlossen, welche in Tiefen bis zu 100 m eingebracht werden. Eine kostengünstigere, aber energetisch deutlich schlechtere Variante ist die Nutzung der Außenluft als Wärmequelle. Dies führt dann aber zu höheren Betriebskosten, CO<sub>2</sub> und Lärmemissionen und wird aus diesen Gründen nicht weiter verfolgt. Der Einsatz von thermischen Solaranlagen wirkt kontraproduktiv zur Grundlasterzeugung in Nahwärme-konzepten. Deshalb werden die in Wüstenahorn verfügbaren Dachflächen ausschließlich für die Nutzung von Solarenergie zum Zwecke der Stromerzeugung in Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Aus dieser Energieträgeranalyse ergeben sich zwei Energieträger mit unterschiedlichen Last- und Temperaturniveaus.

### Energieversorgungskonzept

Die Wärme aus dem Erdgas betriebenen Blockheizkraftwerk fällt kontinuierlich das gesamte Jahr auf einem gleichmäßigen hohen Temperaturniveau an. Diese Wärme eignet sich deshalb hervorragend zur Grundlastabdeckung. In Wüstenahorn ist die Grundlast durch die Warmwasserbereitung charakterisiert. Im Augenblick erfolgt diese meistens dezentral über elektrische Warmwasserboiler. Der Einsatz von hochwertigem elektrischem Strom zu Heizzwecken ist in einem zukunftsfähigen Energiekonzept ausnahmslos zu ersetzen. Deshalb ist hier auf Gebäudeseite eine zentrale Warmwasserversorgung nachzurüsten.

### Außenliegende Installation

Da sich die meisten Gebäude im bewohnten Zustand befinden, schlagen wir für Gebäude ohne Grundrissänderung bzw. Vollmodernisierungsbedarf die Installation im Bereich der Außenwand vor, weil hier als nächste Schicht zu Reduktion des Gebäudeenergiebedarfs ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht wird, so dass sich dann die Leitungen innerhalb der gedämmten Gebäudehülle befinden.

Der zweite Energieträger ist Umweltwärme in Form von Erdwärmesonden. Diese wird durch eine zentrale Wärmepumpenanlage auf ein Temperaturniveau unterhalb der des Blockheizkraftwerkes gebracht und für den Zweck der Gebäudeheizung verwendet. Für den Betrieb der Wärmepumpen kann dann der Strom aus den Blockheizkraftwerken direkt, d.h. ohne Umweg über das öffentliche Netz verwendet werden. Für die damit entstehende Netzentlastung kann dann gemäß EEG eine Vergütung vom EVU angefordert werden.

### *Wärmeübertragung*

Auf Gebäudeseite ist deshalb der Einsatz von Flächenheizsystemen zwingend erforderlich. Um auch hierbei in den bewohnten Bestand möglichst wenig einzugreifen, empfehlen wir hier die Heizkreise auf der Außenseite der Außenwände aufzubringen und diese anschließend analog zur Warmwasserverteilung zu überdämmen. Hierbei ist es erforderlich die einzelnen Heizkreise den dahinterliegenden Räumen zu zuordnen und je Heizkreis ein Thermostatventil in diesen einzubauen, um auch eine Regelbarkeit zu ermöglichen. Des Weiteren ist es notwendig je Mieter einen Wärmemengenzähler vorzusehen.

Für die Übergangszeit bis alle Gebäude auf Flächenheizung umgerüstet sind, empfehlen wir den Einsatz eines Erdgas Brennwertkessels, um hier ein hohes Temperaturniveau erzeugen zu können. Zur besseren Ausnutzung des Brennwerteffektes sollte der Abgaswärmetauscher den Rücklauf aus dem Flächenheizsystemkreislauf erwärmen.

### *Energieversorgungszentrale*

Als günstiger Ort für die zentrale Wärmeerzeugung bietet sich das neu zu errichtende Bürgerhaus am See an. Hier könnte man zusätzlich die Energieerzeugungsanlage für die Bürger sichtbar gestalten, um so den Bezug zu dieser Art der Energieerzeugung herzustellen.

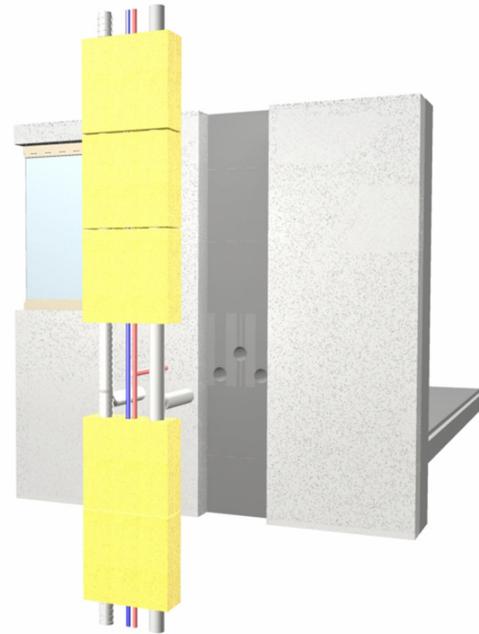


Abbildung E.8: Außenliegende Installation

### *Energieverteilung*

Der Wärmetransport erfolgt über ein sogenanntes Vierleitersystem. Das bedeutet, dass zwei Leitungspaare parallel verlegt werden, um so die unterschiedlichen Temperaturniveaus zu den Gebäuden fördern zu können. Diese Entkopplung von Wärme zur Warmwasserverbereitung und zur Beheizung ermöglicht es im Sommer die Erdwärmesonden als Kältequelle zu verwenden um damit die Gebäude zu temperieren. Neben dem Gewinn an Behaglichkeit führt diese Nutzung der Erdreichkälte dazu, dass die Erdwärmesonden im Sommer durch die abgeführte Wärme für den Winter beladen werden. Daraus ergibt sich im nächsten Winter eine geringfügig höhere Erdtemperatur und daraus resultierend ein etwas geringerer Stromeinsatz zum Betrieb der Wärmepumpen.

### *Aktive Solarenergienutzung*

Um das Konzept abzurunden und die große Anzahl an Dachflächen sinnvoll auszunutzen empfehlen wir diese zur Erzeugung von Solarstrom einzusetzen. Die daraus entstehenden Gewinne können dann in den Bau des Wärmekonzeptes eingebracht werden.

Zusammengefasst ergeben sich für das energetische Konzept folgende Projektbausteine, die im städtebaulichen Rahmenplan in Kapitel J 5 mit folgender Nummerierung dargestellt sind:

- 15 Energieversorgungszentrale beim Bürgerhaus
- 16 Blockheizkraftwerk (Warmwasserbereitung)
- 17 Zentrale Wärmepumpenanlage für Heizung
- 18 Heizungsenergiequellen: Erdwärmesonden, Seewassernutzung
- 19 Nachrüstung Warmwasserversorgung bei Gebäuden
- 20 Wärmedämmungsverbundsystem bei Gebäuden
- 21 Flächenheizsysteme für Wärmeübertragung
- 22 Vierleitersystem für Wärmetransport



Verkehr | Straßenraum

- ■ ■ ■ ■ Haupteerschließungsstraße (Wirtsgrund/Am Lauersgraben/Haßfurter Straße)
- ⊙ Umbau Straßeneinmündung
- ||||| Neuordnung Straßenquerschnitt
- ● ● ● ● gestalterische Aufwertung
- ||||| Funktion stärken /Umbau für Mischverkehr (Geschwindigkeitsbegrenzung)
- H Bushaltestelle
- H Bushaltestelle behindertengerecht (in Planung)

Plätze

- ■ ■ gestalterische Aufwertung + Stärkung Versorgungszentrum
- ||||| Neugestaltung Uferpromenade
- Gestaltung Quartierseingang
- Ausbildung Quartierplatz

Freiraum

- ■ ■ ■ ■ Stärkung + Freihaltung Grünzug „Erlengrund“
- ||||| Stärkung Naherholung Wolfgangsee
- ⬭ Erweiterung Grünzug „Erlengrund“
- ■ ■ ■ ■ Sicherung + Pflege + Unterstützung Kleingärten
- ■ ■ ■ ■ Neuausweisung interkultureller Garten
- ⊙ Räume für mögliche Entwicklung „Spiel+Wasser+Erlebnis“
- ⊙ Aufwertung + Gestaltung vorhandener Bolz- u. Spielplätze
- /// Erhaltung Streifräume
- ■ ■ ■ ■ Schaffung + Stärkung von Wegeverbindungen
- ▭ barrierefreie Verbindung
- ■ ■ ■ ■ Entwicklung von wohnungsbezogenem Freiraum
- /// Strukturanreicherung (zum Beispiel durch Bäume)

Städtebau

- ■ ■ ■ ■ Neuentwicklung Wohnen
- ▭ Standort für Bürgerhaus mit Umfeldgestaltung

Abbildung J3.1: Handlungskonzept Freiraum und Ökologie



### 3 Handlungskonzept Fachteil Freiraum und Ökologie

#### 3.1 Handlungskonzept

Das Handlungskonzept zum Fachteil Freiraum und Ökologie versteht sich als integraler Bestandteil der städtebaulichen Gesamtkonzepts und ist damit abhängig von der vorhandenen städtebaulichen aber auch sozialen Grundstruktur des Quartiers.

#### Vom Straßenraum zum Wegraum

Zentrale Bedeutung kommt hierbei der Organisation des Verkehrs und damit der Gestaltung des Straßen- oder Wegraums zu. Erst durch die Neuorganisation der Verkehre des gesamten Stadtteils entsteht Handlungsspielraum für die dringend erforderliche Umgestaltung der Straßen, erst dann können Querschnitte verändert und Räume neu gedacht werden.

So sieht das Handlungskonzept im Osten, im Norden und im Westen eine Neudefinition der Eingänge in das Quartier vor. Damit sollen einerseits nicht ortsansässige Verkehre über den „Wirtsgrund“ abgeleitet werden, zum anderen sollen unverwechselbare Eingangssituationen im Sinne eines Entrées entstehen.

Diese verkehrlichen Maßnahmen erlauben es in Folge die Straßenräume innerhalb des Quartiers neu zu denken. Dies betrifft die „Scheuerfelder Straße“, die „Karl-Türk-Straße“ und den „Wirtsgrund“. Eine Verschmälerung des Straßenraums ermöglicht das Pflanzen von Bäumen entlang der Straßen. Dabei muss nicht zwingen auf Parkplätze verzichtet werden. Auch diese können klug in die Gesamtgestaltung eingebunden werden. Jede Straße könnte z.B. durch eine eigene Baumart gekennzeichnet werden. Blüten und Blätter machen den Jahreszyklus erlebbar, der Baum gibt der Straße eine Kontur und bietet dem Fußgänger im Sommer Schatten. Der schmale Straßenquerschnitt signalisiert dem Autofahrer langsam zu fahren, was in einem Wohnquartier nicht nur ökologisch sinnvoll ist, sondern auch die Sicherheit erhöht. Aus einem Straßenraum wird dann ein „Wegraum“ mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die „Scheuerfelder Straße“ und die Straße „Am Lauersgraben“ verbinden den südlichen Teil des

Quartiers mit dem Versorgungs- und Infrastrukturzentrum im Wirtsgrund. Kirche, Schule und Einkaufen sind im Norden angesiedelt, der Wolfgangsee und der Grünzug am Erlengrund liegen im Süden, so dass es besonders wichtig ist, eine für alle Nutzer attraktive, kurze und gefahrlose Verbindung anzubieten. Darüber hinaus soll diese Verbindung auch das Zusammengehörigkeitsgefühl der nördlichen („Oben“) und südlichen Quartiersteile („Unten“) fördern.

Aufgrund der beengten Verhältnisse wird hier der Umbau für Mischverkehr angedacht. Dies bedeutet einen einheitlichen Belag im Verkehrsraum, den Verzicht auf die Trennung von Fußgängern, Radfahrern und Autos sowie ggf. eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h. Der Übergang zwischen „Scheuerfelder Straße“ und der Straße „Am Lauersgraben“ wird unter Berücksichtigung der bestehenden Busroute als Platz ausgebildet.

#### Quartiersplätze - Orte des öffentlichen Lebens

An wichtigen Kreuzungspunkten von Wegen oder im Vorfeld von bedeutenden Einrichtungen laden Plätze dazu ein, den Schritt zu verlangsamen oder von Fahrrad abzusteigen, sich zu setzen um auszuruhen, zu warten oder sich einfach mit anderen Menschen zu treffen und auszutauschen. Entlang der „Karl-Türk-Straße“ bieten sich zwei bereits heute in Ansätzen vorhandene Plätze zur Aufwertung zu entsprechenden Quartiersplätzen an.

Der traditionsreiche „Kaffeeweg“, der das Stadtgebiet Coburg mit Wüstenahorn verbindet, mündet an der ehemaligen Gaststätte „Zur Einkehr“ in die „Karl-Türk-Straße“. Bereits heute gibt es hier eine platzartige Aufweitung. Mit einer Neugestaltung kann es gelingen diesen Ort als Auftakt für das sich nach Westen anschließende Naherholungsgebiet „Wolfgangsee“ zu definieren. Bei der Gestaltung dieses Quartiersplatzes ist die zukünftige Nutzung und das Umfeld der ehemaligen Gaststätte „Zur Einkehr“ einzubeziehen.

Ein beliebter Treffpunkt für Jugendliche stellt der Treppenaufgang und das beengte Vorfeld des KiJuz dar. Hier befindet sich gleichzeitig eine Buswendeplatte. Derzeit lässt dieser Platz jede Aufenthaltsqualität vermissen. Um im unmittelbaren Umfeld des KiJuz einen angemessenen und verkehrsfreien Treffpunkt mit der Qualität eines

Quartiersplatzes zu geben, ist eine vollständige Neugestaltung erforderlich. Dies kann nur gelingen, wenn der Platz als Teil des Naherholungsgebiets Wolfgangsee, einer weiteren bedeutenden Aufwertungsmaßnahme, begriffen wird.

### **Naherholungsgebiet Wolfgangsee – das Tor zum Quartier**

Der Wolfgangsee, in früheren Jahren durch Attraktionen wie Bootfahren ein Ausflugsziel auch für Coburger Bürger, ist zwischenzeitlich nur noch für Angler vor Ort und für Spaziergänger von Bedeutung. Durch mehrschichtige Maßnahmen soll nun dem Wolfgangsee in der Thematik der sozialen Stadt einen besonderen Platz eingeräumt werden.

#### **Baustein 1:**

Bedeutendster Baustein des Maßnahmenpaketes stellt ein neues Bürgerhaus an der Stelle der ehemaligen Post dar. An bevorzugter Lage, unmittelbar dem Gewässer zugewandt, soll der zentrale Treffpunkt für alle Bevölkerungsschichten des Quartiers entstehen.

#### **Baustein 2:**

Doch nicht nur das Bürgerhaus selbst soll ein Zeichen des Aufbruchs in Wüstenahorn setzen. Auch das Umfeld soll neu gestaltet werden. Zwischen dem Bürgerhaus und dem KiJuz soll eine Promenade den Kontakt zwischen dem Quartier im Norden und dem Wolfgangsee im Süden herstellen. Der Endpunkt der Promenade wird von dem Quartiersplatz am KiJuz gebildet.

#### **Baustein 3:**

Ein dritter Baustein stellt die energetische Nutzung des Wolfgangsee dar. Hier soll gezeigt werden, dass Wüstenahorn ein moderner Stadtteil ist, ein Stadtteil, der in Zeiten des Klimawandels Zeichen setzen will. Themen hierbei sind die Nutzung von im Wasser oder im Boden gespeicherter Energie. Diese Energie soll aber nicht nur stillschweigend genutzt werden. Im Bürgerhaus soll auch allen Interessierten gezeigt werden, wie das geht.

#### **Baustein 4:**

Der vierte Baustein bezieht sich auf Umgestaltung des Wolfgangsee zu einem modernen und attraktiven Naherholungsgebiet. Hierzu gehört sicher die Verbesserung der Zugänglichkeit des

Sees durch Auslichten der Gehölze. Dies ist eine einfache und doch sehr wirksame Maßnahme. Darüber hinaus gilt es jedoch das Thema „Wasser“ weiter in den Vordergrund zu rücken. Hierzu gehört, das Wasser erlebbar und erfahrbar zu machen. Der See besitzt aufgrund des geringen Wasserdurchflusses keine Badequalität, so dass eine Badenutzung derzeit nicht möglich ist. Dennoch sollten Themen wie ein Wasserspielplatz, ein Badestrand oder auch Schwimmstege geprüft werden, die es Kindern und Jugendlichen erlauben, mit oder am Wasser zu spielen. Auch die Wiederaufnahme des Bootsbetriebs in Verbindung mit dem neu zu errichtenden Bürgerhaus und ggf. einem Café sollte geprüft werden.

#### **Baustein 5:**

In dieses Konzept gestalterisch einbezogen werden kann auch das Thema der Energiegewinnung aus Geothermie. Die erforderlichen Bohrlöcher könnten entlang eines Rundwegs um den See abgetäuft und an der Oberfläche z.B. als „Lichtstelen“ sichtbar gemacht werden. Die für die Lichtstelen erforderliche Energie stammt aus Solarzellen. Der beleuchtete „Geothermiepfad“ könnte gleichzeitig einen Beitrag zur nächtlichen Sicherheit in der Grünanlage leisten.

Ziel ist es, mit der Umgestaltung des Naherholungsgebiets eine Attraktivität und Nutzbarkeit des bestehenden Grünzugs zu schaffen, die über das Quartier hinausreichen und auch Besucher von außerhalb anziehen. Die Einbindung aller Bausteine in das Naherholungsgebiet erfordert eine qualifizierte Gesamtplanung, in die auch die Machbarkeit der einzelnen Bausteine einbezogen werden muss.

### **Spiel- und Basketballplatz**

Als weiterer Anziehungspunkt könnte ein hochwertiger Jugendspielplatz mit einem Basketballfeld das Quartier aufwerten. In Funktionalität und Gestaltung hochwertige Spielplätze können Kinder und Jugendliche auch aus anderen Stadtteilen anlocken, so dass sich der Begriff Wüstenahorn bei der jüngeren Generation durchaus mit einem positiven Image verknüpfen lässt. Mögliche Standorte würden sich im Bereich der baulichen Neuentwicklung „Fröbelstraße“, nördlich des KiJuz in den flacheren Hangabschnitten oder im Umfeld des bestehenden Bolzplatzes „Scheuerfelder Straße“ anbieten.

**Wohnungsnaher Freiraum und Nachbarschaften**

In die großräumige Quartiersstruktur eingebettet sind die Freiräume, die für die Bewohner im unmittelbaren Wohnumfeld als erweiterter Wohnraum, Spielplatz und Aufenthaltsraum von großer Bedeutung sind. In Wüstenahorn sind diese Freiräume im Wesentlichen von der stark bewegten Topographie, großen Rasenflächen und zum Teil von einem alten Baumbestand geprägt.

Je nach Gebäudestellung, Gebäudetyp (mit oder ohne Balkon), Zugangssituation in den Freiraum und den Wünschen der Bewohner gibt es für die Gestaltung des wohnungsnahen Freiraums unterschiedliche Ansätze.

Diesbezüglich wurden für die Zeilenbebauung des Stadtteils Wüstenahorn drei Freiraumtypen entwickelt:

-  Typ 1 - Terrasse
-  Typ 2 - Gärten in Variationen
-  Typ 3 - schwimmende Inseln
-  Raumeinheiten

Abbildung J3.2: Handlungskonzept Freiraumtypen



Freiraumtyp 1: Terrasse

Diesem Freiraumtyp liegen die Erfahrung aber auch die Ergebnisse der Bürgertreffen zugrund, dass eine Wohnraumerweiterung bei Erdgeschosswohnungen im Freien mit direktem Zugang aus der Wohnung durchaus als Qualität geschätzt wird, dass aber ein hoher Pflegeaufwand für diese Flächen häufig nicht erbracht werden kann oder auch nicht gewollt ist.

Diesbezüglich ist der Typ 1 als eine private Terrasse angedacht, die gegen den öffentlichen bzw. halböffentlichen Raum abgegrenzt ist. Je nach Einsehbarkeit kann die Abgrenzung durch eine Mauer in Sitzhöhe oder durch einen „Heckenschirm“ erfolgen. Der Belag der Terrasse kann frei gewählt werden (Holz, Platten, Rasen, Blumenbeete).

Um den für Wüstenhorn charakteristischen „fließenden Raum“ aufrecht zu erhalten, sind jedoch keine hohen in den Raum ragenden Einfriedungen vorgesehen. Bei mangelnder Struktur werden zusätzlich markante Einzelbäume (z.B. mehrstämmige Heister) in dem Freiraum eingebracht.

Durch eine Balkonstiege ist dieser Typ auch bei bewegtem Gelände und Gebäude mit Halbgeschossen anwendbar.

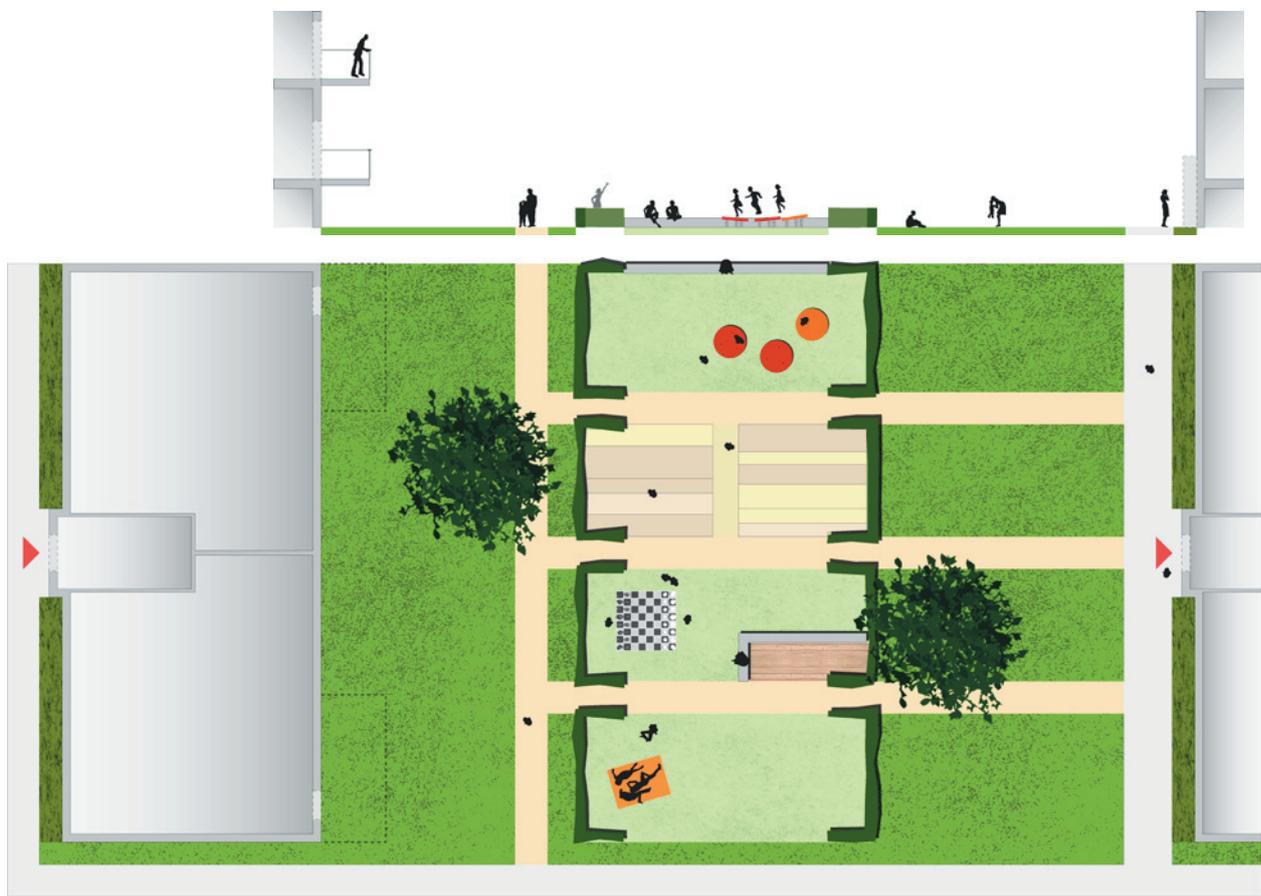


### Freiraumtyp 2: Gärten in Variationen

Bei wenig bewegtem Gelände und einem ausreichendem Abstand zwischen den Gebäudezeilen können Gärten mit unterschiedlichen Nutzungen den Freiraum bereichern. Eine umlaufende Hecke grenzt einzelne Kompartimente ab, in deren Inneren unterschiedlichste Nutzung wie Kinderspiel, Seniorenspiel, Gartenzeilen, Liegewiesen etc. untergebracht werden können. Der Vorteil dieses Typs liegt in der Variabilität. Die Nutzungen im Freiraum können sich an die Bewohnerstruktur anpassen.

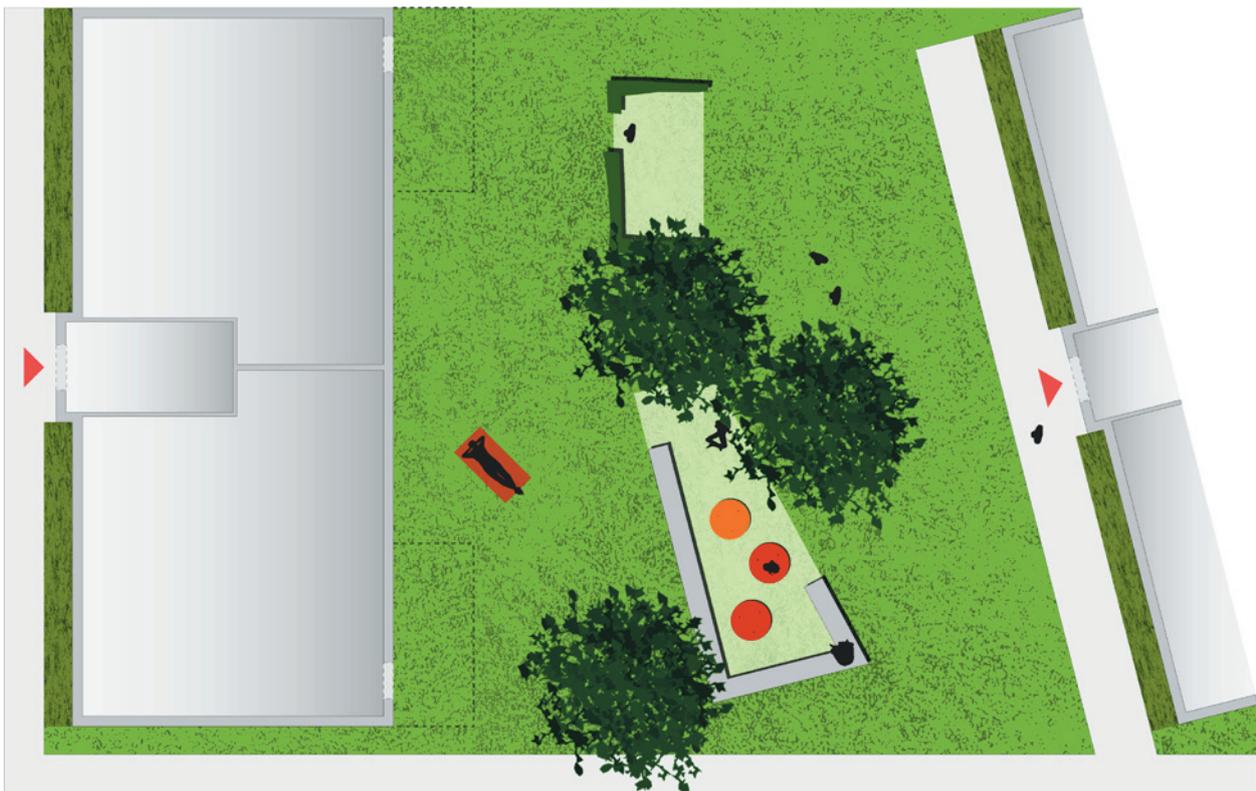
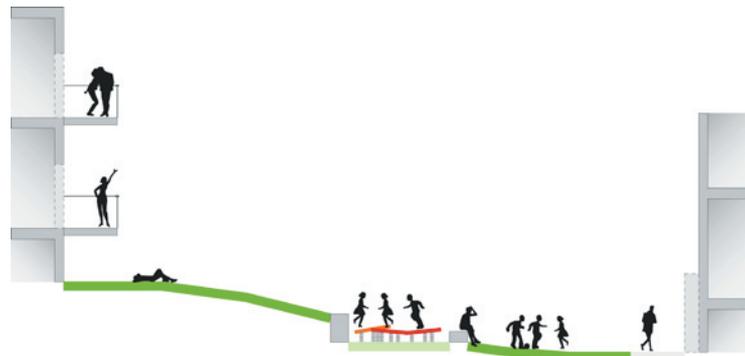
Bedeutend für das Gesamterscheinungsbild der Nachbarschaft ist die dauerhafte Pflege der Hecke, die hier das raumprägende Element darstellt. Die Nutzung im Inneren der Hecken kann sich dabei beliebig verändern, ohne den Gesamteindruck zu verändern.

Die angebotenen Freiräume sind nicht an die Erdgeschosswohnungen geknüpft, sondern stehen einer Nachbarschaft gemeinsam zur Verfügung. Denkbar wäre auch das Anpachten einzelner Kompartimente durch Bewohner der Nachbarschaft, z.B. als Garten- oder Grabeland. Da bei Typ 2 ein neuer „Raumkörper“ zwischen den Gebäudezeilen entsteht, ist dieser Typ nur in Nachbarschaften anzuwenden, in denen der „fließende Raum“ bereits heute nicht vorhanden bzw. nicht wahrnehmbar ist.



### Typ 3: Schwimmende Inseln

Bei stark bewegtem Gelände und in den durch Bäume strukturierten, fast parkartig wirkenden Freiräumen, werden den Nachbarschaften unterschiedlich nutzbare Gemeinschaftsplätze angeboten. Damit der parkartige Charakter nicht zerstört wird, liegen die Spielplätze für die Kleinkinder oder größere Treffpunkte für die Nachbarschaften wie Inseln in dem fließenden Grünraum. Ihr Standort wird so gewählt, dass sie von den Gebäuden aus gut erreichbar sind und nur wenig in die Topographie eingreifen. Erforderliche Mauern können gleichzeitig Sitzgelegenheiten darstellen.



## Spielplätze und Streifräume

Bekannt ist, dass ein anregendes Freiraumangebot dazu beiträgt, dass Kinder zum Spielen im Freien motiviert werden. Spielen im Freien fördert die Bewegung und damit auch die Gesundheit der Kinder. Dabei begrenzt sich geeignete Spielräume insbesondere für Schulkinder nicht auf formell ausgewiesene Spielplätze. Sie stellen allerdings ein wichtiger Baustein in einen zusammenhängenden Netz aus unterschiedlichst gestalteten Spielräumen dar. Für Kinder fängt der Spielraum schon mit Verlassen der Haustüre im unmittelbaren Umfeld der Gebäude an, setzt sich im Straßen- und Wegraum zur Schule, zum Kindergarten oder zum Spielplatz fort, und schließt auch Bereiche ein, die spontan aufgesucht werden können und sich aus der Sicht der Kinder zum treffen, ruhig spielen oder herumtoben eignen. Diesbezüglich gilt es, den Kindern von Wüstenahorn gefahrenfreie Bewegungsräume anzubieten. Dies betrifft:

- Die Gestaltung der Gebäudeeingänge mit attraktivem und wettergeschütztem Aufenthaltsbereich
- Anregungsreiche und gefahrenfreie Gestaltung des Wohnumfeldes
- Qualitative Verbesserung des Spielangebotes der Quartiersspielplätze
- Verbesserung des Angebotes an Wasserspielräumen im Zusammenhang mit dem Naherholungsgebiet Wolfgangsee
- Verbesserung und Ausgestaltung der Wege als Bewegungsräume für Kinder zwischen Wohnung, Kindergarten, Schule sowie Spiel- und Bolzplätzen. Dies bedeutet auch, dass Wege bewusst an attraktiven Streifräumen wie Brachflächen, Waldrändern und dem Naherholungsgebiet Wolfgangsee (Wassererlebnis) vorbeigeführt werden.

Die Ermittlung der für die Kinder tatsächlich attraktiven Streif- und Bewegungsräume sollte unter Beteiligung der Kinder erfolgen.

## Interkulturelle Gärten

In Wüstenahorn zählt entsprechend der Sozialraumanalyse ein Grossteil der Bewohner zu den Menschen mit Migrationshintergrund. Von diesen kommt ein Großteil aus den Nachfolgestaaten der UdSSR. Der Erdverbundenheit dieser Bevölkerungsgruppe kann z.B. durch einen interkul-

turellen Garten entsprochen werden. Die bestehenden Kleingärten sind allerdings weitgehend ausgelastet, so dass, bei einem nachgewiesenen weiteren Bedarf, ein neuer Standort im Westen des Probsteiholzes vorgeschlagen wird. Für den neuen Kleingarten wäre das Ziel, ihn für alle Bewohner und Nationalitäten des Quartiers zu öffnen und damit einen interkulturellen Treff- und Kommunikationspunkt zu schaffen.

## Wegenetz

Grundsätzlich ist in Wüstenahorn ein gutes Fuß- und Radwegenetz vorhanden. Allerdings ist es erforderlich, an mehreren Stellen Lückenschlüsse vorzunehmen bzw. den Ausbauzustand der Wege zu verbessern. Mögliche neue Einrichtungen, wie z.B. die Interkulturellen Gärten oder ein Spiel- und Basketballplatz müssten in das Wegenetz eingebunden werden. Als wichtige Einzelbausteine sind zu benennen:

- Verbesserte Anbindung des Quartiers an Schule, Kirche, Altersheim
- Lückenschluss zwischen „Feuerberg“ und „Am Lauersgraben“
- Ausbau der Wegeverbindung „Scheuerfelder Straße“ (Spielplatz „Haßfurter Weg“) – Bolzplatz „Scheuerfelder Straße“ – „Am Sibersberg“ – Neues Wohnquartier „Fröbelstraße“
- Lückenschluss „Scheuerfelder Straße“ Hochhaus - „Am Sibersberg“ – Neues Wohnquartier „Fröbelstraße“
- Ausbau der Wegeverbindung „Scheuerfelder Straße“ Hochhaus – Kleingartenanlage „Am Lauersgraben“ – Versorgungszentrum Wirtsgrund (ggf. in den steileren Hangbereichen Treppenanlage erforderlich)
- Prüfen der Möglichkeit einer öffentlichen Querverbindung „Am Lauersgraben“ / „Scheuerfelder Straße“ – „Kaffeeweg“ durch die Kleingartenanlage
- Lückenschluss Radwegeverbindung „Marschberg“ – Itzgrund am Rande des Erlengrunds
- Barrierefreie Verbindung „Scheuerfelder Straße“ – „Karl-Türk-Straße“ (Kindergarten Pfiffikus)
- Abschnittsweise neue Wegführung des Radweges Richtung Schorkendorf um die Anbindung des Sportplatzes zu verbessern

### Neues Baugebiet Fröbelstraße

Für die Gebäude an der „Fröbelstraße“ ist im Anschluss an den Abriss der Gebäude ein neues Bebauungskonzept vorgesehen. Im Zuge dieses Konzeptes gilt es die Freiraumbelange des Gesamtquartiers zu berücksichtigen.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die Einbindung der Bebauung in das Gesamtwegenetz und eine Grünverbindung zum Naherholungsgebiet Wolfgangsee. In diesem Zusammenhang gilt es zu klären, inwieweit der bestehende Quartiers-spielplatz erhalten werden kann, oder ob eine Umgestaltung oder Verlagerung erforderlich ist.

Aus ökologischen Gründen sollte die neue Bebauung zu den Waldrändern einen angemessenen Abstand einhalten.

### 3.2 Steckbriefe Handlungsfelder

Im nachfolgenden werden die wesentlichen Bausteine des Handlungskonzepts des Fachbereichs Freiraum und Ökologie als Steckbriefe genauer beschrieben.

Abbildung x: Handlungskonzept Wegenetz

- ■ ■ ■ bestehendes Wegenetz
- ■ ■ ■ Ergänzung / Wegenetz



**Steckbrief: Ein Quartier bekommt Besuch**

<b>Handlungsfelder</b>	Naherholung / Freizeit / Gesundheit / Imageverbesserung
<b>Projekt</b>	Naherholungsgebiet Wolfgangsee (PNr. 7 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>1974 erfolgte die Umgestaltung der mittelalterlichen Teichlandschaft des Wüstenahorner Grundes zum Naherholungs- und Freizeitgelände „Wolfgangsee“ durch die Stadt Coburg. Eine wichtige Attraktion für Ausflügler stellte ein Café und Boote auf dem See dar. Mit der Fortsetzung nach Westen zum Probsteiholz und nach Osten über den Erlengrund zur Itz, ist der Wolfgangsee Teil eines großzügigen Grünzuges. Trotz dieser hohen Freiraumqualität besteht heute Handlungsbedarf. Das Tretbootfahren wurde eingestellt, das Café geschlossen. Mit der Verpachtung des Gewässers einher ging eine gewisse Vernachlässigung des Gewässers, so dass die Gesamtanlage sanierungsbedürftig ist. Mit einer erneuten Umgestaltung und Aufwertung des Gesamtareals soll der Freiraum wieder stärker nutzbar und auch für unterschiedliche Nutzergruppen erlebbar gemacht werden. Vor allem aber soll in Verbindung mit einem gestalterisch und funktional hochwertigen Bürgerhaus und einer attraktiven Promenade am Nordufer, ein neuer Identifikationspunkt für die Bewohner im Quartier entstehen. Dabei gilt es, das Naherholungsgebiet Wolfgangsee in seiner Gesamtheit, mit allen erforderlichen Bausteinen, zu entwickeln. Um die Bedeutung des Gesamtprojektes zu verdeutlichen und auch um die Aufmerksamkeit über das Quartier hinaus zu wecken, erscheint die Auslobung eines städtebaulichen/landschaftsplanerischen Wettbewerbs sinnvoll. Ein Wettbewerb könnte ein deutliches Signal nach außen darstellen, dass der Stadtteil Wüstenahorn im Wandel begriffen ist. Darüber hinaus ist es möglich, aktive Bevölkerungsgruppen in den Wettbewerb einzubinden, so dass prozesshaft die Identifikation mit dieser bedeutenden Umbaumaßnahme im Quartier erfolgen kann.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bürgerhaus</li> <li>– Promenade am Nordufer des Wolfgangsee</li> <li>– Energetische Nutzung des Wolfgangsee und Einbeziehung in die Freiraumgestaltung</li> <li>– Beleuchteter „Geothermiefad“: Kennzeichnung der zur Nutzung der Erdwärme erforderlichen Sonden um den Wolfgangsee durch Lichtstelen. Die für die Lichtstelen erforderliche Energie stammt aus Solarzellen.</li> <li>– Neugestaltung des Naherholungsgebietes unter Einbeziehung des Thomas Wasser (Wasserspielplatz, Schwimmstege ect.)</li> <li>– Ausloten der Möglichkeiten für einen Badesee (Machbarkeitsstudie)</li> <li>– Einbindung des Naherholungsgebiets in das Fuß- und Radwegenetz</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erhöhung des Freizeit- und Freiraumangebots</li> <li>– Imageverbesserung</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Vorrangiges Projekt



**Steckbrief: Ein Quartier bekommt Besuch**

<b>Handlungsfelder</b>	Naherholung / Freizeit / Gesundheit
<b>Projekt</b>	Radweg „Grünzug Erlengrund“ (PNr. 23 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Aufgrund der schwierigen Topographie ist Radfahren in Wüstenahorn nur wenig verbreitet. Auch Jugendliche benutzen aufgrund der Hügel in erster Linie den Bus um in die Innenstadt zu gelangen. Ziel ist es daher, für die Bewohner eine attraktive und, so weit möglich, nur mit flachen Steigungen ausgestattete Radwegeverbindung zwischen Wüstenahorn und der Innenstadt anzubieten. Gleichzeitig soll das Naherholungsgebiet Wolfgangsee an das lokale und regionale Radwegesystem des Itztales angebunden werden.</p> <p>Hierfür soll der entlang des Erlengrundes verlaufende Fußweg als Radweg ertüchtigt und über einen erforderlichen Lückenschluss an einen bestehenden Radweg, der über den Schießplatz bis ins Itztal verläuft, angebunden werden. Für den Lückenschluss muss noch eine günstigen Trassierung gefunden werden.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausbau eines vorhandenen Fußwegs als Radweg</li> <li>– Findung einer geeigneten Trasse für den Lückenschluss und Neubau dieses Teilabschnittes</li> <li>– Beschilderung und Aufnahme in das Radwegenetz der Stadt Coburg und des Coburger Landes / Oberes Maintal</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserung der Radwegeanbindung Wüstenahorns an die Innenstadt von Coburg</li> <li>– Einbindung des Naherholungsgebiets Wolfgangsee in das Radwegenetz der Stadt Coburg und des Coburger Landes / Oberes Maintal</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Vorrangiges Projekt



**Steckbrief: SportFreunde**

<b>Handlungsfelder</b>	Sport / Spiel / Freizeit
<b>Projekt</b>	Quartiersspielplätze / Bolzplätze (PNr. 24 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>In Wüstenahorn gibt es derzeit zwei zentrale Quartiersspielplätze (Spielplatz „Haßfurter Weg“, Spielplatz an der „Fröbelstraße“). Der Spielplatz „Haßfurter Weg“ und der Bolzplatz an der „Scheuerfelder Straße“ sind in die Jahre gekommen, und bedürfen einer Sanierung und der Ausstattung mit zeitgemäßen Spielgeräten.</p> <p>Die Gebäude an der „Fröbelstraße“ werden abgerissen und das gesamte Wohngebiet neu überplant. Damit stellt sich für den vorhandenen Spielplatz an der „Fröbelstraße“ die Frage nach dem weiteren Erhalt des Standorts. Grundsätzlich sollte an der „Fröbelstraße“ im Rahmen einer Neuplanung ein größerer Quartiersspielplatz und eine Grünverbindung zum Wolfgangsee Berücksichtigung finden. Sollte ein attraktiver und großzügiger Kinder- und Jugendspielplatz im Quartier entstehen, könnten aber lärmintensive Bewegungsangebote wie Bolzplatz und Streetball an den Jugendspielplatz ausgelagert werden.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sanierung, Attraktivierung und Neumöblierung des Quartiersspielplatzes am „Haßfurter Weg“</li> <li>– Neu- bzw. Umplanung des Quartiersspielplatzes an der „Fröbelstraße“ unter Berücksichtigung einer Grünverbindung zum Wolfgangsee</li> <li>– Planung unter Mitwirkung von Kindern und Jugendlichen</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Förderung der Bewegung im Freien</li> <li>– Kommunikation / Treffpunkt</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Vorrangiges Projekt



**Steckbrief: SportFreunde**

<b>Handlungsfelder</b>	Sport / Spiel / Freizeit / Imageverbesserung
<b>Projekt</b>	Spiel- und Basketballplatz (PNr. 25 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Im Stadtteil stehen für 344 Kinder und Jugendliche, neben den Kleinkinderspielplätzen in allen Nachbarschaften, zwei zentrale Quartiersspielplätze (Spielplatz „Haßfurter Weg“ für Kinder von 6 bis 12 Jahren, Spielplatz für Kinder und Jugendliche an der „Fröbelstraße“) sowie ein weiterer Bolzplatz an der „Scheuerfelder Straße“ zur Verfügung. Insbesondere das vorhandene Angebot für Jugendliche mit ihrem hohen Bewegungsdrang wird als unzureichend bemängelt. Zur Verbesserung dieses Umstandes wird ein neuer, auf die Bedürfnisse der Kinder und insbesondere der Jugendlichen zugeschnittener Spielplatz und Aktionsraum vorgeschlagen, der als Highlight z.B. mit einem Basketballspielfeld ausgestattet sein könnte, grundsätzlich aber auf alle Altersgruppen ausgerichtet ist. Die Ausgestaltung des Spielplatzes sollte eine über das Quartier hinausreichende Attraktivität besitzen, damit auch neue Kontakte unter den Kindern und Jugendlichen entstehen können (Treffpunktcharakter). Da Jugendspielplätze (Anlage für sportliche Zwecke) mit Lärm verbunden sind, ist zu Wohngebieten Abstand einzuhalten.</p> <p>Damit ist die Standortwahl eingeschränkt. Auch aufgrund der Topographie bieten sich nur wenige Standorte an. Als mögliche Standorte sind eine flacher Hangbereich nördlich des KiJuz sowie der bestehende Bolzplatz an der „Scheuerfelder Straße“ zu nennen. Aber auch die Einbeziehung in die Neuentwicklung „Fröbelstraße“ oder das Naherholungsgebiet Wolfgangsee wären denkbar.</p> <p>Um das Anforderungsprofil an den neuen zentralen Spielplatz zu konkretisieren, könnte als Aktion im Vorfeld eine Befragung der Jugendlichen z.B. im Rahmen einer „Jugendkonferenz“ durchgeführt werden.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kleine Machbarkeitsstudie für den geeigneten Standort</li> <li>– Jugendbefragung, Jugendkonferenz</li> <li>– Gut ausgestatteter Kinder- und Jugendspielplatz z.B. mit Basketballfeld und hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>– Betreuung / Anleitung (z.B. Basketballtrainer)</li> <li>– Einbindung an das vorhandene Wegenetz</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kommunikation</li> <li>– Abbau von Aggressionen durch Bewegung</li> <li>– Treffpunkt / Begegnung</li> <li>– Imageverbesserung</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Vorrangiges Projekt



**Steckbrief: Nachbarschaften**

<b>Handlungsfelder</b>	Freizeit / Integration
<b>Projekt</b>	Pilotprojekt wohnungsnaher Freiraum (PNr. 10 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Der Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfeldes wird ein hoher Stellenwert eingeräumt, zumal der Stadtteil in ein attraktives, landschaftliches Umfeld eingebettet ist, das wesentlich zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil beiträgt.</p> <p>Im Vorgriff soll nun am Beispiel des Teilbereichs „Scheuerfelder Straße 36a, 36 – 54“ den Bewohnern gezeigt werden, wie durch die Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude und durch wohnumfeldverbessernde Maßnahmen, die Wohnqualität und der Wohnwert dieser Siedlungseinheit gesteigert werden kann. Für den Gesamtprozess kann sich hieraus eine bedeutende Signalwirkung ergeben. Es soll deutlich gemacht werden, dass am Ende des noch über einen längeren Zeitraum laufende Planungsprozess zum integrierten Handlungskonzept, umsetzbare Projekte stehen, die durchaus in der Lage sind, die heute nicht zufriedenstellenden Wohnverhältnisse in Wüstenahorn zu verbessern und das Image des Stadtteils insgesamt zu heben.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Pilotprojekt befindet sich derzeit in Umsetzung</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserung des Lebens- und Wohnumfeld der Bewohner</li> <li>– Imageverbesserung</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Vorrangiges Projekt



**Steckbrief: SportFreunde**

<b>Handlungsfelder</b>	Spiel / Freizeit
<b>Projekt</b>	Nachbarschaftsspielplätze (Bestandteil PNr. 10 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Im Stadtteil sind Kleinkinderspielplätze in ausreichendem Maße vorhanden. Der obligatorische Sandkasten ist jedoch häufig lieblos im Freiraum untergebracht.</p> <p>Diese gilt es im Zuge der Sanierung der Wohngebäude in die Neugestaltung der Außenanlagen einzubeziehen und ggf. mit Aufenthaltsmöglichkeiten für Erwachsene im Freien zu kombinieren.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Sanierung, Attraktivierung der Kleinkinderspielplätze</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Spielen im Freien</li> <li>– Kommunikation / Treffpunkt</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Vorrangiges Projekt



**Steckbrief: Wegräume**

<b>Handlungsfelder</b>	Verkehr / Sicherheit / Ortsbild
<b>Projekt</b>	Wegraumgestaltung Scheuerfelder Straße (Bestandteil PNr. 2 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)
<b>Projektbeschreibung</b>	Der Rückbau der „Scheuerfelder Straße“ ist eine wesentliche Maßnahme, die hilft, den Stadtteil auf verschiedenen Ebenen zu qualifizieren. Mit der Maßnahme verbunden, sind die Erhöhung der Sicherheit, eine verbesserte Orientierung im Quartier und die gestalterische Aufwertung des Straßenraums. Hierzu ist eine qualifizierte Planung erforderlich, in die sowohl der Rückbau des Straßenkörpers als auch der Knotenpunkt an der „Haßfurter Straße“ einbezogen wird.
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Qualifizierte Planung der „Scheuerfelder Straße“ mit Knotenpunkt „Haßfurter Straße“</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Reduktion der Fahrgeschwindigkeit</li> <li>– Erhöhung der Sicherheit</li> <li>– Gestalterische Aufwertung des Straßenraums und des Quartiers</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Vorrangiges Projekt



**Steckbrief: Wegräume**

<p><b>Handlungsfelder</b></p>	<p>Sport / Spiel / Freizeit / Image</p>
<p><b>Projekt</b></p>	<p>„Aktivroute“ (Bestandteil PNr. 4 im „Städtebaulichen Rahmenplan“)</p>
<p><b>Projektbeschreibung</b></p>	<p>Im Stadtteil sind eine Vielzahl an attraktiven Einzelpunkten und Anlaufstationen vorhanden bzw. sollen im Rahmen des vorliegenden Handlungskonzeptes entwickelt werden.</p> <p>Ziel ist es diese Einzelpunkte unter einem gemeinsamen Motto zusammenzuführen und durch eine Wegeroute zu erschließen. An diese Route lagern sich die Einzelthemen wie Kunst (Skulpturenpark, Wüstenahorner Schafe), Genießen (Café/Gastronomie im Bürgerhaus, Kleingärten), Spielen (Spiel- und Bolzplätze), Sport (Sportplatz, Hochseilgarten, Basketballfeld) ect. an. In einem kleinen Flyer wird auf die Einzelattraktionen aufmerksam gemacht.</p> <p>Bestandteil der Aktivroute könnte auch der Geothermiepfad werden.</p>
<p><b>Projektbausteine</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausarbeitung einer Route und deren attraktive Gestaltung</li> <li>- Findung eines gemeinsamen Mottos (z.B. Wüstenahorner 8)</li> <li>- Entwicklung eines Logos</li> <li>- Entwurf eines Flyers</li> <li>- Beschilderung der Route</li> </ul>
<p><b>Ziele</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bekannt machen einzelner Attraktionspunkte</li> <li>- Verbesserung der Wegevernetzung der Einzelpunkte untereinander</li> <li>- Verbesserung des Images</li> </ul>
<p><b>Priorität</b></p>	<p>Vorrangiges Projekt</p>

**Steckbrief: KunstHandwerk**

<b>Handlungsfelder</b>	Stadtteilkultur
<b>Projekt</b>	Der Skulpturenpark
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Der Schwerpunkt Sozialraum benennt interaktive Kunstarbeit als ein Mittel, um schöpferische und kommunikative Potentiale im Stadtteil zu entdecken und um das Selbstbewusstsein zu stärken. Kunstprojekte, die interaktiv im Dialog mit den Bewohnern des Quartiers entstehen, können danach für viele Menschen des Stadtteils eine sinnstiftende, aktivierende und damit auch symbolbildende Funktion darstellen.</p> <p>Unter Anleitung und Mitwirkung von Künstlern könnten so auch Skulpturen und Werke an der Schnittstelle von Kunst und Handwerk entstehen. Hierfür gebraucht würde nicht nur ein „Werkraum“ indem die Objekte erstellt werden, sondern auch ein Ort an dem die Kunstwerke und damit sich auch die Künstler sich präsentieren könnten.</p> <p>Westlich der Kleingartenanlage „Am Lauersgraben“ befindet sich eine nach Osten geneigte, wiesenbestandenen Fläche, die sich für die Einrichtung eines „Skulpturenparks“ eignen würde. Eine weitere geeignete Fläche befindet sich zwischen der Melchior-Frank-Schule und dem Alterheim an einem strukturreichen Oberhang, bei der allerdings die Verträglichkeit mit den Zielen des Naturschutzes zu prüfen wären.</p> <p>Beiden Flächen gemeinsam ist die Lage an attraktiven Fußwegen und ihre erhöhte Lage mit Blicken über das Quartier.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Klären der Verfügbarkeit von geeigneten Freiräumen als Werk- und Ausstellungsraum im Freien</li> <li>– Von Künstlern angeleitete „Kunstwerkstatt“</li> <li>– Werkzeuge</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Selbstbewusstsein stärken</li> <li>– Identifikation mit dem Stadtteil fördern</li> <li>– Kreative Beschäftigung</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Optionales Projekt



**Steckbrief: Nachbarschaften**

<b>Handlungsfelder</b>	Integration / Freizeit
<b>Projekt</b>	Interkultureller Garten
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Der interkulturelle Garten geht auf ein 1996 durchgeführtes Pilotprojekt in Göttingen zur Völkerverständigung und Integration zurück. Zwischenzeitlich gibt es eine große Anzahl entsprechender Gärten.</p> <p>Diese Gärten sind nicht nur Produktionsfläche für Gemüse, Kräuter und Blumen, sondern Ort der Begegnung und sollten daher mit Gemeinschaftsflächen wie Kinderspiel und Plätze für gemeinsame Veranstaltungen ausgestaltet werden.</p> <p>Ein in Wüstenahorn neu errichteter interkultureller Garten könnte allen Bewohnern mit und ohne Migrationshintergrund und allen Nationalitäten offenstehen, so dass ein Austausch über unterschiedliche Arten und Sorten von Obst, Gemüse, Kräutern sowie unterschiedliche Anbaumethoden stattfinden könnte.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewinnung von Mitgliedern unterschiedlicher Nationalität</li> <li>– Anlage einer Kleingartenanlage mit Gemeinschaftsflächen, Spielbereich und öffentlicher Wegeführung</li> <li>– Selbstverwaltung</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Integration der unterschiedlichen Kulturen</li> <li>– Billiger Anbau von Nahrungsmitteln für den Eigenbedarf</li> <li>– Gesunde Ernährung</li> <li>– Kommunikation</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Optionales Projekt



**Steckbrief: SportFreunde**

<b>Handlungsfelder</b>	Sport / Freizeit / Imageverbesserung
<b>Projekt</b>	Hochseilgarten / Waldseilgarten
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Unter einem Seilgarten ist eine Konstruktion aus Balken, Seilen, Kabeln und Tauen zu verstehen, die zwischen Pfosten installiert einen sinnvollen Parcours ergeben. Hochseilgärten sind nicht ausschließlich „Sportgeräte“ sondern haben auch pädagogische Wirkung. Sie können ein Lernfeld sein, in dem soziales Verhalten erfahrbar wird, der Teamgeist geschult und das Verantwortungsgefühl geschärft wird.</p> <p>Der Hochseilgarten wird durch Trainer betreut und angeleitet und ist damit nur zu gewissen Zeiten und unter Anmeldung zugänglich. In der Regel können Programme gebucht werden. Die Teilnahme ist i.d.R. kostenpflichtig.</p> <p>Als Beispiel kann der in Nürnberg betriebene „Pflütze Garten“ benannt werden. Im 50 km Umfeld von Coburg gibt es Hochseilgärten in Steinach, in Hollfeld und in Saalfeld.</p> <p>Sollte dieses Projekt mittel- oder langfristig konkretisiert werden, ist insbesondere zu berücksichtigen, inwiefern auch das Quartier von dem Projekt profitieren kann, z.B. in kostenfreiem oder verbilligtem Eintritt für Schulklassen von Wüstenahorn oder Sonderkonditionen für die Bewohner.</p> <p>Möglicher Standort eines Hochseil-/Waldseilgarten könnte im Probsteiholz im Umfeld des Grünen Klassenzimmers bzw. in der Nähe zum Sportplatz sein.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verantwortlicher Betreiber sowie Trainer</li> <li>- Anlage eines Hochseilgartens / Waldseilgartens</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anziehungspunkt in Wüstenahorn dessen Einzugsgebiet weit über das Quartier hinausreicht</li> <li>- Imageverbesserung</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Optionales Projekt



**Steckbrief: KunstHandwerk**

<b>Handlungsfelder</b>	Stadtteilkultur
<b>Projekt</b>	Wüstenahorner Möbelmanufaktur
<b>Projektbeschreibung</b>	Mit der Aufwertung und Umgestaltung des Freiraums einher geht auch der Wunsch nach einer zurückhaltenden Möblierung des Freiraums z.B. durch Bänke, Abfalleimer, Fahrradständer etc.. Die Erstellung eines Teils dieser „Freiraummöbel“ könnte durchaus unter fachkundiger Anleitung in der Jugendwerkstatt in Wüstenahorn erfolgen. Um ein ansprechendes Design zu gewährleisten wäre hier die Zusammenarbeit mit Fachleuten oder der Fachhochschule für Architektur oder Design in Coburg zu suchen.
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jugendwerkstatt Wüstenahorn</li> <li>– Herstellung von Kontakten Gestaltungsfachleuten / Möbelhandwerkern / FH Coburg</li> <li>– Erstellung von in der Werkstatt gut umsetzbaren Entwürfen</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Identifikation mit dem Stadtteil fördern</li> <li>– Identifikation mit dem Produkt fördern und ggf. Minderung des Vandalismus im Freiraum</li> <li>– Kreative und handwerkliche Beschäftigung</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Optionales Projekt



**Steckbrief: KunstHandwerk**

<b>Handlungsfelder</b>	Stadtteilkultur / Spiel
<b>Projekt</b>	Wüstenahorner Schafe
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Jahrhunderte lang war die Landschaft von Wüstenahorn von landwirtschaftlicher Nutzung und hierbei insbesondere von Schafbeweidung geprägt. Diese langjährige Nutzung hat eine einmalige Kulturlandschaft mit mageren Wiesen und Hutebäumen entstehen lassen. Reste dieser Kulturlandschaft durchziehen heute noch an den steilen Hängen das Quartier und sind damit Zeugen einer langen Tradition.</p> <p>Die zwischen den Gebäuden fließenden Rasenflächen und die mächtigen Einzelbäume können als Neuinterpretation dieser alten Hute-Tradition verstanden werden. Um diesen Zusammenhang deutlicher herauszustellen könnten im Freiraum Skulpturen eingebettet werden, die an diese Hute-Tradition erinnern.</p> <p>Denkbar wären von einem Künstler gestaltete robuste Holzskulpturen wie z.B. Schafe, die von den Kindern bespielt werden könnten. Der Fertigungsprozess könnte in Zusammenarbeit mit der Jugendwerkstatt Wüstenahorn oder mit interessierten Bewohnern des Quartiers erfolgen.</p> <p>Denkbar wäre auch der Rückgriff auf vorhandene Spielgeräte die den Grundtenor einer Hutelandschaft widerspiegeln wie z.B. Wackelschafe.</p> <p>Die Anzahl der Skulpturen könnte dabei nach und nach wachsen. Die Finanzierung könnte über Sponsoring erfolgen.</p> <p>Der Stadtteil wird damit selbst zu einer „Kulturlandschaft“.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Findung eines engagierten bildenden Künstlers</li> <li>– Herstellung eine Prototypen in Zusammenarbeit mit der Jugendwerkstatt</li> <li>– Werbung von Sponsoren</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Identifikation mit dem Stadtteil fördern</li> <li>– Ergänzung des Spieleangebots im Freiraum</li> <li>– Identifikation mit dem Produkt fördern und ggf. Minderung des Vandalismus im Freiraum</li> <li>– Kreative und handwerkliche Beschäftigung</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Optionales Projekt



**Steckbrief: SpielFreunde**

<b>Handlungsfelder</b>	Sport / Spiel / Freizeit
<b>Projekt</b>	Spielleitplanung
<b>Projektbeschreibung</b>	<p>Kinder und Jugendliche brauchen Spielräume im Freien, die sie selbst erkunden können, vielfältig und gestaltbar sind, Freiräume, die sich „erobern“ lassen und nicht vorgefertigt sind. Die Wege dorthin müssen gefahrlos sein und das spontane Spielen und die Zeitvergessenheit der Kinder berücksichtigen.</p> <p>Um qualifiziert und strukturiert geeignete Spielräume zu entdecken und kindgerecht zu fördern, wurde in Rheinland-Pfalz eine sog. Spielleitplanung entwickelt, ein Verfahren, um das Lebens- und Wohnumfeld von Kindern und Jugendlichen zu Erhalten und zu Verbessern. Wesentlicher Kernpunkt ist die Beteiligung von Mädchen und Jungen an Bestandsaufnahme, Planung und Umsetzung, so dass es zu einer Verzahnung zwischen fachlich betreuter räumlicher Planung und Beteiligung der Kinder kommt.</p> <p>Für Wüstenahorn ist es sicher nicht sinnvoll, dieses formelle und aufwändige Verfahren anzuwenden. Dennoch können einzelne Kerngedanken des Instrumentes dazu dienen, die tatsächlich von den Kindern akzeptierten Spiel-, Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche im Quartier gemeinsam mit Eltern und Lehrern anhand von „Steifzügen“ zu identifizieren und Qualitäten und Defizite aufzudecken sowie in Folge gezielt Maßnahmen umzusetzen.</p>
<b>Projektbausteine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Findung verantwortlich leitender Personen (Elternschaft, Lehrerschaft)</li> <li>– Entwicklung eines gemeinsamen Vorgehens</li> <li>– Durchführung und Umsetzung der Spielleitplanung</li> </ul>
<b>Ziele</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verbesserung des Lebens- und Wohnumfeld von Kindern und Jugendlichen</li> <li>– Attraktivieren des Stadtteils für Familien mit Kindern</li> </ul>
<b>Priorität</b>	Optionales Projekt





## 4 Handlungskonzept: Fachteil Soziales

### Vorbemerkung

In den zahlreichen Gesprächen, die das Schäuble Institut für Sozialforschung einzeln aber auch in zwei Sozialraum-Workshops mit Fachleuten über das Quartier Wüstenahorn und die soziale Situation seiner Bewohnerschaft führen konnte, sowie in den Dialogen mit der Bürgerschaft, der Wohnbau, Institutionen und den Teammitgliedern, sind aus deren jeweiliger Sicht und Erfahrung mehr oder weniger konkrete Ziele, Projekte und Maßnahmen formuliert worden, die – im Verbund mit einer städtebaulichen und ökologischen Erneuerung – eine soziale Aufwertung in Wüstenahorn erreichen könnten.

Die eingebrachten Vorschläge und Ideen werden – ungeachtet ihrer jeweiligen Realisierungschancen – zielführend in das Integrierte Handlungskonzept (IHK) einbezogen, mit unterschiedlichen Prioritäten und Zeithorizonten für einzelne Ziele, Projekte und Maßnahmen, hinter denen viele Betroffene und auch die Prozess-Beteiligten stehen. Die dargestellten Projekte reichen von impulsgebenden und vordringlichen Sofortmaßnahmen, die bald Signale setzen könnten für den aktiven Erneuerungsprozess, bis hin zu wünschenswerten Maßnahmen, die erst im Laufe des etwa 10jährigen Verfahrens auf ihre Notwendigkeit und Machbarkeit überprüft, modifiziert oder fallen gelassen werden.

Für einen erfolgreichen Start des Soziale Stadt Projekts im Sozialraum Wüstenahorn sind die impulsgebenden Projekte und Maßnahmen vordringlich, die einmal schon jetzt hohe Chancen der Realisierung haben und zum andern für die Bevölkerung bald erkennen lassen, dass die Soziale Stadt kein leeres Versprechen und die Soziale Erneuerung ihres Stadtviertels keine Zukunftsmusik mehr ist. Die aus Sicht der dringenden sozialen Aufwertung notwendigen und machbaren Impulsprojekte werden in der folgenden Projektaufzählung mit *Schrägschrift* markiert.

### Gliederung

- Grundsatzentscheidungen und Verfahren
- Aktivierung, Beteiligung und Anleitung der Bürgerschaft
- Soziale Infrastruktur
- Kinder und Jugendliche
- Mobilitätseingeschränkte Menschen
- Sozialräumliche Beiträge zur Nahversorgung
- Sozialräumliche Beiträge zur Quartiersmitte Wüstenahorn
- Sozialräumliche Beiträge zum Wohnen
- Sozialräumliche Beiträge zu Freiraum und Verkehr
- Lokale Ökonomie: Eigenarbeit, Ausbildung, Beschäftigung, Existenzgründung

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p data-bbox="197 367 539 427"><b>Grundsatzentscheidungen und Verfahren</b></p> <p data-bbox="197 535 774 629"><i>Politische Zielvorgaben von dem Stadtrat zur <b>Bevölkerungsentwicklung</b> in Wüstenahorn mit Bezug zum ISEK der Stadt Coburg beschließen.</i></p> <p data-bbox="197 1050 759 1211"><i>Es wird empfohlen <b>Sanierungsrecht zu schaffen</b> durch förmliche Festlegung des Gebiets Wüstenahorn im Vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 3 BauGB) u.a. für kommunale, sozial relevante Regelungsmöglichkeiten wie z.B.</i></p> <ul data-bbox="197 1263 759 1402" style="list-style-type: none"> <li>• <i>die kommunalen Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB (Bauvorhaben, Mietverträge, Verkäufe, Hypotheken, etc.)</i></li> <li>• <i>die Ausübung des Vorkaufsrechts, etc.</i></li> </ul>	<ul data-bbox="790 535 1406 987" style="list-style-type: none"> <li>• Der Bestand soll gehalten werden, d.h. die Menschen sollen dort bleiben können, wenn sie es wollen. Denn eine Aufwertung von Wüstenahorn durch Zuzug birgt Gefahren der Problemverschiebung in sich (wohin? soziale Folgekosten?), die abzuwenden sind.</li> <li>• Es sollen keine Entscheidungen getroffen werden, die der sozialen Stabilisierung von Wüstenahorn entgegenwirken und/ oder eine Verdrängung zur Folge haben könnten.</li> <li>• Die Eindeutigkeit solcher Entscheidung verhindert eine Unsicherheit der Bevölkerung über die positive Auswirkung der Sozialen Stadt für sie.</li> </ul> <p data-bbox="790 1050 1406 1312">Das Planungsgebiet Soziale Stadt Wüstenahorn ist bisher nur ein Untersuchungsgebiet i.S. des § 141 Abs.3 BauGB. Es gelten daher noch nicht die besonderen, auch sozial relevanten Regelungen des Sanierungsrechts. Im neuesten Arbeitsblatt Nr. 7 „Soziale Stadt“ der Obersten Baubehörde (2009) wird empfohlen, in der Regel für ein Soziale Stadt Projekt ein Sanierungsgebiet zu beschließen.</p> <p data-bbox="790 1330 1406 1525">Von wirtschaftlichem Vorteil für die Umsetzung ist auch, dass nur im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die erhöhten Absetzungen der §§ 7h und 10f des EStG für Modernisierungen möglich sind, auch dann wenn die Objekte nicht denkmalgeschützt sind.</p> <p data-bbox="790 1581 1406 1742">Der Umgriff des Sanierungsgebiets ist so zu wählen, dass auch Infrastrukturen einbezogen werden können, die bislang außerhalb des Untersuchungsgebiets liegen, aber im Zusammenhang mit den Zielen der Sozialen Stadt in Wüstenahorn stehen.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p>In Verbindung mit dem IHK „<b>Grundsätze Sozialplan</b>“ für die Soziale Stadt Wüstenahorn vom Stadtrat beschließen, z.B. mit Aussagen zu</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietenspielraum bei Sanierungen (z.B. Definition der Hartz-IV-fähigen Miete)</li> <li>• Umzugspauschalenregelungen bei sanierungsbedingtem Umzug</li> <li>• Bereitstellung von Ersatzwohnungen in Wüstenahorn</li> <li>• etc.</li> </ul> <p><i>Eine <b>Stelle der „Sozialen Projektleitung“ bei der Stadt einrichten, die als soziale Clearingstelle über aktuelle Aktivitäten informiert ist und diese mit allen Beteiligten frühzeitig kommuniziert und koordiniert. Sie nimmt Stellung zu Maßnahmenvorschlägen, Priorisierungen und den Förderanträgen mit sozialräumlichem Bezug.</b></i></p> <p>Sehr frühzeitig sind die Anforderungen an die <b>Verstetigung</b> der sozialen Entwicklung in das Integrierte Handlungskonzept (IHK) einzubeziehen. Dazu ist eine (Zwischen-) <b>Evaluation</b> von neutraler Stelle vorzusehen, die neben der Inwertsetzung des Geleisteten vor allem eine zeitnahe, regelmäßige Fortschreibung des IHK ermöglicht und die Optimierung der zukünftigen Vorhaben in der Sozialen Stadt Wüstenahorn sicherstellt.</p>	<p>Solche Grundsätze schaffen für die Bewohnerschaft Sicherheit und bieten damit Gewähr für sozialen Frieden bei der Umsetzung des Sozialen Stadt-Projekts</p> <p>Es ist notwendig, dass die verschiedenen Aktivitäten auf allen Ebenen des Sozialen Stadt Projektes bekannt werden und damit vernetzt werden können, wie es das Programmziel der Bündelung aller Maßnahmen und Ressourcen fordert.</p> <p>Dies gilt u.a. für die Gestaltung des Entscheidungswegs zu sozialräumlichen Förderanträgen, der pragmatisch über die Wohnbau Coburg als Projektträger organisiert werden muss. In Zweifelsfragen könnte eine Arbeitsgruppe, in der die Stelle der Sozialen Projektleitung, das Amt für Jugend und Familie, das Job-Center, die Wohnbau und das Quartiersmanagement kompetent vertreten sind, vorentscheiden. Im Interesse der Umsetzung des IHK sollte die Stelle baldmöglichst eingerichtet werden.</p> <p>Auch unter Verfahrensgesichtspunkten ist das Ziel der Verstetigung umzusetzen. Es soll schließlich der „Geist“, in dem die Aufwertung des Stadtteils von allen mitgetragen wird, auch nach Auslaufen der Förderung noch weiterwirken. In Amberg z.B. werden die Kosten eines fortgesetzten Quartiersmanagements von der Stadt getragen.</p> <p>Vgl. dazu die Ausführungen im Arbeitsblatt 7 „Soziale Stadt“ der Obersten Baubehörde 2009.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Vorschläge zur Aktivierung, Beteiligung und Anleitung der Bürgerschaft im Rahmen von sozialen Maßnahmen</b></p>	
<p><b>Beteiligungen, Netzwerke</b></p> <p><b>1. Beteiligungen bei der Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Planung der Umgestaltung der Hauptstraßen</i></li> <li>• <i>Planung des Bürgerhauses, der Erweiterung des KiJuZ, etc.</i></li> <li>• Jugendbeteiligungen zu verschiedenen Bereichen der Sozialen Stadt, so auch zur Zukunft des Wohnens in Wüstenahorn</li> <li>• Den Kinder- und Jugendstadtrat von Coburg einbinden</li> <li>• <i>Luftbild 1:1000 und Modell 1:1000 im Stadtteilbüro für die Beteiligung der Bürgerschaft bereitstellen</i></li> </ul> <p><b>2. Beteiligungen bei der Umsetzung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gemeinschaftliche Instandsetzung von (leeren) Gebäuden (z.B. Anstrich, Reparaturen)</i></li> <li>• <i>Gemeinsames Reinigen, Ausholzen und Pflegen der Gehölze und der Freiräume unter fachlicher Anleitung</i></li> <li>• „Zeit gegen Zeit“ als sog. Zeitbank organisieren</li> </ul>	<p>Gemeinsame Aktivitäten verstärken das Gemeinschaftsgefühl, liefern Erfolgserlebnisse und erhöhen die Identifikation mit dem Produkt und dem Gebiet und helfen, stabile soziale Netzwerke aufzubauen.</p> <p>Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen</p> <p>Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen</p> <p>Jugendliche sind in Wüstenahorn in einer besonders belasteten sozialen Situation. Ihnen Perspektiven für eine Teilhabe an der Gesellschaft aufzuzeigen und mit ihnen zu erörtern, ist dringend im Interesse der einzelnen, aber auch im Interesse der Stadtgesellschaft. Was heute vorbereitet wird, betrifft ganz besonders auch die Zukunft der jetzigen jungen Menschen</p> <p>Der Umgang mit Plänen und Stadtentwicklung ist für die meisten BürgerInnen ungewohnt. Damit sie dennoch aktiv mit eigenen Ideen mitwirken können, sind optische und sensorische Hilfsmittel sinnvoll. Mit Luftbildern und einfachen anschaulichen Modellen konnten in vielen Sozialen Stadt Projekten gute Erfahrungen gemacht werden. Das Luftbild und das Modell können im Stadtteilbüro für verschiedene Gruppen und Zwecke zugänglich gemacht werden.</p> <p>Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen</p> <p>Beteiligung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen</p> <p>Das Projekt „Zeit gegen Zeit“, eine Zeitbank für bürgerschaftliche Arbeit, ist ein erprobtes Tauschring-Prinzip für Nachbarschaftshilfe (Dienstleistungen, Reparaturen, Transporte, Betreuung, etc.)</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Integration auf der Basis des Coburger Integrationskonzepts</b> (Projekt Nr. 28 im städtebaulichen Rahmenplan)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtteilmütter für Wüstenahorn ausbilden</li> <li>• Nachbarschaftshilfe für Kinderbetreuung organisieren</li> <li>• Interkulturelle Abende für Kinder, Jugendliche, Eltern, Frauen. Elternarbeit mit Migrantenfamilien.</li> <li>• Integration und Begegnung mit Sport ermöglichen (auch für Mädchen/ Frauen, Jugendliche und Ältere) vor allem durch Stärkung der in Wüstenahorn tätigen Sportvereine.</li> <li>• Dazu gehören auch Radfahrkurse auch für Migrantinnen</li> </ul>	<p>Integration braucht konkrete Ansatzpunkte, um in Soziale Stadt Projekten entwickelt zu werden. Ein Integrationskonzept für Coburg ist in Arbeit.</p> <p>Der Einsatz von Stadtteilmüttern ist im Rahmen des Integrationskonzepts geplant. Mit diesem Projekt kann die gesellschaftliche Teilhabe von Eltern mit Migrationshintergrund gefördert und bei ihnen der Bekanntheitsgrad von kulturellen und sozialen Angeboten verbessert werden.</p> <p>Verschiedene Kommunen werben Patenschaften ein, um soziale und Bildungsschwächen bei einzelnen Kindern und Jugendlichen auszugleichen. In enger Zusammenarbeit der Melchior-Franck-Schule und der Kirche ist zu prüfen, ob es Patinnen und Paten aus dem Quartier selbst gibt oder ob diese in anderen Stadtteilen gesucht werden müssten.</p> <p>Sie dienen dem Abbau von Vorurteilen und der Anbahnung von alltagstauglichen Kontakten zwischen den Generationen, Ethnien, Religionen und den Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen. An vorhandene Ressourcen ist anzubauen.</p> <p>Die Integrations- und Gemeinschaftsfördernde Wirkung des Sports kann in sozial benachteiligten Gebieten ganz besonders zur Bildung (Körperbewusstsein, Gruppenfähigkeit, Anregung von Interessen), zur Integration und zur sozialen Entspannung beitragen.</p> <p>Gute Erfahrungen aus anderen Kommunen mit einer Mobilitätsverbesserung für die Zielgruppe können auch für Wüstenahorn nutzbar gemacht werden. Ob die hügelige Topographie dies sinnvoll macht, ist fallweise zu prüfen</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Kurse und Beratungen zur Selbsthilfe (Projekt Nr. 29 im städtebaulichen Rahmenplan)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Familien- und Elternbildung ausbauen, auch für Alleinerziehende und Migrantenfamilien</li>   <li>• <i>Projekte mit der Melchior Franck Schule angehen, z.B.</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Öffnung des Schulhofs für die Allgemeinheit</i></li> <li>- <i>Schulgarten über Elternarbeit pflegen</i></li> <li>- <i>Unterstützung der Schule in ihrem Wunsch, wieder „Modellschule für Musik“ zu werden.</i></li> </ul> </li>   <li>• Kochkurse mit Ernährungsprogramm (Hauswirtschaft) mit SchülerInnen und Eltern aber auch z.B. für alleinstehende ältere Männer ausbauen (bei der Melchior-Franck-Schule bereits eingerichtet aber ausbaubedürftig für Wüstenahorn)</li>   <li>• Kurse zum Wirtschaftsgeschehen und zum Umgang mit Geld</li>   <li>• Kurse einrichten für den Abbau von Autoritätsängsten und Selbstwertzweifeln bei marginalisierten Gruppen</li> </ul>	<p>Notwendig ist ein niederschwelliges Angebot zur Erhöhung der Erziehungskompetenzen in den Familien (z.B. „Elterntalk“ in Wüstenahorn). Seit Mai 2009 hat die Caritas in Coburg mit solchem Angebot begonnen.</p> <p>Über Schulen werden nicht nur Kinder, sondern auch Erwachsene erreicht. Diese Kontakt- und Bildungsqualität soll systematisch genutzt werden. Gute Erfahrungen liegen andernorts z.B. mit einer Plattform „Ernährung und Bewegung e.V.“ vor oder mit der Verknüpfung von Kinderangeboten gleichzeitig mit Sprachangeboten für die Mütter.</p> <p>Als qualifizierte Freifläche könnte der Schulhof für unterschiedliche Gruppen genutzt werden. Er ist jetzt bereits bis 16 Uhr geöffnet. Pflege und Aufsicht sind so zu regeln und zu finanzieren (in der Anlaufzeit evtl. aus Mitteln der Sozialen Stadt fördern), dass der Schulhof noch stärker in das Bewusstsein der Wüstenahorner Bevölkerung kommt.</p> <p>In gut gestalteten Kochkursen könnten Frauen, die das Kochen nicht gelernt und oft nicht einmal einen Kühlschrank haben, zu einer qualitativvollen Ernährung ihrer Kinder angehalten werden. Die Caritas plant ein solches Projekt nach dem Vorbild der Stadt Erfurt.</p> <p>Wenn zu Recht erwartet wird, dass die BürgerInnen auch in ihrer lokalen Lebenswelt mündige TeilnehmerInnen im System der Sozialen Marktwirtschaft sind, ist es ganz besonders für die Menschen in Wüstenahorn wichtig, über die Grundzusammenhänge ihres Wirtschaftslebens praxisnah unterrichtet zu sein.</p> <p>Dort geht es um Entwicklung und Erfahrung von Eigenmacht, sozialer Stärkung und Stabilisierung im Umgang mit gesellschaftlichen Ansprechstellen, Einübung von Hilfe zur Selbsthilfe.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="161 371 727 501">• <i>Internetcafé einrichten, das der gesamten Bewohnerschaft zur Verfügung steht. Ein guter neutraler Standort dafür wäre das geplante Bürgerhaus</i></li>   <li data-bbox="161 1010 727 1171">• Umwelterziehung und -beratung für BürgerInnen mit Migrationshintergrund, die meist wenig Zugang zu individuellen Verhaltensweisen haben, die ökologisch ebenso wie ökonomisch dienlich sind.</li>   <li data-bbox="161 1234 727 1330">• <b>Stromspar-Check</b> und -Helfer anbieten für Haushalte mit ALG II, Hartz IV, Grundsicherung, Alter, Wohngeld</li> </ul>	<p data-bbox="751 371 1366 667">Der kompetente Umgang mit den Informationstechnologien ist für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen immer notwendiger. Die wirtschaftliche Knappheit der Familien im Soziale Stadt Gebiet lässt die BewohnerInnen mit dem Tempo der Medienentwicklung nicht schritthalten, deshalb sind zur Unterstützung sozialer Teilhabe kostengünstige Angebote im sozialen Umfeld von umso größerer Bedeutung.</p> <p data-bbox="751 680 1366 947">In der Melchior-Franck-Schule stünde z.B. ein Raum mit 12 bis 16 installierten Geräteplätzen für Kurse sofort zur Verfügung. Eine weitere Möglichkeit wäre, die vorhandenen Angebote im KiJuZ und im Kaleidoskop auszubauen. Spezielle Kursangebote für unterschiedliche Interessengruppen, auch z.B. für Ältere, werden sehr gut angenommen. (Beispiel: Soziale Stadt in Neumarkt i.d.OPf.)</p> <p data-bbox="751 1010 1366 1070">Sie wäre möglich in Verbindung mit der Energieberatung im geplanten Bürgerhaus.</p> <p data-bbox="751 1234 1366 1330">Er verspricht eine finanzielle Entlastung der Haushalte in einer Größenordnung von bis zu 100 € pro Jahr.</p> <p data-bbox="751 1344 1366 1507">Gemeinsames Projekt des Caritasverbandes und des Bundesverbandes der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands (eaD), gefördert vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU).</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Kunst, Kultur, Aktionen, Veranstaltungen</b> (Projekt Nr. 30 im städtebaulichen Rahmenplan)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interaktive Kunst- und Kulturarbeit in Wüstenahorn unter Anleitung von professionellen KünstlerInnen durchführen</li> <li>• Durchführung von Musik- und Theaterprojekten im geplanten Bürgerhaus oder auch auf einer kleinen Freilichtbühne</li> <li>• <i>Vorhandene gemeinschaftliche Aktivitäten und Veranstaltungen (z.B. Straßenfeste) stärken</i></li> </ul>	<p>Interaktive Kunstarbeit hilft, schöpferische und kommunikative Potentiale im Stadtteil zu entdecken, sie zur Kreativität zu führen und damit Selbstbewusstsein zu stärken. Sie ist als wertvoller Teil von Sozialarbeit zu nutzen.</p> <p>Auch Musik und Theater in gemeinsamer angeleiteter Arbeit bietet viele Möglichkeiten für persönlichen Ausdruck und kreative Beschäftigung. Gut wäre evtl., einen Musikverein zu gründen mit kostenfreiem Verleih von Musikinstrumenten.</p> <p>Lockere Begegnungen zwischen den Bewohnerschaften sollen die Integrationsbereitschaft auf allen Seiten üben und vertiefen. Mit guten Freizeitangeboten können BewohnerInnen und andere auf Wüstenahorn neugierig werden, das Quartier kennen lernen und es beleben.</p>
<p><b>Quartiersmanagement und Stadtteilbüro</b> (Projekt Nr. 26 im städtebaulichen Rahmenplan)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es muss ein langfristiges Konzept für die Arbeit des Quartiersmanagements geben.</li> <li>• Teil des Konzeptes ist die Zusammenarbeit des Quartiersmanagements u.a. mit <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wohnbau Coburg als Projektsteuerung</li> <li>- den beteiligten städtischen Dienststellen und Fachbüros</li> <li>- der bestehenden AG Wüstenahorn</li> <li>- dem Runden Tisch der Bürgerinstitutionen</li> <li>- Projektgruppen und vor allem</li> <li>- dem Stadtteilarbeitskreis</li> </ul> </li> </ul>	<p>Die zentrale Anlaufstelle und der Informationsmittelpunkt zu niederschwelliger Beratung im Quartier sowie zur Koordination von Quartiersaktivitäten und -projekten ist das Quartiersmanagement. Zu seinen Aufgaben gehört auch die Vermittlung zwischen Stadtteil, Stadt, Wohnbau, sozialer und baulicher Projektsteuerung und Planungsteam. Die Aufgabe darf nicht auf die reine Bewohnerbeteiligung beschränkt werden, denn in ihrer Nähe zur Bewohnerschaft muss es aktivierender und vermittelnder Teil der Projektsteuerung sein. Zu seinem Klientel gehören nicht nur die MieterInnen der Geschosswohnungen, sondern auch die EigentümerInnen der Einfamilienhäuser und die MitarbeiterInnen der öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen.</p>



Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Öffentlichkeitsarbeit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Notwendig ist eine <b>Imageverbesserung</b> sowohl in der Innen- als auch in der Außen-sicht, z.B. durch eine</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktive Presse- und Medienarbeit</li> <li>- Internetseite für die Soziale Stadt Wüstenahorn</li> </ul> </li>   <li>• <i>Ein mehrsprachiges <b>Stadtteil-Infomationsblatt</b> in einer einfachen, allgemein verständlichen Ausdrucksweise sollte regelmäßig erscheinen.</i></li>   <li>• <i><b>Logo</b> für die Soziale Stadt Wüstenahorn mit der Bewohnerschaft als ihr Signal entwickeln</i></li>   <li>• <i>Es ist notwendig, in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken für die Bewohner ein <b>Merkblatt</b> „Was sind die wichtigsten Regeln der Sozialen Stadt Wüstenahorn?“ herauszugeben.</i></li> </ul>	<p>Für den sozialen Ausgleich und die Aktivierung der Eigenkräfte ist intensive und qualifizierte Öffentlichkeitsarbeit notwendig.</p> <p>Die Nachteile für das Quartier aus einem stadtwweit negativen Image sollen durch gezielte Presse- und Medienarbeit, aber auch durch Begegnungsmöglichkeiten abgebaut und gewandelt werden. Elemente können z.B. sein</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regelmäßige (positive) Berichte über das Sein und Geschehen in Wüstenahorn</li> <li>• Laufende Gespräche z.B. des Quartiersmanagements mit den Lokalredaktionen von „Neue Presse“ und „Tageblatt“</li> <li>• Vorträge über den Stadtteil mit Führungen zu Geschichte, Natur, etc.</li> </ul> <p>Das geplante multifunktionale Bürgerhaus mit seiner hochwertigen architektonischen Gestalt wird über das Viertel hinaus bekannt und trägt sehr zur Imageverbesserung bei.</p> <p>Soziale Stadt Projekte haben ihre Kommunikationsfunktion oft durch Quartierszeitungen unterstrichen. Auch in Wüstenahorn wird dies hilfreich für die Kommunikation und den Austausch zwischen den verschiedenen Bewohnergruppen eingesetzt werden. Eine Stadtteilinformation wird vom Quartiersmanagement bereits vorbereitet.</p> <p>Die Erarbeitung eines Logos (z.B. über ein Preisausschreiben in Wüstenahorn) wirkt sich identitätsstiftend aus im Quartier und erhöht die Sichtbarkeit des Quartiers in der Gesamtstadt, was auch für die Imageverbesserung gut ist.</p> <p>Das Merkblatt hat das Ziel, über allgemein verständliche Aufklärung Unsicherheiten und Ängste vor den geplanten Erneuerungsprozessen abzubauen und zum kompetenteren Mitdenken und Mitmachen an den Verbesserungsmaßnahmen anzuregen.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<b>Soziale Infrastruktur</b>	
<p>Die beiden <b>Kindertagesstätten „Pfiffikus“ und „Tausendfüßler“</b> ausbauen/ erweitern (Bestandteil des Projekts Nr. 9 im städtebaulichen Rahmenplan)</p>	<p>n beiden Kitas in Wüstenahorn gibt es Erweiterungs- und Ausbaubedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Räume für Krabbelgruppen</li> <li>• Lagerräume</li> <li>• Ruheräume</li> </ul> <p>Bedarf, Konzept, Finanzierung sind zu prüfen.</p>
<p>Den Treffpunkt <b>„Kaleidoskop“</b> ausbauen/erweitern (Bestandteil des Projekts Nr. 9 im städtebaulichen Rahmenplan)</p>	<p>Im Treffpunkt Kaleidoskop fehlen – nachdem sich gezeigt hat, dass die Jugendlichen „von oben“ nicht „nach unten“ gehen und umgekehrt – Werkräume und eine neue Küche. Am besten wäre eine zentral gelegene größere Wohnung oder die Integration in das geplante Bürgerhaus.</p> <p>Bedarf, Konzept, Finanzierung sind zu prüfen</p>
<p><b>Kinder- und Jugendzentrum (KiJuZ)</b> ausbauen/ erweitern (Bestandteil des Projekts Nr. 9 im städtebaulichen Rahmenplan)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betroffene und Interessierte in Planung und Realisierung einbeziehen</li> <li>• Energetische Sanierung mit Mitteln des KP II wird durchgeführt.</li> </ul> <p>Bedarf, Konzept, Finanzierung sind zu prüfen</p>
<p><b>Räume</b> (vor allem im geplanten Bürgerhaus) <b>und Personal</b> für die <b>sozialen Aktivitäten und sozialpsychologischen Beratungen</b> bereitstellen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Frauentreffs</li> <li>• für SeniorInnen, Alleinerziehende, etc.</li> </ul>	<p>Stadtteilleben braucht Räume für die Aktivitäten.</p> <p>Nachdem Integration und Erziehung eng mit der Rolle der Frauen verbunden sind, sind Verbesserungen nicht ohne sie zu erreichen. Frauentreffs könnten dazu beitragen.</p> <p>Viele unter Einsamkeit und Kontaktarmut leidende ältere Menschen, Armutsbetroffene und Alleinerziehende brauchen konsumfreie, attraktive Treffpunkte, am besten im neuen Bürgerhaus.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<ul style="list-style-type: none"> <li>• für Jugendliche (in Selbstorganisation) als abendliche sozial verträgliche und geduldete Anlaufstelle(n)</li>   <li>• für Beratung und Kurse zu Sport, Gymnastik und Ernährung (Kochkurse)</li>   <li>• für Umwelterziehung und -beratung für BürgerInnen mit Migrationshintergrund</li>   <li>• für Sportmöglichkeiten(vor allem der Vereine) im Freien/ in Räumen</li>   <li>• für größere Feste und Feiern</li> </ul>	<p>Jugendliche wollen auch am Abend, wenn Einrichtungen bereits geschlossen sind, Gleichaltrige treffen. Dafür brauchen sie (konsumfreie, evtl. selbst organisierte) Räume im Freien und auch in Gebäuden, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Pavillon zur Anmietung evtl. im Selbstbau</li> <li>- Plätze mit Regenunterstand</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Melchior-Franck-Schule, VHS, o.ä. (vgl. dazu die Plattform „Ernährung und Bewegung e.V.“)</li>   <li>• in Verbindung mit der Energieberatung im geplanten Bürgerhaus</li> </ul> <p>Unter verschiedenen Gesichtspunkten bietet sich eine Ausweitung der Sportangebote an: u.a. Gesundheitsförderung, Gemeinschaftserziehung, Integration, Belebung der Freiflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jugendaktion für einen (in den Abendstunden beleuchteten) Basketballplatz</li> <li>• Schulhöfe öffnen.</li> </ul> <p>Mögliche Standorte sind hinsichtlich Betreuung, Lärmentwicklung, etc. zu prüfen</p> <p>Speziell Migrantenfamilien fragen große, selbst gestaltbare und konsumfreie Räume für Festlichkeiten nach, in denen auch Mehrgenerationenfamilien feiern können. Unter welchen Bedingungen solche Angebote gemacht, betreut und überprüft werden können, ist eine noch offene Frage. Mögliche Standorte sind hinsichtlich Betreuung, Nutzungsregeln, Lärm, etc. zu prüfen</p>
<p><i>Einen <b>Quartiersplatz</b> mit Bewohnerbeteiligung gestalten und anlegen (siehe unten)</i></p>	<p>Weil sich die Bewohnerschaft in unterschiedlich interessierte und unterschiedlich sozial angebundene Gruppen teilt, könnte dem zwar evtl. durch zwei Quartiersplätze (einer „oben“, einer „unten“) Rechnung getragen werden. Dies würde aber die Gruppenbildung noch weiter verstärken.</p> <p>Mit Beteiligungen schon bei der Planung und dann am Bau sowie an der späteren Pflege der Plätze können soziale Potentiale aktiviert und kanalisiert werden.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p>Das Angebot der <b>Buslinien</b> verbessern (Bestandteil des Projekts Nr. 5 im städtebaulichen Rahmenplan)</p>	<p>Für die Mobilität der Bewohnerschaft könnten erhebliche Verbesserungen erzielt werden, wenn die beiden Buslinien sich kreuzen. Für die Aufwertung von Wüstenahorn wäre auch die zeitliche Erweiterung der Busanbindungen in die Abend- und Wochenendstunden hinein nötig. Der jetzige Fahrplan erschwert z.B. die Arbeitsuche oder Schichtarbeit für BewohnerInnen ohne Auto erheblich.</p> <p>Über das Sammeltaxi-Angebot muss gut aufgeklärt werden; allerdings sind die Tarife doppelt so hoch wie die Bustarife.</p>
<p><b>Kinder und Jugendliche</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Genügend differenziert gestaltete <b>Freiflächen und Spielplätze</b> sowie genügend Platz und Sicherheit für Radfahren und Skaten schaffen (Bestandteil des Projekts Nr. 10 im städtebaulichen Rahmenplan)</li> </ul>	<p>Spiel- und Freiflächen werden für unterschiedliche Interessen- und Altersgruppen benötigt. Kleinen Kindern soll ungestörtes Spielen ermöglicht werden, für Jugendliche soll es genügend geschützte Begegnungsfläche geben und für Ältere werden Freiflächen gebraucht, auf denen Freizeit und Begegnung ungestört möglich sind.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die Spielplätze pädagogisch neu konzipieren, baulich sanieren und selbstverwaltet betreuen</i></li> </ul>	<p>Spielplätze sind so zu gestalten, dass alle Altersgruppen eigene geschützte Räume haben, in denen sie nicht mit den Interessen anderer Altersgruppen konkurrieren müssen. Zur Selbstverwaltung könnten ehrenamtliche „Kümmerer“ bestellt werden.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit einem Walderlebnispfad Streifräume für die Kinder und Jugendliche eröffnen</li> </ul>	<p>Niedrigseilgarten, Talfahrtrutsche, Schlammloch mit Überquerung – ohne großen Pflegeaufwand – fördern die Bewegung der Kinder und Jugendlichen in der Natur.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Indoor Spielplatz</li> </ul>	<p>würde die Attraktivität von Wüstenahorn auch für Jugendliche aus anderen Stadtteilen erhöhen.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<b>Mobilitätseingeschränkte Menschen</b>	
<b>Behindertengerechte Gebäude und Anlagen</b>	Barrierefreiheit gehört auch in Wüstenahorn noch nicht zum Standard. Im Wohnungsbereich, in Einrichtungen, im Gastronomie-, Geschäfts- und Dienstleistungsbereich sowie im Verkehr sind solche Standards vorzusehen.
<b><i>Bushaltestellen behindertengerecht gestalten</i></b> <i>(Bestandteil des Projekts Nr. 5 im städtebaulichen Rahmenplan)</i>	Dies kommt allen Mobilitätseingeschränkten (z.B. Behinderten, Älteren, Eltern mit Kinderwagen / Kleinkindern, Menschen, die Schweres tragen) zu Gute. Angemessene Rampen, eine Absenkung der Bordsteine, Möglichkeiten der sicheren Straßenquerung, Gestaltung der Bushaltestellen gehört dazu. Eine behindertenfreundliche Umgestaltung hat bei einigen Haltestellen schon begonnen.
<b>Behindertenbetreuung</b> sowie <b>häusliche Rehabilitation und Pflege</b>	Angesichts der älter werdenden Bevölkerung sind Maßnahmen zur wohnortnahen Pflege- und Behindertenbetreuung rechtzeitig und quartiersbezogen anzudenken. Diese fürsorgliche Maßnahme trifft aber nicht nur auf Belange Älterer, sondern auch anderer (zeitweise) mobilitätseingeschränkter Gruppen. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Den Wechsel vom Einfamilienhaus zu behinderten-/ seniorengerechten barrierefreien Geschosswohnungen in Wüstenahorn unterstützen.</li> <li>• Für die Lebensqualität der Einzelnen ist die Wahlfreiheit zwischen stationärer und häuslicher Pflege ein wichtiges Kriterium. Entsprechende Angebote sind vorzusehen. Das Alten- und Pflegeheim St. Joseph plant einen Ausbau für ambulante Betreuung.</li> </ul>
<b>Hol- und Bringdienste</b> einrichten	Hol- und Bringdienste (für Bedürftige kostenfrei) bei Dienstleistungen und Nahversorgung würden wesentlich zur Lebensqualität mobilitätseingeschränkter Menschen beitragen.

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Sozialräumliche Beiträge zur Nahversorgung</b></p> <p>Ein selbst verwalteter und sozial orientierter kleinerer <b>Nachbarschafts-Markt</b>, der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• altengerecht und</li> <li>• behindertengerecht ist sowie</li> <li>• Beschäftigung von Arbeitslosen und Behinderten bietet</li> </ul> <p>evtl. in Verbindung mit einem Wochenmarkt und dem Bürgerhaus wäre eine gute Ergänzung zum vorhandenen Angebot.</p> <p><b>Wochenmarkt</b>, am besten in Verbindung mit dem geplanten Bürgerhaus organisieren.</p> <p>Mit dem ansässigen Handel und mit stadttaktiven BürgerInnen ein <b>“Fitnessprogramm für den Einzelhandel“</b> in Wüstenahorn erarbeiten, um die vorhandenen Läden, Märkte, Lokale weiter zu entwickeln und Barrierefreiheit zu überprüfen.</p>	<p>Wegen der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ist zunächst natürlich die Tragfähigkeit eines solchen Marktes zu überprüfen.</p> <p>Für seine Gestaltung könnten Anleihen in anderen Kommunen gemacht werden.</p> <p>Vorbildliche Beispiele aus anderen Kommunen sind z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• EDEKA „Nah und gut“ als Integrations-Projekt (Landkreis Miesbach)</li> <li>• CAP-Markt (Behinderte)</li> <li>• Bonus-Markt/ Nachbarschaftsladen (mit Arbeitslosen)</li> <li>• Dorfladen Heilgersdorf bei Seßlach</li> </ul> <p>Integrationsfördernde Ziele werden oft erfolgreich in selbstverwalteten Märkten verwirklicht. Ob in Wüstenahorn ein „Markt“ dafür vorhanden ist, ist zu überprüfen. Einfacher und schneller zu realisieren wäre wahrscheinlich, einen kostenfreien Hol- und Bringdienst bei bestehenden Märkten einzurichten – vielleicht als ein Element des „Fitnessprogramms für den Einzelhandel“ (siehe oben).</p> <p>Als belebendes Element im öffentlichen Raum, aber auch als Beitrag zu einer hochwertigen Ernährung kann ein Wochenmarkt dienen. Evtl. ist dieser in der Erntezeit auch für Eigenprodukte der Bewohnerschaft zu öffnen. Zu prüfen ist der Bedarf, die Organisation und Betreuung, sowie die Unterbringung der Marktstände, etc. An entsprechende Außeninstallationen auf der dafür vorgesehenen Freifläche ist zu denken.</p> <p>Um die Angebotsbreite und –Qualität sowie den Service und die Präsentation auch für besondere Zielgruppen zu optimieren, initiieren manche Kommunen Runde Tische oder Arbeitsgruppen für die örtlichen Einzelhandelsbetriebe in einem Stadtteil. Barrierefreiheit, die Art des Angebots und besondere Einrichtungen gehören zur Lebensqualität in einem Stadtteil und sollten beachtet werden, um</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Gartenbau für Selbstversorgung</b> (und evtl. auch Verkauf)</p> <p>„<b>Tafel</b>“ für Wüstenahorn oder eine ähnliche Einrichtung</p>	<p>auch die zahlreichen Älteren und Behinderten rücksichtsvoll zu bedienen. Angebot und Einrichtungen sollten die Bedürfnisse alter, v.a. allein stehender und auch mobilitätseingeschränkter Menschen künftig stärker berücksichtigen, z.B. auch mit dem Angebot von Hol- und Bringdiensten.</p> <p>Die für eine gesunde Ernährung notwendigen Nahrungsmittel sind für sehr viele Haushalte immer weniger erschwinglich. Die vielfachen gärtnerischen Betätigungen könnten neben der Selbstversorgung auch zu einem örtlichen Saison-Markt beitragen.</p> <p>Eine tragfähige Eigenversorgung braucht auch Möglichkeiten einer längerfristigen, energiesparenden Lagerung der Eigenprodukte oder größerer preisgünstiger Kaufmengen (z.B. Kartoffeln) in den Kellern der Geschossbauten.</p> <p>Da Armut in Wüstenahorn eine große Rolle spielt und die Mobilität der armen BewohnerInnen meist eingeschränkt ist, könnte eine „Tafel“ sicher einen erheblichen Mangel mildern.</p> <p>Nachdem es aber in Coburg bereits eine zentral gelegene „Tafel“ gibt, wäre mit den Betreibern und ihren Zulieferern zu überlegen, ob man in Wüstenahorn eine speziell auf die dortigen Bedürfnisse ausgerichtete Außenstelle einrichtet.</p> <p>Dabei wäre allerdings das Problem einer möglichen lokalen Stigmatisierung zu bedenken ebenso wie die Überlegung, ob die sozialen Dienste nach Wüstenahorn gebracht oder stattdessen eher die Mobilität der Bevölkerung zur Innenstadt verbessert werden soll.</p> <p>Alternativ dazu wäre denkbar, das Eltern-Café in der Melchior-Franck-Schule für ein gesundes Kinderfrühstück auszuweiten oder ein Angebot in der Kirche („Vesperkirche“) einzurichten.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p data-bbox="161 389 655 421"><b>Sozialräumliche Beiträge zum Wohnen</b></p> <p data-bbox="161 533 735 696">Aus sozialräumlicher Sicht ist eine <b>Sozialverträgliche und behutsame Sanierung</b> der Geschosßbauten mit alternativen Modellen erforderlich (Bestandteil des Projekts Nr. 11 im städtebaulichen Rahmenplan):</p> <ul data-bbox="161 752 735 1731" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="161 752 735 1081">• Für die Modernisierung der <b>Geschosßbauten</b> ist ein einfacher, kostengünstiger Sanierungsstandard zu entwickeln (sparsamer Umbau oder sogar Bau von menschenwürdigen „Schlichtwohnungen“ etc.). Der Ablauf der Modernisierung ist so zu organisieren, dass die davon betroffenen Menschen in ihrem geringen sozialen und ökonomischen Spielraum nicht unnötig beeinträchtigt werden.</li> <li data-bbox="161 1442 735 1507">• <b>Behinderten- und seniorengerechte Sanierung</b> – auch in den Einfamilienhäusern</li> <li data-bbox="161 1666 735 1731">• <b>Geschützte Räume</b> für jedes Familienmitglied in den Wohnungen ermöglichen</li> </ul>	<p data-bbox="751 533 1358 730">Bei Sanierungen sind die zu erwartenden Mieten und Nebenkosten eine kritische Größe, wenn die wirtschaftlich eher schwache Gebietsbewohnerschaft nicht vertrieben oder in weitere Einschränkungen gedrängt werden soll. Unter anderem werden beklagt:</p> <ul data-bbox="751 786 1358 958" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="751 786 1358 913">• vergleichbar hohe Nebenkosten für Energieverbrauch wegen schlechter Bausubstanz, die z.T. mit der Kinderarmut in Verbindung gebracht werden oder eine</li> <li data-bbox="751 931 1358 958">• hohe wohnungsinterne Lärmbelastung</li> </ul> <p data-bbox="751 1014 1358 1379">Vgl. dazu die „Grundsätze des Sozialplans“ zur Mietengestaltung für Wüstenahorn, abhängig vom Modernisierungsstandard und den Möglichkeiten der Finanzierung (siehe oben). Der Zusammenhang der Kosten der Wohnungssanierung mit den Grenzen der Hartz IV-fähigen Miete einschließlich der Nebenkosten (2.Miete) ist vorrangig zu klären. Zu bedenken ist dabei ganz besonders, dass manche Renten von BewohnerInnen ohne Hartz-IV-Anspruch sogar noch unter dem Hartz-IV-Niveau liegen.</p> <p data-bbox="751 1442 1358 1603">Die behinderten- und seniorengerechte Sanierung u.a. der Einfamilienhäuser dürfte für die dort Lebenden langfristig von Bedeutung sein. Einsicht und Bereitschaft dazu müssen aber in vielen Fällen erst noch erarbeitet werden.</p> <p data-bbox="751 1666 1358 1928">Alltagsverarbeitung und soziales Lernen brauchen Zeiträume und Stille-Räume. Daher sind gerade in sozial gestressten/ belasteten Familien Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten auch in der Wohnung für jedes Mitglied wichtig. Probleme sind insbesondere bei älteren Wohnungszuschnitten (z.B. mit gefangenen Räumen) zu finden. Wohnungsinterner Lärm ist eine hohe familieninterne Konfliktquelle.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeiten einer größeren <b>Selbstbestimmung</b> der MieterInnen eröffnen.</li>   <li>• Es werden <b>kernsanierte Wohnungen</b> zur individuellen Innenausgestaltung v.a. für handwerklich Begabte zur Verfügung gestellt.</li>   <li>• Einen <b>Concierge-Dienst</b> mit sozialer Kompetenz (in Verbindung mit einem Hausmeister-Dienst) einrichten</li>   <li>• <b>Mediation</b> anbieten</li>   <li>• Die Sanierung (mit umfassender Modernisierung und noch mehr durch Abbruch und Neubau) der Geschosswohnungen erfordert ein sozialverträgliches, transparentes <b>Umzugsmanagement</b>.</li>   <li>• Der soziale Frieden im Geschosswohnungsbereich kann wesentlich unterstützt werden mit einem <b>Beschwerdemanagement</b>, das auch den BewohnerInnen angstfreien Zugang gewährt, die aufgrund ihrer Bildung und Herkunft Schwierigkeiten der selbstbewussten und sprachlichen Artikulation haben.</li> </ul>	<p>Die meist fehlende Selbstbestimmung führt oft zu Nachlässigkeit und Gleichgültigkeit der MieterInnen gegenüber der Wohnung. Weder der individuelle Gestaltungswille noch das Interesse zur Selbsthilfe bei einfachen Renovierungen kann entstehen.</p> <p>Andere Kommunen machen damit gute Erfahrungen</p> <p>Er kann in Kooperation mit dem Quartiersmanagement organisiert werden. Er unterstützt Hilfe suchende Menschen in Angelegenheiten des alltäglichen Lebens in ihren Wohnungen. Er könnte z.B. Einkäufe und Besorgungen, die Begleitung zu Arzt- und Krankenbehandlungen sowie Behörden übernehmen oder vermittelt Hilfe bei Kleinreparaturen, Umzügen und Entrümpelungen und vieles mehr.</p> <p>V.a. bei hausinternen Lärmproblemen und anderen Nachbarschaftskonflikten werden Mediationen benötigt, um den sozialen Frieden wieder herzustellen und nachbarschaftsfreundliche Verhaltensmuster einzüben.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mit einem sozial orientierten „<b>Kommunalen Förderprogramm</b>“ (Städtebauförderung) für Wüstenahorn kann auf besondere soziale Belange Bezug genommen werden (Bestandteil des Projekts Nr. 14 im städtebaulichen Rahmenplan).</i></li> </ul> <p>Eine sozial verträgliche Sanierung der privaten <b>Einfamilienhäuser</b> wird unterstützt durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Finanzierungsberatung</li> <li>• Beratung Gartenbau</li> <li>• Verkaufsberatung und Erbfallregelung</li> <li>• Energieberatung</li> <li>• und bei Bedarf Suche nach einer alten-/ behindertengerechten Wohnung in Wüstenahorn mit Umzugshilfe.</li> </ul> <p><b>Besondere Wohnformen</b> werden für das künftige Wohnen in Wüstenahorn entwickelt, so z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnanlage für <b>betreutes Wohnen, Wohnen im Alter</b></li> <li>• Sanierung eines Mietshauses durch eine kleine <b>Wohngenossenschaft</b> aus fachkundiger Bewohnerschaft, die das Gebäude von der Wohnbau z.B. in Erbpacht erwirbt und dieses in Eigeninitiative und mit Eigenleistung modernisiert.</li> </ul>	<p>Es wäre ein Kommunales Förderprogramm für einfache Verbesserungen bei Infrastrukturen, Läden, Geschosswohnungsbauten, Einfamilienhäusern in Bezug zu den jeweiligen sozialen Erfordernissen. Es könnte schnelle und unbürokratische Wege der Qualitätsverbesserung eröffnen und damit schnell zum Frieden vieler betroffener Menschen beitragen.</p> <p>Besondere Sensibilität und Qualität wird für die Sanierung der Einfamilienhaus-Anwesen gebraucht.</p> <p>Dies kann z.B. für handwerklich Interessierte oder auch KünstlerInnen aus dem Coburger Raum eine verlockende Alternative zum Mietwohnen sein. Die Sanierung könnte in der Obhut einer „Beschäftigungsgesellschaft Wüstenahorn“ erfolgen. Eine solche fachkundige Bewohner-Initiative bringt sinnvolle Beschäftigung, stabile Identifikation und ermöglicht auch sozial schwachen Haushalten eine Art Eigentumsbildung.</p>



Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p data-bbox="161 367 703 432"><b>Sozialräumliche Beiträge und Anforderungen zur Quartiersmitte von Wüstenahorn</b></p> <p data-bbox="161 535 730 898"><i>Es wird ein alle Teile von Wüstenahorn verbindendes <b>Quartierszentrum</b> im öffentlichen Raum („<b>Begegnungsbereich</b>“) entwickelt: Der Lauersgraben mit den Anschlüssen der Scheuerfelder Straße, Karl-Türk-Straße und Wirtsgrund wird hochwertig umgestaltet als Verbindungselement zwischen dem geplanten Bürgerhaus am Wolfgangsee, der Seepromenade und dem KiJuZ am südlichen und dem Treffpunkt vor Schlecker und dem Zugang zu Schule und Kirche am nördlichen Ende.</i></p> <p data-bbox="161 987 735 1084"><i>Ein <b>Bürgerhaus</b> wird als Quartierszentrum für Wüstenahorn in zentraler Lage errichtet (Projekt Nr. 8 im städtebaulichen Rahmenplan)</i></p> <p data-bbox="161 1525 389 1554"><b>Öffentliche Plätze</b></p> <ul data-bbox="161 1610 730 1966" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="161 1610 730 1706">• <i>Einen <b>Quartiersplatz</b> für Aktivitäten von Jung und Alt bauen und gestalten mit Beteiligung der Bewohnerschaft (siehe oben)</i></li> <li data-bbox="161 1872 730 1966">• <i>In die Überlegungen einzubeziehen ist die <b>Öffnung des Schulhofs</b> der Melchior-Franck-Schule für die Allgemeinheit</i></li> </ul>	<p data-bbox="751 535 1358 730">Die sehr heterogene Gesellschaft von Wüstenahorn benötigt dringend eine sinnfällige und deutlich sichtbare Mitte von hoher städtebaulicher Qualität und Symbolkraft, die mit einer Art Verkehrsberuhigung („Begegnungsbereich“) informelle Kommunikation der Menschen fördert.</p> <p data-bbox="751 987 1366 1317">Diese multifunktionale und für verschiedene Zielgruppen attraktive Quartiersmitte von hoher architektonischer Qualität ist an der Promenade des Wolfgangsees gut lokalisiert. Es ist das sichtbare Symbol für eine würdige Qualität von Wüstenahorn. Es belebt den Stadtteil, schafft Identifikation, stärkt das Heimatgefühl und beugt durch dort stattfindende soziale Beratung und Betreuung Konflikten vor. Das Stadtteilbüro muss Teil des Bürgerhauses werden.</p> <p data-bbox="751 1335 1353 1462">Das Bürgerhaus kann durch seine außergewöhnliche Qualität ebenso wie durch dort mögliche besondere Veranstaltungen Anziehungspunkt für Gäste von auswärts werden.</p> <p data-bbox="751 1610 1358 1809">Aufenthaltsfreundliche Quartiersplätze zentrieren den öffentlichen Raum und ergänzen das öffentliche Grün mit sozialer und verkehrlicher Funktion. Ein interessantes Beispiel: Nürnberg CAMP (Creative Aktion Melanchton Platz) im Soziale Stadt-Projekt</p> <p data-bbox="751 1872 1362 2000">Als qualifizierte Freifläche könnte der Schulhof für unterschiedliche Gruppen genutzt werden. Gespräche mit der Schule anbahnen. Pflege und Aufsicht sind zu regeln.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Sozialräumliche Beiträge zu Freiraum und Verkehr</b></p>	
<p>Die <b>Freiraumaufwertung</b> dient ganz zentral der Stärkung der örtlichen Gesellschaft in Wüstenahorn</p>	<p>Mit Freiraumaufwertung ist im materiellen wie immateriellen Bereich vieles zu bewegen, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertschätzung sichtbar machen</li> <li>• Signalwirkungen auslösen</li> <li>• eine Aufwertung als Erneuerung ohne wesentliche Auswirkungen auf die Miethöhe</li> <li>• ein günstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis für den Einsatz der raren Fördermittel</li> </ul> <p>Auch die Erfahrung mit der Altstadt-Sanierung hat gezeigt: die Erneuerung im öffentlichen Raum bringt schnell Impulse für bauliche, soziale und ökonomische Initiativen der Bewohnerschaft.</p>
<p>Bei der Freiraumgestaltung soll möglichen <b>Konfliktnlässen</b> im Freiraum, wie z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärm</li> <li>• Vermüllung</li> </ul> <p>schon im Vorfeld der Planung entgegengewirkt werden.</p>	<p>Die sensible Wahl von Standort und Gestaltung eines Freiraumangebotes, seine Verkehrsanbindung und seine Verkehrsberuhigung tragen dazu ebenso bei wie die regelmäßige Pflege (z.B. auch durch Patenschaften)</p>
<p><b>Bänke, Anlagen zur Müllbeseitigung etc. ergänzen und gut gestalten. Evtl. Herstellung von der geplanten Mehrgenerationenwerkstatt (oder Jugendwerkstatt) Wüstenahorn (s. a. Beschäftigungsprojekt) in Verbindung mit der Fachhochschule Coburg</b></p>	<p>Maßnahmen dieser Art dienen der dringenden Aufgabe, das Quartier auch optisch zu pflegen und aufzuwerten und damit seine Wertigkeit zu steigern.</p>
<p><b>Straßen, Wege und Plätze</b> umgestalten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückbau</li> <li>• Begrünung,</li> <li>• Gute Beleuchtung (u.a. Beleuchtungskonzept)</li> <li>• Übergänge, die die Sicherheit erhöhen</li> <li>• Bänke</li> <li>• 30 km/h auch baulich verdeutlichen</li> <li>• Buchten für Bushaltestellen</li> <li>• Beseitigung von Gefahren für Kinder an zu schnell befahrenen Straßen</li> </ul>	<p>Zu dem in Teilen wenig attraktiven Eindruck des Gebietes trägt auch der gestaltlose, überdimensionierte Straßenraum bei, der sich trotz der 30 km/h Regelung zum Rasen geradezu anbietet (Wirtsgrund, Scheuerfelder Straße, aber auch Karl-Türk- und Fröbelstraße). Die Sicherheit und das Wohlbefinden können durch Rückbau und Gestaltung sowie durch eine angenehme Beleuchtung erhöht werden.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung <b>mobilitätseingeschränkter Menschen</b> als Verkehrsteilnehmenden</li> <li>• Ggf. mit Standorten für Mietautos, Car-Sharing oder Shuttle-PKW (z.B. für Arztbesuche)</li> </ul> <p><i>Förderung der <b>Fahrradbenutzung</b></i></p> <p>Einen „<b>Städtischen Natur-Erfahrungs-Raum</b>“ einrichten</p> <p><b>Haus- bzw. wohnungsnaher Nutzgärten</b> für die MieterInnen anlegen. Für die dafür erforderlichen Baulichkeiten (Geräteschuppen, Gewächshäuser, etc.) muss es städtebaulich ordnende Vorgaben geben.</p>	<p>Angemessene Rampen, eine Absenkung der Bordsteine, Möglichkeiten der sicheren Straßenquerung, Gestaltung der Bushaltestellen sind Maßnahmen, mit denen für mobilitätseingeschränkte Menschen die selbständige Verkehrsteilnahme erleichtert wird.</p> <p>Erreichbar durch</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Radwege und damit Sicherheit</li> <li>• geschützte und sichere Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum</li> <li>• Standort für Mieträder, auch in Hinblick auf den Freizeitwert</li> <li>• Fahrradkurse</li> <li>• Reparatur- und Recycling- Werkstatt</li> </ul> <p>Relativ kleinräumige „Städtische Naturräume“, die in Wohnbereiche integriert und diesen möglichst dicht zugeordnet sind, bestehen aus ungestalteten Flächen mit natürlichem „wildem“ Bewuchs (natürliche Sukzession, zurückhaltende Pflege) und weisen keine Infrastruktur (Gebäude, Geräte, asphaltierte Wege) auf. Kennzeichnend ist ein natürliches Erlebnisangebot für Heranwachsende (7 bis 14 Jahre) in ihrem Wohnumfeld. Solche „Städtischen Naturräume“ sind Teil eines weitgehend abgeschlossenen Forschungsprojekts des BMBF.</p> <p>Grabeland, Kräutergärten, interkulturelle Gärten u.ä. haben sich gerade für wirtschaftlich weniger starke Haushalte und für Menschen aus einer erdnahen Kultur sowie für Integration bewährt. Außerdem wirken solche Angebote der Vereinsamung entgegen und können Sinnzweifel mildern. Zudem können sie evtl. auch die Pflegekosten für die Freiflächen der Wohnbau (die auf die Mieter umgelegt werden) verringern, vorausgesetzt die Mieternutzung wird verantwortungsvoll geregelt.</p> <p>Der Erdverbundenheit von MigrantInnen aus den Nachfolgestaaten der UdSSR wird auch in anderen Kommunen durch Gartenangebote entsprochen. Darüber hinaus könnten die Gärtnerkompetenzen der Zielgruppe auch für den Austausch mit Einheimischen gut genutzt werden.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Sitzmöglichkeiten</b> schaffen vor den Mietshäusern</p> <p><b>Schrebergärten:</b> die vorhandenen erweitern und/ oder einen neuen anlegen</p> <p><b>Wolfgangsee</b> mit Park für die Bewohner und die Erholungssuchenden aus Coburg (Projekt Nr. 7 im städtebaulichen Rahmenplan)</p> <p><b>Naturlehrpfad</b> anlegen</p> <p><b>Gartenbauberatung</b> (z.B. der „Beschäftigungsgesellschaft Wüstenahorn“) für Nutzgärten der MietshausbewohnerInnen und der Einfamilienhäuser</p>	<p>Beispiele für sog. Urbane Gärten gibt es u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• von der Stiftungsgemeinschaft Anstiftung &amp; Ertomis</li> <li>• bei der Sozialen Stadt München - Milbertshofen</li> </ul> <p>Hausnahe Mietergärten müssen so situiert werden, dass keine Konflikte mit der Wohnnutzung zu erwarten sind.</p> <p>Belebend für die meist lieblosen Freiflächen und gemeinschaftsfördernd wirken Treff- und Sitzmöglichkeiten im Umfeld der Häuser.</p> <p>Der hohe Bedarf an Schrebergärten muss teilweise schon in anderen Stadtteilen gedeckt werden. Eine Erweiterung der Kleingärten vor Ort trifft daher auf eine erhebliche Nachfrage (sh. hierzu auch weitere Kleingartenkolonien).</p> <p>Es wäre auch zu überlegen, ob durch Multikulturelle Gärten hier noch mehr erreicht werden könnte.</p> <p>Mit dem Gartenamt der Stadt und den Vereinen in Wüstenahorn ist die Planung zu erörtern.</p> <p>Die landschaftlich besondere Lage von Wüstenahorn wird nicht richtig genutzt. Die Freizeit- und Aufenthalts-Qualität durch die Seen sollte herausgearbeitet und städtebaulich/ landschaftsplanerisch gefasst werden. Entsprechende Freizeitangebote (Steg, Rundweg, Boote, Bademöglichkeit) könnten auch Quartiersfremde anziehen.</p> <p>Für die Begegnung der Menschen mit der Natur gibt es in Wüstenahorn eine reichhaltige Landschaft. Speziell für Kinder und Jugendliche kann das grüne Angebot eine Alternative zur sozial wenig zuträglichen Medienzentrierung sein.</p> <p>Ein nutzbringender und befriedigender Gartenbau in Wüstenahorn benötigt professionelle Beratung. Für die EigentümerInnen der Einfamilienhäuser könnte durch Gartenbauberatung eine altenfreundliche Gartenkultur entstehen, die auch einen vorzeitigen Auszug verhindert.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Lokale Ökonomie</b> (Eigenarbeit, Ausbildung, Beschäftigung, Existenzgründung)</p> <p><b>Stärkung der lokalen Qualifizierung und Beschäftigung (Projekt Nr. 27 im städtebaulichen Rahmenplan)</b></p> <p>Mitarbeit von BewohnerInnen bei Planung und Bau von <b>öffentlichen Plätzen</b> unter Anleitung von Fachkundigen</p> <p>Bau von <b>Lern- und Beschäftigungsmöglichkeiten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Lehr- und Fortbildungs-Werkstatt für Jugendliche ebenso wie für Ältere ohne Arbeit ggf. mit Produktverkauf</b></li> <li>• Offene und selbstorganisierte Werkstätten zum angeleiteten Selbermachen (<b>Do-it-Yourself-Werkstatt</b> z.B. für Reparaturhilfe in Wohnungen)</li> <li>• <b>Betreuung der Einrichtungen</b> durch HandwerkerInnen aus Wüstenahorn (RentnerInnen, MigrantInnen)</li> <li>• <b>Ausbildungsrestaurant</b> z.B. im geplanten Bürgerhaus</li> </ul>	<p>Beispiele dafür aus Soziale Stadt Maßnahmen liegen vor z.B. aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CAMP Nürnberg</li> <li>• Beachvolleyball Platz Neu Ulm</li> <li>• Wendelinplatz Bobingen, etc.</li> </ul> <p>Unter Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Ersparnis, der sozialen Begegnung, des Lernens und der Sinnstiftung werden gut organisierte Orte der Eigenaktivität geschätzt.</p> <p>Beispiele dafür liegen z.B. vor aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Haus der Eigenarbeit (HEI) in München</li> <li>• Noris.Arbeit gGmbH (NOA) eine gemeinnützige Beschäftigungsgesellschaft der Stadt Nürnberg</li> <li>• ANLAUF Nürnberger Netzwerk für Qualifizierung und Beschäftigung</li> <li>• „Junge Arbeit“ München – Soziale Stadt HasenbergI</li> <li>• DYNAMO Fahrradreparatur und -recycling als Beschäftigungsinitiative</li> <li>• Soziale Stadt Oettingen (Schwaben)</li> <li>• Jugendwerkstatt in Coburg Niederföhlbach</li> <li>• ALE „Arbeit, Lernen, Erfahrungen“ im Soziale Stadt-Projekt Würzburg Heuchelhof</li> </ul> <p>Für die Arbeit suchenden Jugendlichen dient ein solches Angebot der Ausbildung und Beschäftigung. Für die Quartiersbevölkerung und Freizeitbesucher aus Coburg könnte hierdurch ein günstiges Speiseangebot gemacht werden. Es ist vorab zu überprüfen, ob sich ein Restaurant oder Café dieser Art wirtschaftlich rechnet, ob es einen Bedarf trifft, und wie es in der Konkurrenz zu anderen Angeboten stehen würde.</p>

Ziel / Projekt / Maßnahme	Begründung, Vorbilder
<p><b>Beschäftigungsgesellschaft Wüstenahorn</b> z.B. für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Gartenbau u. Pflege (Beschäftigung, Ausbildung, Beratung, Werkzeug), evtl. in Verbindung mit Arbeitslosen-Initiativen (Job Center)</i></li> <li>• <i>Beschäftigung von Arbeit suchenden WüstenahornerInnen bei der Sanierung</i></li> <li>• <i>Concierge-Dienst und/ oder Hausmeister-Service</i></li> <li>• <i>Betreuung einer selbstorganisierten Wohnungsgenossenschaft</i></li> <li>• <i>den Betrieb eines Ausbildungsrestaurants</i></li> </ul> <p>Ein <b>Gartenbau</b> auf eigenen Parzellen mit professioneller Begleitung kann arbeitslosen BewohnerInnen die Möglichkeit nutzbringender und sinnstiftender Beschäftigung eröffnen.</p> <p>Bereitstellung von <b>Räumen, Lagerflächen für Werkstätten</b> und Eigenarbeit sowie von Werkzeug z.B. für eine Jugendfirma</p> <p><b>Bevorzugte Beschäftigung</b> von arbeitssuchenden WüstenahornerInnen bei Sanierung und Pflege (Gebäude, Freiflächen) von Soziale Stadt Maßnahmen über die „Beschäftigungsgesellschaft Wüstenahorn“</p> <p><b>Kinder-Second-Hand-Laden</b> einrichten als eine Art Tauschbörse mit Tagescafé evtl. in Verbindung mit einer „Stadtteil-Kleiderkammer“ zum Tausch von Kleidung und Dienstleistungen</p> <p>Angebot <b>Mikrofinanzierung</b> auch für Eigenarbeit und für Existenzgründung</p>	<p>Angesichts der vielen handwerklich begabten älteren (oft Aussiedler-) Männer von Wüstenahorn könnten in einer „Beschäftigungsgesellschaft Wüstenahorn“ Jugendliche bei einer Handarbeit im Quartier fachlich angeleitet und für handwerkliche Tätigkeiten im Freiraum trainiert werden.</p> <p>Schon seit den 20er Jahren ist bekannt, dass bei großer Arbeitslosigkeit der Gartenbau (evtl. gepaart mit Kleintierhaltung) vielen notleidenden Menschen eine befriedigende Beschäftigung und Ernährung gegeben hat. Diese Möglichkeit sollte hier genutzt werden.</p> <p>Unter Gesichtspunkten der wirtschaftlichen Ersparnis, der sozialen Begegnung, des Lernens und der Sinnstiftung werden gut organisierte Orte der Eigenarbeit geschätzt.</p> <p>Das hohe lokale, arbeitslose Beschäftigungspotential sollte bei Maßnahmen der Stadtteilerneuerung gezielt einbezogen werden. Zu prüfen ist, unter welchen Bedingungen eine solche Beschäftigung z.B. den Vergabe-Richtlinien entsprechen könnte.</p> <p>Ein solches Angebot könnte im kinderreichen Wüstenahorn auf Bedarf treffen. Es müsste als wahrscheinlich temporäres Projekt an ein anderes soziales Angebot (z.B. des Quartiersmanagements im geplanten Bürgerhaus) angebunden werden.</p> <p>Mikro-Kredite (ursprünglich eingeführt in der Dritten Welt, inzwischen auch in westlichen Ländern und in vielen Soziale Stadt Kommunen) werden zur Förderung von Selbständigkeit in sozialen Brennpunkten vergeben. Darüber sind Gespräche mit IHK und/ oder HWK, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft sowie mit der Stadtparkasse zu führen.</p>

**Zusammenfassung:****Vorrangige soziale Projekte als Bestandteile des städtebaulichen Rahmenplans (in Ergänzung zu städtebaulichen Projekten mit sozialem Bezug)**

<b>Nr.</b>	<b>Projekt / Maßnahme</b>	<b>Wesentliche Projektbausteine</b>	<b>Handlungsfeld</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Zeithorizont</b>
26	Quartiersmanagement / Stadtteilbüro (beim Bürgerhaus)	Langfristiges Konzept für die Arbeit des Quartiersmanagements  Zusammenarbeit des Quartiersmanagements u.a. mit Wohnbau Coburg als Projektsteuerung, beteiligten städtischen Dienststellen und Fachbüros, der bestehenden AG Wüstenahorn, dem Runden Tisch der Bürgerinstitutionen, Projektgruppen und vor allem Stadtteilarbeitskreis  Verfügungsfonds  Stadtteilbüro im Bürgerhaus	Soziales Beratung Information	Stadt Coburg Wohnbau Coburg Quartiersmanagerin Akteure / Bürger	vorrangige Sofortmaßnahme (seit 2009)

<b>Nr.</b>	<b>Projekt / Maßnahme</b>	<b>Wesentliche Projektbausteine</b>	<b>Handlungsfeld</b>	<b>Ausführung</b>	<b>Zeithorizont</b>
27	Stärkung der lokalen Qualifizierung und Beschäftigung	Lehr- und Fortbildungswerkstatt für Jugendliche und Ältere  Do-it-Yourself-Werkstatt  Ausbildungsrestaurant (z.B. im Bürgerhaus)  Beschäftigungsgesellschaft Wüstenahorn  Bereitstellung von Räumen und Lagerflächen für Werkstätten  Mikrofinanzierung für Eigenarbeit und Existenzgründung	Soziales Ausbildung Beschäftigung	Stadt Coburg Akteure / Bürger	kurz- bis langfristig (2010-2020)

Nr.	Projekt / Maßnahme	Wesentliche Projektbausteine	Handlungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
28	Integrationsmaßnahmen auf Basis Coburger Integrationskonzept	<p>Ausbildung von Stadtteilmüttern</p> <p>Nachbarschaftshilfe für Kinderbetreuung</p> <p>Interkulturelle Abende für Kinder, Jugendliche, Eltern, Frauen</p> <p>Elternarbeit mit Migrantenfamilien</p> <p>Integration und Begegnung durch Sport (u.a. für Mädchen u. Frauen)</p> <p>Radfahrkurse für Migrantinnen</p>	<p>Soziales Beratung</p> <p>Freizeit</p>	<p>Stadt Coburg</p> <p>Akteure / Bürger</p> <p>Vereine</p>	<p>kurz- bis langfristig</p> <p>(2010-2020)</p>

Nr.	Projekt / Maßnahme	Wesentliche Projektbausteine	Handlungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
29	Kurse und Beratungen zur Selbsthilfe	<p>Ausbau von Familien-/ Elternbildung</p> <p>Projekte mit Melchior-Franck-Schule</p> <p>Kochkurse/ Ernährungsprogramm</p> <p>Kurse zum Wirtschaftsgeschehen</p> <p>Kurse/ Abbau Autoritätsängste</p> <p>Internetcafé</p> <p>Umwelterziehung und -beratung</p> <p>Stromspar-Check und -Helfer</p>	<p>Soziales Bildung</p> <p>Freizeit</p>	<p>Stadt Coburg</p> <p>Akteure / Bürger</p> <p>Vereine</p>	<p>kurz- bis langfristig</p> <p>(2010-2020)</p>

Nr.	Projekt / Maßnahme	Wesentliche Projektbausteine	Handlungsfeld	Ausführung	Zeithorizont
30	Interaktive Kunst- und Kulturarbeit, Aktionen, Veranstaltungen	<p>Interaktive Kunst- und Kulturarbeit unter Anleitung prof. KünstlerInnen</p> <p>Musik-/ Theaterprojekte</p> <p>Aktivitäten, Veranstaltungen, Feste</p>	<p>Soziales Bildung</p> <p>Freizeit</p>	<p>Stadt Coburg</p> <p>Akteure / Bürger</p> <p>Vereine</p>	<p>kurz- bis langfristig</p> <p>(2010-2020)</p>

## 5 Städtebaulicher Rahmenplan

Basierend auf den konzeptionellen Ausführungen der einzelnen Fachbereiche ergeben sich mit Blick auf die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Wüstenahorn folgende Vorrangprojekte als integrierte Bestandteile des Städtebaulichen Rahmenplans:

### **Städtebauliche Projekte**

- 1 Umleitung des Durchgangsverkehrs
- 2 Verkehrsberuhigung durch Neugestaltung von Straßen (insbesondere Scheuerfelder Straße, Am Lauersgraben, Karl-Türk-Straße)
- 3 Ausbildung eines Promenadenbereichs an der Karl-Türk-Straße
- 4 Optimierung des Fußwegenetzes (Aktivroute, Geothermiepfad etc.)
- 5 Verbesserung der ÖPNV-Bedienung
- 6 Attraktivierung von Platzräumen
- 7 Stärkung der Naherholungsfunktion im Umfeld des Wolfgangsees
- 8 Neubau eines Bürgerhauses
- 9 Ausbau und Erweiterung sozialer Einrichtungen
- 10 Neuordnung der Wohnbereiche / wohnungsnaher Freiraum / Nachbarschaftsspielplätze
- 11 Erhalt und Modernisierung funktionstüchtiger Wohngebäude
- 12 Abbruch und Neubau von Mietwohnungen
- 13 Modellprojekte für Wohnungsneubauten / neue Wohnmodelle
- 14 Beratung und Förderung von Eigenheimbesitzern

### **Energetische Projekte**

- 15 Energieversorgungszentrale beim Bürgerhaus
- 16 Blockheizkraftwerk (Warmwasserbereitung)
- 17 zentrale Wärmepumpenanlage für Heizung
- 18 Heizungsenergiequellen: Erdwärmesonden, Seewassernutzung

*sonstige Projekte (im Plan nicht verortet)*

- 19 Nachrüstung Warmwasserversorgung bei Gebäuden
- 20 Wärmedämmungsverbundsystem bei Gebäuden
- 21 Flächenheizsysteme für Wärmeübertragung
- 22 Vierleitersystem für Wärmetransport

### **Projekte der Freiraumplanung**

- 23 Radweg „Grünzug Erlengrund“
- 24 Quartiersspielplätze / Bolzplätze
- 25 Spiel- und Basketballplatz (Standortklärung)

**Soziale Projekte**

26 Quartiersmanagement / Stadtteibüro (beim Bürgerhaus)

*sonstige Projekte (im Plan nicht verortet)*

27 Stärkung der lokalen Qualifizierung und Beschäftigung (Beschäftigungsgesellschaft, Jugendwerkstatt, Ausbildungsrestaurant etc.)

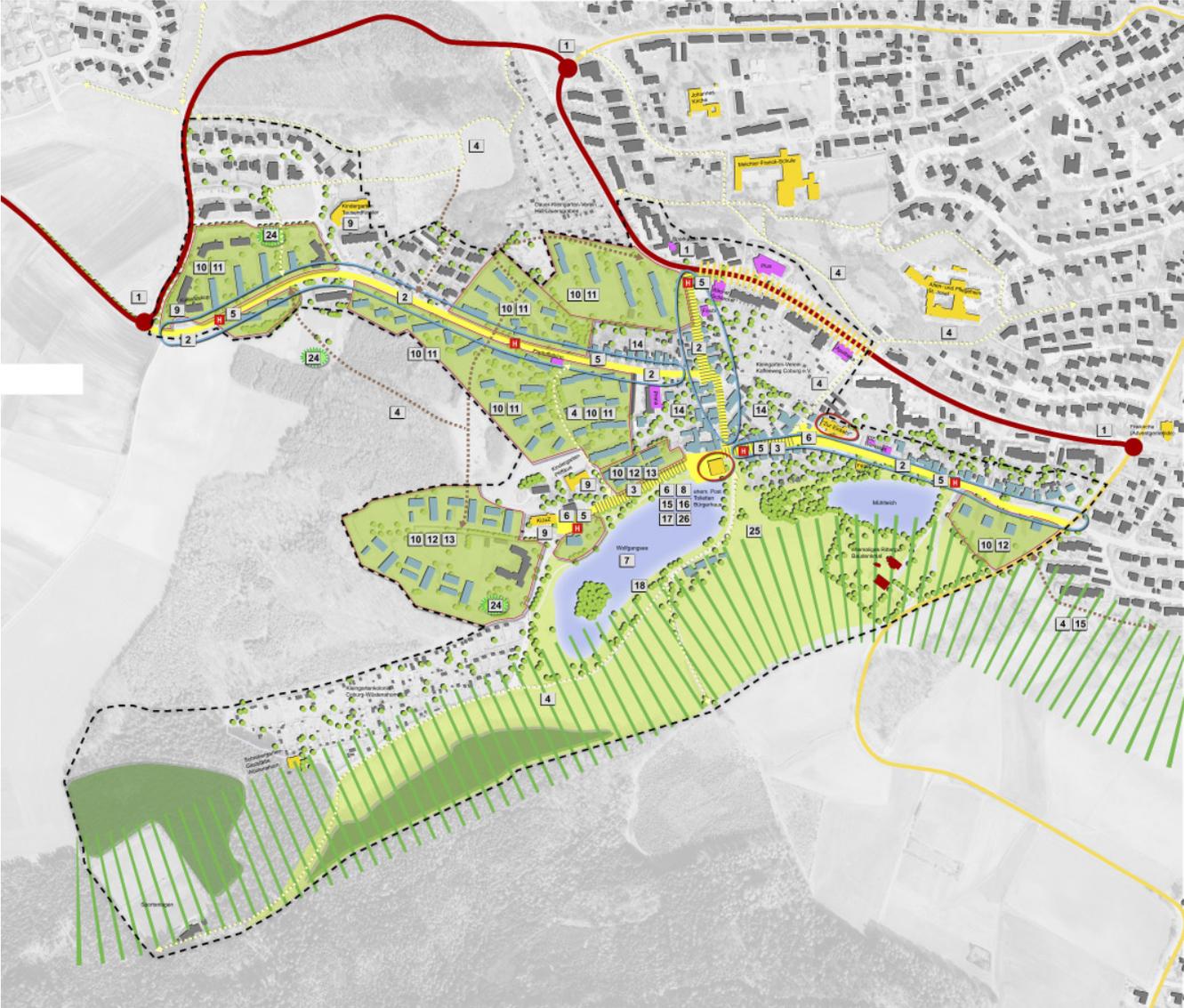
28 Integrationsmaßnahmen auf Basis Coburger Integrationskonzept

29 Kurse und Beratungen zur Selbsthilfe

30 Interaktive Kunst- und Kulturarbeit, Aktionen, Veranstaltungen

**Legende**

-  Grenze Programmgebiet "Soziale Stadt"
-  übergeordnete Verkehrsanbindung
-  untergeordnete Verkehrsanbindung
-  Aufwertung Straßenräume
-  Gestaltung / Verkehrsberuhigung Straßenraum
-  Gestaltung Straßenraum
-  Stärkung von Wegeverbindungen
-  Schaffung neuer Wegeverbindungen
-  Gebäude: Bestand
-  Gebäude: potenzielle Maßnahmen
-  Gebäude mit Räumen für soziale Zwecke
-  soziale Infrastruktur
-  wichtige soziale Treffpunkte
-  Neugestaltung Wohnumfeld
-  Entwicklung Räume für Spiel + Wasser + Erlebnis
-  Stärkung + Freihaltung Naherholung und Grünzug "Erlengrund"
-  Neuausweisung interkultureller Garten



## K Durchführung

### Maßnahmenplan mit Kostenübersicht

Die im städtebaulichen Rahmenplan (Kap. J 5) enthaltenen Projekte mit den Ziffern 1 - 30 werden zur unmittelbaren Umsetzung in einem Zeitrahmen von 2010 bis 2020 empfohlen. Sie sind in untenstehender Maßnahmen- und Kostenübersicht zusammenfassend aufgelistet.

Die weiteren in den einzelnen Fachteilen (Kap. J 1 - 4) genannten Maßnahmen und Projekte sind als optionale Handlungsvorschläge zu verstehen, die bedarfsweise als Ergänzung zu den vorrangigen Projekten des städtebaulichen Rahmenplans umgesetzt werden können.

Projekte gemäß städtebaulichem Rahmenplan			Kosten (EUR / brutto)		Finanzierung	
Nr.	Projekt	Zeitraumen	gesamt	förderfähig	Stadt CO	Förderung
<b>Städtebauliche Projekte</b>						
1	Umleitung des Durchgangsverkehrs	2010 - 2015	1.220.000	1.220.000	488.000	732.000
2	Verkehrsberuhigung durch Neugestaltung von Straßen	2010 - 2015	1.430.000	1.430.000	572.000	858.000
3	Ausbildung Promenadenbereich an Karl-Türk-Straße	2010 - 2015	980.000	980.000	392.000	588.000
4	Optimierung des Fußwegenetzes	2010 - 2015	120.000	120.000	48.000	72.000
5	Verbesserung der ÖPNV-Bedienung	2010 - 2012	330.000	330.000	132.000	198.000
6	Attraktivierung von Platzräumen	2010 - 2015	970.000	970.000	388.000	582.000
7	Stärkung Naherholungsfunktion Umfeld Wolfgangsee	2010 - 2020	500.000	500.000	200.000	300.000
8	Neubau eines Bürgerhauses	2010 - 2012	1.500.000	1.500.000	600.000	900.000
9	Ausbau und Erweiterung sozialer Einrichtungen	2010 - 2015	300.000	300.000	120.000	180.000
10	Neuordnung Wohnbereiche / wohnungsnaher Freiraum	2010 - 2020	2.400.000			
11	Erhalt / Modernisierung funktionstüchtiger Wohngeb.	2010 - 2020	9.270.000			
12	Abbruch und Neubau von Mietwohnungen	2010 - 2020	18.230.000	1.230.000	492.000	738.000
13	Modellprojekte für Wohnungsneubauten	2010 - 2020	2.810.000			
14	Beratung und Förderung von Eigenheimbesitzern	2010 - 2020	450.000	450.000	180.000	270.000
<b>Energetische Projekte</b>						
15	Energieversorgungszentrale beim Bürgerhaus	2010 - 2012	75.000	75.000	30.000	45.000
16	Blockheizkraftwerk (Warmwasserbereitung)	2010 - 2012	530.000	530.000	212.000	318.000
17	Zentrale Wärmepumpenanlage für Heizung	2010 - 2012	150.000	150.000	60.000	90.000
18	Heizungsenergiequellen: Erdwärmesonden, Seewasser	2010 - 2015	2.900.000	2.900.000	1.160.000	1.740.000
19	Nachrüstung Warmwasserversorgung bei Gebäuden	2010 - 2020	700.000	700.000	280.000	420.000
20	Wärmedämmungsverbundsystem bei Gebäuden	2010 - 2020	3.300.000	3.300.000	1.320.000	1.980.000
21	Flächenheizsysteme für Wärmeübertragung	2010 - 2020	3.500.000	3.500.000	1.400.000	2.100.000
22	Vierleitersystem für Wärmetransport	2010 - 2020	7.000.000	7.000.000	2.800.000	4.200.000
<b>Projekte der Freiraumplanung</b>						
23	Radweg „Grünzug Erlengrund“	2010 - 2015	90.000	90.000	36.000	54.000
24	Quartiersspielplätze / Bolzplätze	2010 - 2015	60.000	60.000	24.000	36.000
25	Spiel- und Basketballplatz	2010 - 2015	200.000	200.000	80.000	120.000
<b>Soziale Projekte</b>						
26	Quartiersmanagement / Stadtteilbüro	2010 - 2020	1.320.000	1.320.000	528.000	792.000
27	Stärkung der lokalen Qualifizierung und Beschäftigung	2010 - 2020	6.600.000	6.600.000	2.640.000	3.960.000
28	Integrationsmaßn. / Coburger Integrationskonzept	2010 - 2020	770.000	770.000	308.000	462.000
29	Kurse und Beratungen zur Selbsthilfe	2010 - 2020	550.000	550.000	220.000	330.000
30	Interaktive Kunst- u. Kulturarbeit, Aktionen, Veranst.	2010 - 2020	800.000	800.000	320.000	480.000
<b>Summe</b>			69.055.000	37.575.000	15.030.000	22.545.000

Anmerkungen:

Projekte 1 und 5:  
Förderung über GVFG

Projekt 12:  
nur Abbruchkosten als förderfähige Kosten

Projekt 14:  
veranschlagter Förderzeitraum: 5 Jahre

Projekt 26:  
veranschlagter Förderzeitraum: 11 Jahre

Projekt 27:  
veranschlagter Förderzeitraum: 8 Jahre

Projekte 28 bis 30:  
veranschlagter Förderzeitraum: 11 Jahre