SOZIALE STADT ROSENHEIM | BILDUNG UND BETEILIGUNG

SALM & STEGEN
Geographen und Stadtplaner

# Evaluation der Programmumsetzung „Soziale Stadt“ im Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße

## Abschlussbericht

Bund-Länder-Programm Soziale Stadt

# Impressum

Soziale Stadt Rosenheim
Reichenbachstraße 8
Dezernat IV
83022 Rosenheim

Bearbeitung:

Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Dr. Rafael Stegen
M. Sc. Geogr. Konstatin Bauch

März 2023

GEFÖRDERT MIT MITTELN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

# Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| 4 | Einführung |
| 7 | Projektprofil |
| 16 | Programmumsetzung |
| 32 | Zielerreichung |
| 38 | Wirkung |
| 42 | Bewertung der Umsetzung - offene Handlungsbedarfe |
| 44 | Ausblick mit Empfehlung |
| 48 | Quellenverzeichnis |
| 50 | Anlagen |


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

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

# 1 Einführung

## Aufgabenverständnis und methodisches Vorgehen

Die Stadt Rosenheim ist bundesweit bekannt für ihre Aufwertungsbemühungen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnamen (vgl. u.a. BMVBS 2012, S. 44-49). Mit zwischenzeitlich sechs Programmgebieten der Städtebauförderung erhielten große Teile der kreisfreien Stadt Zuwendungen aus unterschiedlichen Programmen von Bund und Freistaat. Mit den drei Sanierungsgebieten Lessingstraße/Pfaffenhofener straße, Isarstraße/Traberhofstraße und Endorfer Au/ Finsterwalderstraße gehörte Rosenheim zu einer der ersten Kommunen, die zu Beginn des neuen Jahrtausends in das damals neu eingeführte Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen wurden.

Mit dem Programm „Die Soziale Stadt“ begannen Bund und Länder die viele Jahre lang geltenden Förderbestimmungen der Städtebauförderung auszudifferenzieren und inhaltlichen Problemfeldern zuzuordnen. Neu war vor allem, dass nicht mehr nur Substanzschwächen saniert werden sollten, sondern auch funktionale und organisatorische Missstände einer integrierten Stadtentwicklung zum Gegenstand städtebaulicher Förderungen wurden. Die Stadt Rosenheim nahm diesen neuen Ansatz von Beginn an ernst und konzentrierte sich in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme neben den baulichen Aufwertungen vor allem auch auf Wege zur Einbindung der Bewohnerschaft und damit zur Stabilisierung sozialer Strukturen. Die Verstetigung der Strukturen war dabei ständig im Fokus der Akteure.

Ob, wie und in welcher Intensität die Einbindung aller Akteure und die Aufwertung und Erneuerung der Quartiere umgesetzt werden konnten, lässt die Stadt Rosenheim und die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung durch drei Abschlussevaluierungen kritisch reflektieren. Alle drei Evaluierungen wurden nach einer Ausschreibung an das Büro Salm & Stegen aus München vergeben. Die Abschlussevaluation zum Sanierungsgebiet „Lessingstraße / Pfaffenhofener Straße“ wurde bereits 2019 beauftragt und im Jahr 2021 abgeschlossen. Nun wurden auch die Untersuchungen zu den zwei weiteren Sanierungsgebieten in Auftrag gegeben. Von Mai 2022 bis März 2023 analysierte das Münchner Büro die Programmumsetzung und Wirkung in den so genannten Sanierungsgebieten „Happing“ und „Endorfer Au“, wobei das Gebiet „Happing“ im Rosenheimer Osten aus fördertechnischen Gründen vorgezogen bearbeitet wurde. Zum Einsatz kam in allen Gebieten ein Methodenmix aus qualitativen Instrumenten (Dokumenten- und Diskursanalyse, Experteninterviews und Gruppengespräche) und quantitativen Analysemethoden (u.a. Datenauswertung).

Die Auswahl der Probanden für die Interviews und Gespräche wurde in Abstimmung mit der Stadt Rosenheim und basierend auf der zuvor durchgeführten Dokumentenanalyse getroffen. Eine Liste der eingebundenen Experten und der Gesprächsleitfaden sind der Evaluation angehängt.

Angesichts der Tatsache, dass die Programmumsetzung in den Sanierungsgebieten seit mehr als 20 Jahren andauert und in dieser langen Zeit sehr viele Projekte unter der Beteiligung vieler engagierter Menschen umgesetzt und dokumentiert wurden, erfolgten die Abschlussevaluationen mit einem pragmatischen Ansatz. Regelmäßige Jahresberichte, Projektdokumentationen, Protokolle, Pressespiegel, Zwischenevaluierungen und -bilanzierungen machen die Programmumsetzung nachvollziehbar und müssen nicht erneut ausführlich dargestellt werden. Sie dienten gleichzeitig als sehr gute Informationsgrundlage.

Die Evaluationsberichte sollen schließlich in erster Linie die wichtigsten Entwicklungen, Maßnahmen und Projekte darstellen, die sozialen, demographischen und städtebaulichen Veränderungen in den Sanierungsgebieten herausarbeiten und die Wirksamkeit der Fördermaßnahme gegenüber dem Fördergeldgeber bewerten.

Schließlich soll die Anwendung des Methodenmixes und die Evaluation insgesamt kein Selbstzweck sein sondern den Akteuren vor Ort, den Entscheidungsträgern in Politik, Gesellschaft und Wirtschaft sowie der Verwaltung Hinweise und Empfehlungen geben, wie der Entwicklungsprozess des Gebietes zukünftig fortgeführt werden kann. Die Bilanzierung soll darlegen, inwiefern im Sanierungsgebiet weiterer Handlungsbedarf besteht und mit welchen Maßnahmen und Instrumenten diesem begegnet werden kann.

### Selbstverständnis und Evaluierungsstandards

Im Rahmen unserer Evaluierungen lehnen wir uns an die Standards zur Evaluation der Deutschen Gesellschaft für Evaluation an (DeGEval 2008/2016). Wir erachten es als wichtig, dass die Ergebnisse einer Evaluierung sowie der Weg zu den Ergebnissen transparent, nachvollziehbar, nützlich und fair sind. In den Jahren 2011 und 2012 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine kommunale Arbeitshilfe sowie einen Leitfaden für Programmverantwortliche zur Evaluierung der Städtebauförderung erstellen lassen. Leitfaden und Arbeitshilfe waren Grundlage bei der Erstellung des Evaluationskonzeptes. Sie waren ferner Grundlage bei der Auswahl der anzuwendenden Methoden.

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ zielt auf die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich und sozialstrukturell benachteiligter Viertel ab. Angesichts dieser nicht ausschließlich baulichen Zielstellung entsteht in den Programmgebieten der Sozialen Stadt häufig eine sehr hohe Komplexität der zu bearbeitenden Herausforderungen und der sich einbringenden Akteure. Politik, Verwaltung, Baugesell- und -genossenschaften, private Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner, Initiativen, Verbände – um nur einige zu nennen – grenzen sich zum Teil durch spezifische Ziele, Handlungs- und Arbeitsweisen sowie Interessen voneinander ab. Es entstehen vielfältige Interaktionszusammenhänge, die die „Soziale Stadt“ neben der sachlichen auch in Hinsicht auf die Interaktion der Menschen unter- und miteinander komplex machen. Unterschiedliche Interessenlagen und Zuständigkeiten können daher ebenso zu Tage treten, wie auch persönliche Befindlichkeiten.

### Das Kausalitätsproblem

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

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

## Das Werteproblem

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

# 2 Projektprofil

**Steckbrief des Sanierungsgebietes Isarstraße / Traberhofstraße („Happing“)**

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Rosenheim vom 28. Januar 2004 wurde das Gebiet „Isarstraße/ Traberhofstraße“ im Förderprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ als Sanierungsgebiet festgelegt (rechtsverbindliches Satzungsgebiet seit 17.02.2004). Das Gremium folgte den Empfehlungen der Vorbereitenden Untersuchungen des Büros „Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser“ vom Mai 2001 zur Aufwertung und Stabilisierung dieses Teilraums. Die Sanierungsmaßnahme wurde im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 153 - 156a BauGB sowie der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB durchgeführt.

Der Gebietsumgriff fasst städtebaulich, sozialstrukturell und siedlungshistorisch unterschiedliche Bereiche der Stadt Rosenheim zusammen, die erst 1967 eingemeindet wurden. Im Volksmund eher bekannt als Happing, Kaltwies oder Kaltmühl war es ein bewusstes Ziel, diese oftmals eher konkurrierenden Siedlungsbereiche über das Förderprogramm näher zusammenzubringen. Das Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung mit der in den Gebäuden wohnenden unterschiedlichen Bewohnerschaft von gut verdienenden Haushalten bis zu vornehmlich russisch geprägten Aussiedlerfamilien sollte mit der Programmumsetzung zu einem Miteinander werden.

Städtebaulich zeichnet sich das Gebiet durch eine Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien mit vielfältigen Wohnraumangeboten aus. Von Süden nach Norden geblickt findet eine eher klassische Verdichtung vom Ortsrand in Richtung Stadtmitte statt. Die zum Teil noch vorzufindenden klassischen Siedlerhäuser der 1950er und 1960er Jahre bilden dabei den Auftakt. Dieser Teilraum wurde in den letzten Jahren durch Sanierung, Abbruch und Neubau sowie Nachverdichtung deutlich überplant.

Die Besiedlung entlang der Traberhofstraße begann erst in den 1970er Jahren. Die Gebäude entlang der Isarstraße sind noch jüngeren Datums.

Erhebliche Sanierungsbedarfe wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung vor allem für den stark versiegelten Freiraum von Straßenabschnitten und Garagenhöfen (v.a. Isar- und Traberhofstraße) sowie Substanzschwächen an ausgewählten Gebäuden (Kindergarten Kaltwiesstraße, Alte Mühle, Hofgebäude Happinger Straße) festgestellt. Vor allem die Haupterschließungsstraßen mit den wenig anmutenden Geschosswohnungsbauten besaßen keinerlei städtebauliche und gestalterische Qualitäten. Räumliche Fassungen waren nicht erkennbar. Die oberirdischen Garagenanlagen und die aspahltierten Zufahrten trübten das Erscheinungsbild und stellten auch funktional einen Mangel dar, da eine Grüngestaltung kaum vorhanden und nur aufwändig herzustellen gewesen wäre. Das Fuß- und Radwegenetz war nur rudimentär ausgeprägt. Insgesamt ist der Stadteil aber durch die zahlreichen privaten Gärten gut durchgrünt. (vgl. Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser 2001)

**Städtebauliche und sozioökonomische Handlungserfordernisse**

Insgesamt konnten in den Vorbereitenden Untersuchungen folgende vornehmlich städtebaulichen Handlungsbedarfe abgeleitet werden:

- Entwicklung eines klar definierten Stadtteilzentrums mit Mittelpunkts- und Identifikationsfunktion am Kreuzungsbereich Happinger- / Traberhofstraße
- Sanierung der „Alten Mühle“ zu einem Jugendzentrum und Freimachen weiterer Flächen für ein Bürgerhaus
- Ausbau zentraler Spielplatzflächen mit zusätzlichen Spielgeräten insbesondere für Kleinkinder (Spielplatz am Jenbachweg und Leitzachstraße)

Karte: Abgrenzung des Sanierungsgebietes Isarstraße / Traberhofstraße, Stadt Rosenheim

- Entwicklung und Stärkung eines kleinen Stadtteilzentrums in der nördlichen Isarstraße mit Läden, Büros, Streetwork und Platzgestaltung
- Ausbau von Spielbereichen für Jugendliche unter der „Brücke“ mit lärmintensiven Spielen wie Streethockey und dergleichen

Aus sozioökonomischer Sicht wurde vor allem auf den erhöhten Anteil Alleinerziehender sowie ausländischer Mitbürger verschiedener Nationalitäten und eine hohe Anzahl einkommensschwacher Haushalte hingewiesen, deren Zusammenleben als ungeregelt beschrieben wurde. Kleinkinderbetreuung und Betreuung von Kindern und Jugendlichen über Mittag fehlten ebenso wie insgesamt ein Treffpunkt für Bürger und Gruppierungen des Stadtteils. Gewaltbereite Jugendgruppen konnten sich ohne größere soziale Kontrolle insbesondere in den städtebaulich problematischen Freiräumen wie Spielplätzen und unter der Brücke/Alzstraße bilden.

Mit Hilfe einer Handlungskonferenz, einem Vorbereitungstreffen und einem Bürgertreffen im Jahr 2000 wurden unter breiter Beteiligung der Bevölkerung, wichtiger Schlüsselakteure und sozialer Organisationen sechs wichtige Themenbereiche erarbeitet, die für eine soziale, städtebauliche und wirtschaftliche Aufwertung des Stadtteils als wesentlich erachtet wurden:

1. Bewohner im Stadtteil treffen sich und handeln gemeinsam
2. Kinder und Eltern leben im Stadtteil
3. Schüler im Stadtteil
4. Jugendliche im Stadtteil
5. Verkehr im Stadtteil
6. Müll und Umwelt im Stadtteil

Die durch die bereits erwähnten Vorbereitenden Untersuchungen durch die Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser herausgearbeiteten städtebaulichen und freiraumplanerischen Handlungserfordernisse komplettierten so die Sanierungsaufgabe des Stadtteils für die Programmumsetzung Soziale Stadt.

**Bedeutende Akteure und Institutionen während der Programmumsetzung**

Sozialdezernent / Projektverantwortlicher
Michael Keneder
Stadt Rosenheim
Dezernat IV Jugend, Soziales, Schule, Kultur
Reichenbachstraße 8
83022 Rosenheim

Frau Britta Schätzel und Frau Christine Pröbstl
Projektsteuerung respektive Quartiersmanagement
GRWS– Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH
Weinstrasse 10
83022 Rosenheim

Diakonisches Werk Rosenheim e.V.
Träger der Kontaktstelle Bürgerschaftliches Engagement, ehem. Freiwilligenagentur Ost
Frau Andrea Dörries
Bürgerhaus Happing
Happinger Str. 83
83026 Rosenheim

**Konzeptionelle Grundlagen:**

- Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB aus dem Jahr 2001 der Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser
- Handlungskonzept „Unser Weg zu einer intakten Nachbarschaft“ aus dem November 2000
- Netzwerkanalyse
- Verstetigungskonzept

**Evaluationen**

- Empirica 2005: Werkstattbuch Soziale Stadt. Fallstudie Rosenheim.

- IPP München 2008: Evaluation der Netzwerke Soziale Stadt.
- BMVBS 2012: Sicherung tragfähiger Strukturen für die Quartiersentwicklung im Programm Soziale Stadt. Fallstudie Rosenheim, S. 44 - 49

**Organisations- und Beteiligungsstruktur**

Die Organisationsstruktur für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen war in allen drei Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt der Stadt Rosenheim zunächst recht klassisch aufgebaut. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft **GRWS** wurde als Sanierungsträgerin der Stadt Rosenheim mit der **Geschäftsführung** beauftragt. Die strategische Steuerung übte die GRWS in Abstimmung mit den für die Programmumsetzung zentralen kommunalen Fachämtern des Sozialdezernats und des Baudezernates der Stadt aus. Die Entscheidungen über alle größeren Förderprojekte traf der so genannte **Begleitausschuß**, der sich aus Mitgliedern weiterer städtischer Stellen sowie freier Träger und wichtiger sozialer Institutionen zusammensetzte. Die operative Ebene wurde in jedem Sanierungsgebiet durch ein **Quartiersmanagement** als Bindeglied zwischen strategischer Ebene und der Umsetzungsebene im Quartier – also den Bewohnern und Initiativen im Stadtteil – besetzt. Für das QM wurden in der Anfangsphase städtische Mitarbeiter an die GRWS ausgeliehen. Sie berieten und vernetzten die im Quartier ehrenamtlich engagierten Organisationen, Vereine, Institutionen und Bürger beim Aufbau des Prozesses.

Zudem wurde in allen Sanierungsgebieten ein Bürgertreff ebenfalls in Trägerschaft der GRWS als Anlaufstelle vor Ort eingerichtet. Im Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße bestand der Treff über die ersten Jahre in einem Ladenlokal eines ehemaligen Reisebüros in der Happinger Straße 98.

Zum Prozess der Programmumsetzung zählten ferner eine Öffentlichkeitsarbeit bspw. durch die Auflage der **Stadtteilzeitung „Südseiten“**. Für die Bewohner und engagierten Akteure im Sanierungsgebiet wurde die **Stadtteilversammlung** etabliert, welche u.a. über die Vergabe von Mitteln aus dem **Bürgerfonds** für niederschwellige Kleinstprojekte entscheidet und ca. alle sechs Wochen tagt. Dieses sehr niederschwellige Instrument der Beteiligung ermöglicht es, Bewohnern Projekte einzubringen und umzusetzen.

Im Jahr 2007 gründete sich der Stadtteilverein Happing e.V., mit dem Ziel dem bis dahin aufgebauten Prozess sowie den engagierten Akteuren eine institutionelle Plattform zu bieten. Ferner spielte bei der Gründung von Stadtteilvereinen in allen drei Sanierungsgebieten der Aspekt der Verstetigung der jeweiligen Stadtteilarbeit nach Auslaufen der Förderung eine wichtige Rolle.

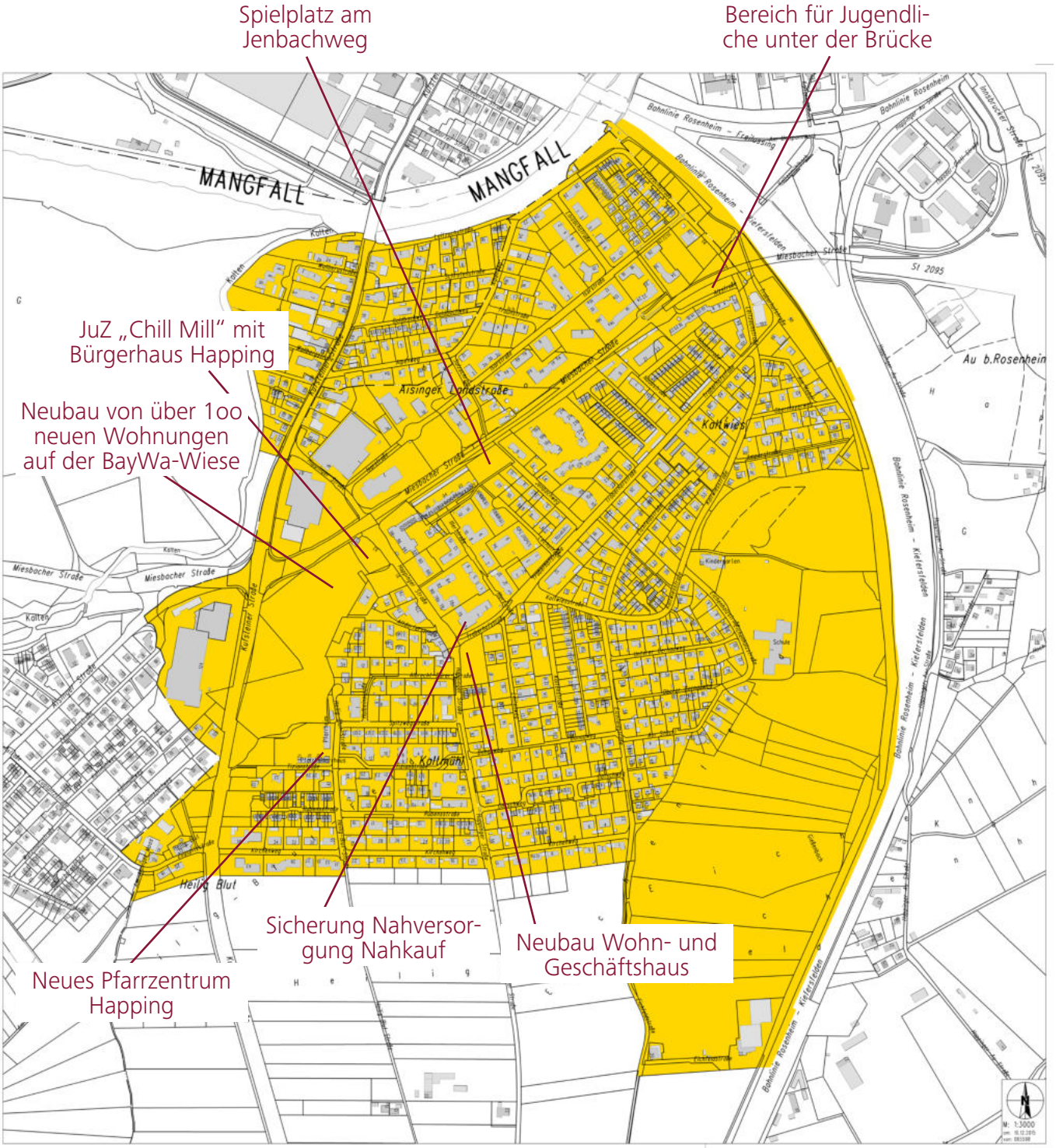
Mit dem Ende der Förderung wurde 2008 das Quartiersmanagement seitens der GRWS zurückgefahren und sukzessive in die Obhut der Jugendhilfeträger - im Stadtteil Happing der Diakonie Rosenheim e.V. - übertragen. Die wichtigen Bereiche der Moderation der Stadtteilversammlungen, die Organisation der Stadtteilzeitungen und der Aufbau und die Betreuung der Ehrenamtsarbeit wurden zunächst in den so genannten Freiwilligenagenturen und später den Kontaktstellen Bürgerschaftliches Engagement fortgesetzt. Hierfür hat der Stadtrat der Stadt Rosenheim eine Regelfinanzierung in den Haushalt aufgenommen. Aus den ehemaligen Bürgertreffs sind in allen drei Sanierungsgebieten inzwischen an neuen Standorten eigenständige Bürgerhäuser geworden, die im Besitz der GRWS sind und von der Stadt Rosenheim, Sozialamt betrieben werden.

Der Bürgerfonds

Der Bürgerfonds als Fortführung der programmeigenen Verfügungsfonds umfasst jährlich 25.000 Euro und wird vollständig von der Stadt Rosenheim ohne zusätzliche Fördergelder übernommen. Er wird jährlich in unterschiedlichen Größenordnungen ausgenutzt.

| Programmvorgaben der Sozialen Stadt<br><br>Instrumentell-strategische Handlungsfelder als Programmvorgabe | Allgemeine Beschreibung und Zielsetzung gemäß BMI | Umsetzung im Programmgebiet Isarstraße / Traberhofstraße |
|---|---|---|
| Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzepte | Grundlage der Programmumsetzung ist ein auf Fortschreibung angelegtes integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, in dem aufbauend auf einer Problemanalyse die wesentlichen Ziele und Maßnahmen der Quartiersentwicklung definiert werden. | Vorbereitende Untersuchungen des Büros „Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser" aus dem Jahr 2001 sowie das gemeinsame Handlungskonzept „Unser Weg zu einer intakten Nachbarschaft" |
| Gebietsbezug | Fördergebiete können durch Beschluss der Gemeinde nach §171e Absatz 3 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB festgelegt werden. | Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im Jahr 2004. |
| Ressourcenbündelung | Ziel ist es, die Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder mit Mitteln Privater und/oder weiteren Mitteln der öffentlichen Hand zu bündeln und zu ergänzen. | • erheblicher Mitteleinsatz der GRWS<br>• Einsatz zahlreicher ergänzender Förderprogramme (u.a. LOS, BIWAQ)<br>• Gründung der Bürgerstiftung |
| Quartiersmanagement | Ein Quartiersmanagement soll die notwendige Vernetzungsarbeit zwischen den an der Umsetzung Beteiligten sowie die Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier organisieren und moderieren. | Ein Quartiersmanagement bestand zwischen den Jahren 2000 und 2008. Die Arbeitsleistungen des QM wurden im Anschluss in Teilen durch die neu gegründete Freiwilligenagentur Ost, heute Kontaktstelle Bürgerschaftliches Engagement übernommen. Träger des QM bis 2008 war die GRWS. Träger der KBE Ost ist bis heute die Diakonie Rosenheim e.V. |
| Aktivierung und Beteiligung | Die Bewohnerinnen und Bewohner sollen zur Mitwirkung an der Quartiersaufwertung motiviert und befähigt werden. | • Bürgertreffen für das Handlungskonzept<br>• Durchführung von Stadtteilversammlung alle sechs bis acht Wochen<br>• Bewohnerbeteiligung in Vorbereitung auf den Neubau eines Bürgerhauses<br>• zahlreiche Mikroprojekte mit Beteiligung der Bewohner<br>• Feste und Feiern |
| Evaluation | Die Soziale Stadt als lernendes Programm lebt von der Weiterentwicklung und bedarfsgerechten Anpassung. Die Programmumsetzung soll deshalb prozessbegleitend und bilanzierend erfolgen. | • regelmäßige Zwischenevaluationen durch das Quartiersmanagement und die GRWS<br>• Bilanzierung im Rahmen eines Forschungsprojektes des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012<br>• Netzwerkanalyse<br>• Verstetigungskonzept<br>• Schlussevaluation 2022/2023 |
| Monitoring | Sozialräumliche und ökonomische Entwicklungen sollen kleinräumig beobachtet werden. Das Monitoring dient einer Identifikation von Quartieren mit besonderen Problemlagen sowie als Grundlage der Evaluation. | Rückgriff auf Daten des Amtes für Statistik der Stadt Rosenheim, regelmäßige Anpassung und Überprüfung |

Tabelle: Gegenüberstellung der Programmvorgaben mit der Umsetzungsstruktur vor Ort
Quelle: BMI 2020, diverse Dokumentationen und Protokolle der Programmumsetzung vor Ort
Darstellung: Salm & Stegen 2022




Karte: Umgriff des Untersuchungs- und Programmgebietes mit bedeutenden Maßnahmen der Programmumsetzung
Kartengrundlage: Stadt Rosenheim 2015

## Öffentlichkeitsarbeit

Zentrales Medium der Öffentlichkeitsarbeit ist die Stadtteilzeitung „Südseiten". Dreimal im Jahr trifft sich ein Team aus ehrenamtlichen Redakteuren im Bürgerhaus, um Ideen, Texte und Bilder für die nächste Ausgabe zu sammeln. Nach dem Druck (Auflage etwa 4.300) werden die Zeitungen ebenfalls von Ehrenamtlichen im Stadtteil in die Briefkästen ausgeteilt. Bis Ende 2022 hat es seit der ersten Ausgabe im Jahr 2001 mehr als 60 Ausgaben gegeben (vgl. Stadtteilverein Happing e.V. im Internet unter www.wir-happinger.de). Sie informiert über Teilhabemöglichkeiten, Ansprechpartner, Institutionen und natürlich über Inhalte aus einzelnen Projekten. Die Stadtteilzeitung hat sich gestalterisch und inhaltlich in den 20 Jahren Programmumsetzung stark professionalisiert und stellt heute ein nicht mehr wegzudenkendes Informationsmedium für die Stadtteilbewohner dar.

Veranstaltungen sowie auch bauliche Maßnahmen wurden seitens der Geschäftsführung Soziale Stadt und seitens des Quartiersmanagements immer mit einer umfassenden Pressearbeit begleitet. So finden sich in den Unterlagen zur Sozialen Stadt unzählige Zeitungsberichte. Die wesentlichen Artikel wurden im Anhang der Jahresberichte dokumentiert.

## Projektmeilensteine

Im Rahmen der methodischen Bausteine dieser Evaluierung wurden von den Gesprächspartnern respektive Teilnehmern immer wieder die wesentlichen Schlüsselprojekte der Programmumsetzung unabhägig voneinander genannt. Dabei ist auffällig, dass die Akteure gleichsam betonen, dass es vor allem um die Stärkung des Miteinanders und einer Stärkung des freiwilligen Kommunikationsangebotes gegangen sei und dafür die **Stadtteilfeste, der Stadtteilverein, der Bürgerfonds** sowie der **Bürgertreff** als Meilensteine zu bezeichnen sind.

Hervorgehoben wird dabei vor allem die **1000-Jahr Feier**. Das Fest bot durch einen eigens für die Organisation der Feier gegründeten Verein Anlass und auch organisatorisch die Struktur, dass sich alle im und für den Stadtteil Engagierten von der Feuerwehr über die Eigenheimer-, Schützen- und Sportverein bis zur Pfarrei und zum Stadtteilverein einbringen konnten. So konnten Alt-Happinger (Dorf) und Neu-Happinger (Stadt) sowie im und für den Stadtteil engagierte Institutionen an einem wichtigen identitätsstiftenden Ereignis zusammenwachsen.

Nicht zuletzt stellen das neugebaute heutige **Bürgerhaus Happing**, für das lange gekämpft werden musste, und die zum Jugendzentrum sanierte „Alte Mühle" zwei wesentliche investive Aufwertungsmaßnahmen und ebenfalls identitätsstiftende Meilensteine dar.

Nachfolgend werden Projektmeilensteine unterteilt nach vorbereitenden und investiven Maßnahmen im zeitlichen Verlauf dargestellt, die in den methodischen Bausteinen der Evaluation mehrfach von den Probanden genannt wurden.

| Jahr | Vorbereitung, Aktivierung, Beteiligung (Auswahl wesentlicher Beteiligungsschritte) | investiv / städtebaulich |
|---|---|---|
| 1999 | Zustimmung des Rosenheimer Stadtrates für den Beitritt in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt | |
| 2000 | Bürgertreffen „Mitreden - Mitmachen - Mitentscheiden“ | Bau des Spielplatzes Jenbachweg als erste städtebauliche Maßnahme |
| 2001 | Städtebauliche und soziale vorbereitende Untersuchungen | Eröffnung des Bürgertreffs mit Quartiersmanagement in der Happinger Straße 98 |
| 2006 | | Neue, abknickende Vorfahrtsregelung im Bereich der Happinger-/Traberhofstraße |
| 2007 | Gründung des Stadtteilvereins Happing e.V. | |
| 2008 | Auslaufen des Quartiersmanagements aus der Förderung und Ende der Amtszeit von Frau Pröbstl | |
| 2009 | Einführung der Freiwilligenagentur (FWA) | Eröffnung des Interkulturellen Stadtteilgartens |
| 2014 | | Sanierung der „Alten Mühle“ zum Jugendzentrum und Neubau Bürgerhaus Happing |
| 2015 | | Einweihung Bürgerhaus Happing und des JuZ |
| 2016 | | (Wieder-) Eröffnung der Nahversorgung ( Nahkauf) |
| 2017 | 1000 Jahr Feier | |
| 2020 | FWA wird zu Kontaktstelle Bürgerschaftliches Engagement (KBE) | |
| 2022 | | Beginn der Bauarbeiten an der BayWa Wiese mit insgesamt mehr als 100 Wohnungen |

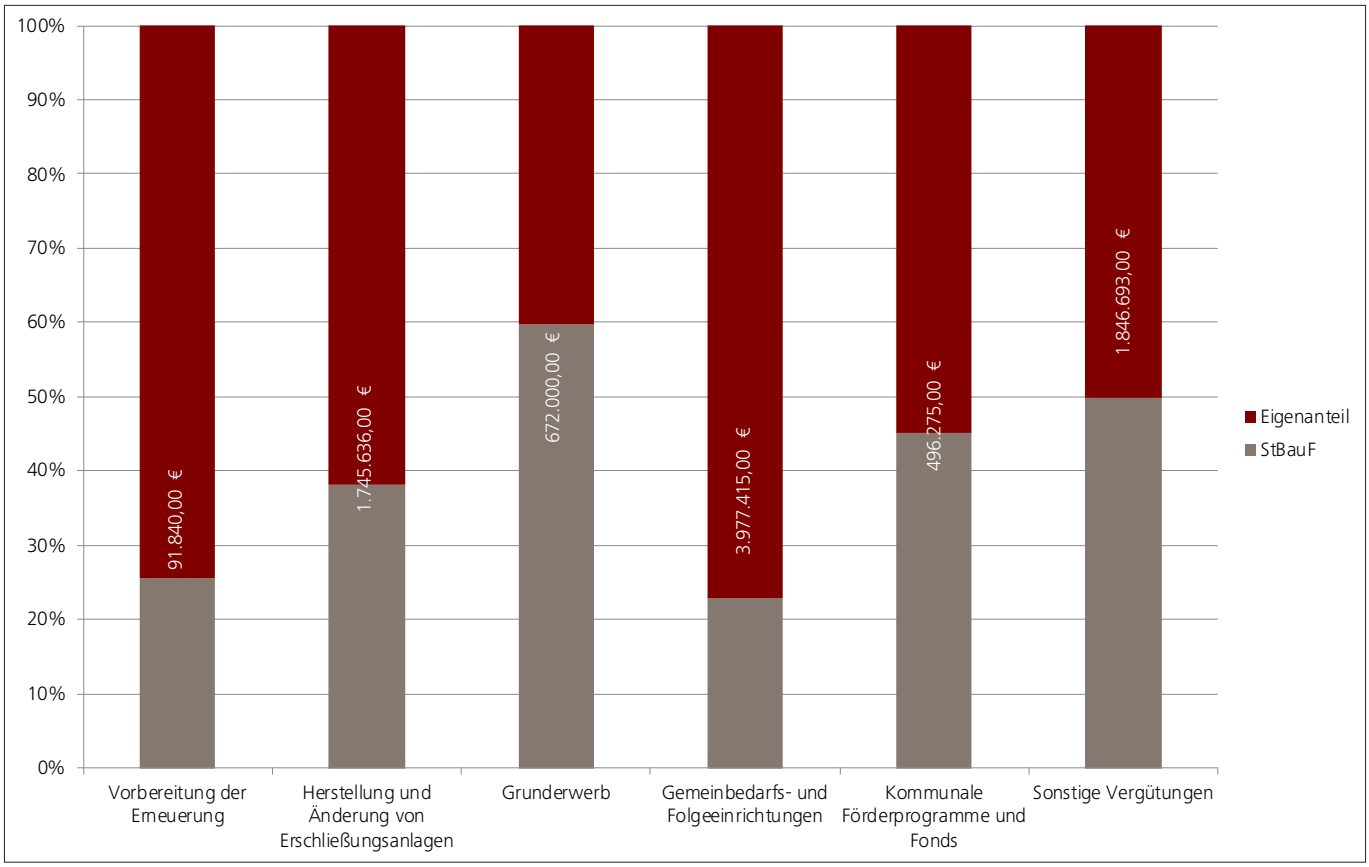
Spielplatz
Werktags
März bis Oktober
08:00 Uhr bis 12:00
14:00 Uhr bis
November
08:00 Uhr
14:00 Uhr bis 18:00
Sonn- und
10:00 Uhr
15:00 Uhr
Notruf Tel.: 112
oder nächstes
Krankenhaus
Standortangabe
für Notfälle
an Spiel
Jenbachweg
Stadt Rosenheim
Umwelt- und Grünflächenamt
Telefon: 08031/365-1687

# 3 Programmumsetzung

## Öffentliche Investitionen in das Quartier

Zu den öffentlichen Investitionen in das Quartier zählen vor allem der im Rahmen der Städtebauförderung durch die Kommunen zu entrichtende Eigenanteil sowie die Zuschüsse vom Bund und vom Freistaat. Darüber hinaus flossen viele weitere Mittel sogenannter öffentlicher Komplementärprogramme in die Unterstützung von Kleinstprojekten. Hierauf wird im Zusammenhang mit der Mittelbündelung vertieft eingegangen. Zunächst soll die Bilanzierung der Städtebauförderungsmittel in Anlehnung an die Systematik der Städtebauförderungsrichtlinien dargestellt werden.

Zwischen den Jahren 2000 und 2022 wurden im Zusammenhang mit der Städtebauförderung insgesamt rund 8,8 Millionen Euro für Aufwertungsmaßnahmen im Zuge der Programmumsetzung Soziale Stadt / Sozialer Zusammenhalt in das Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße investiert. Den Löwenanteil machten dabei die Sanierung der „Alten Mühle“ mit Umbau zu einem Jugendzentrum und der Neubau des Bürgerhauses Happing aus. Die zweitgrößte Position gemäß Städtebauförderungsrichtlinien entfällt auf die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen. Dazu zählen u.a. die Brücke über die Kalten, der Neubau des Mangfallradweges West aber auch der Kinderspielplatz Jenbachweg sowie die Streetballanlage Alzstraße/Leitzachstraße..



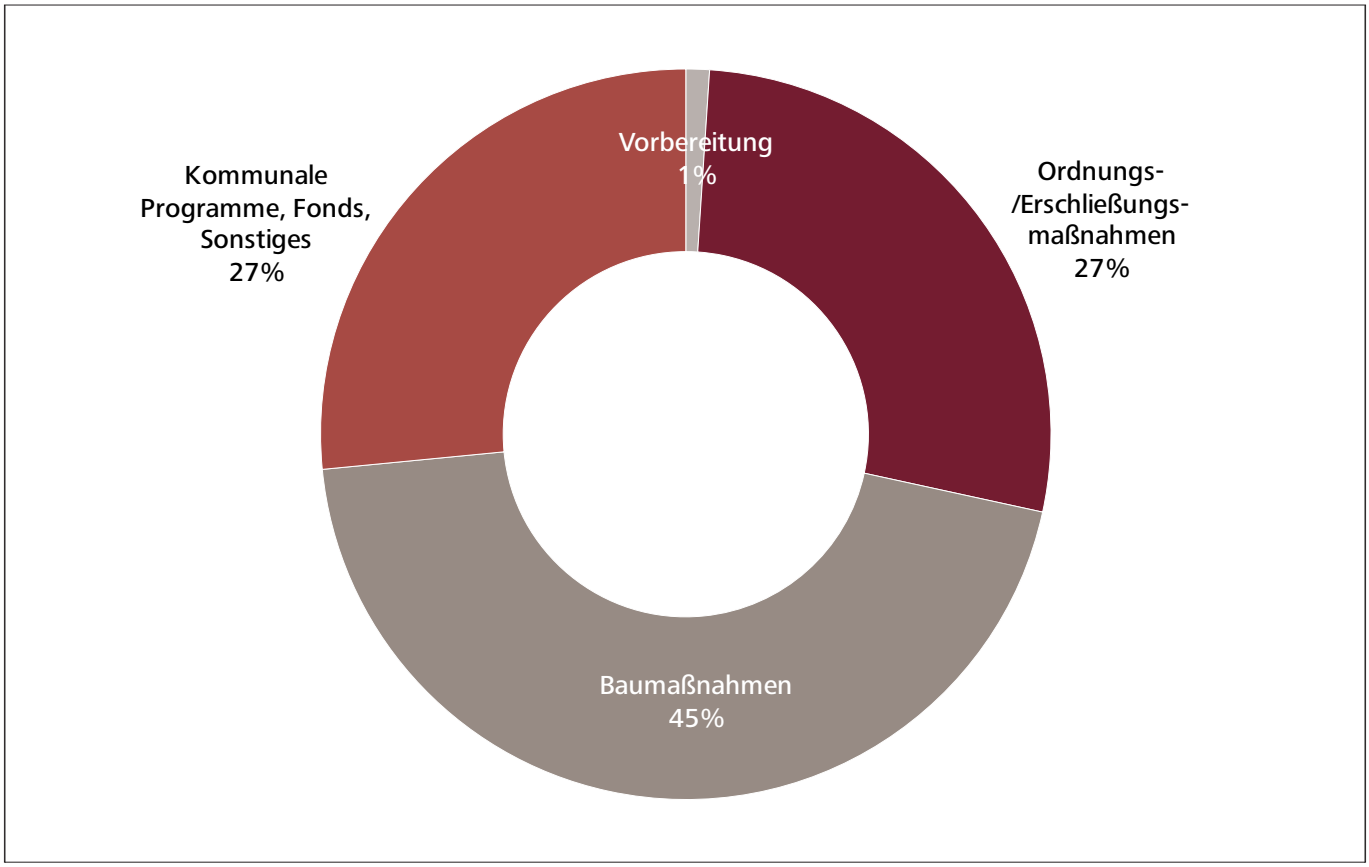

Eingesetzte Mittel nach Herkunft (nur Städtebauförderung und kommunaler Eigenanteil, ohne Komplementärprogramme wie bspw. LOS oder BIWAQ)
Datengrundlage: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung 2022
Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2022

Von den 8,8 Mio. € hat die Stadt Rosenheim rund 5,7 Millionen Euro aufgebracht. 3,1 Mio. € oder 35% der Gesamtinvestitionen wurden durch die Städtebauförderung bezuschusst.

### Komplementärprogramme und Drittmittel

Die Städtebauförderung versteht sich als Anreizprogramm, welches zugleich subsidiär ist. Insofern besteht ein Ziel der Programmumsetzung darin, weitere Förderprogramme komplementär zur Städtebauförderung für die Programmumsetzung und Zielerreichung zu nutzen. In Rosenheim ist dies in ganz vorbildlicher Weise gelungen. Vor allem für die zahlreichen niederschwelligen Projekte zur Einbindung von Ehrenamt, um bestehende soziale Angebote besser zu vernetzen und zu ergänzen sowie zur Stabilisierung sozialer Strukturen um das Zusammenleben langfristig zu stärken, wurden Drittmittel anderer Förderprogramme akquiriert und eingesetzt. Die Fülle an Mikroprojekten und die Höhe weiterer eingesetzter Zuwendungen aus anderen Förderprogrammen, Stiftungen u.ä. ist über den Zeitraum von 20 Jahren nicht abschließend zu ermitteln. Beispielhaft seien an dieser Stelle die bedeutendsten Programme genannt:

- Lokales Kapital für Soziale Zwecke – LOS
- Kulturelle Bildung für Familien
- Stärken vor Ort
- Kommunales Förderprogramm Rosenheim
- Bayerisches Wohnungsprogramm
- Programm Integration durch Sport
- Programm Xenos
- Modellprojekt Kooperationen
- BIWAQ – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier




Anteile an den Gesamtkosten der bewilligten Maßnahmen gemäß der Systematik der StBauFR
Datengrundlage: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung 2022
Berechnung und Darstellung: Salm & Stegen 2022

Zu Beginn der Sozialen Stadt Gesamtmaßnahme bestand eine wesentliche Komplementärförderung in dem Programm Lokales Kapital für Soziale Zwecke, kurz LOS. Zwischen 2003 und 2008 konnten mit Unterstützung dieses Förderprogramms in den drei Sanierungsgebieten der Stadt Rosenheim insgesamt 260 Projekte mit über 22.000 Teilnehmern in den verschiedenen Handlungsbereichen Bildung, Familie, Beschäftigung, Integration und Gesundheit/Wohnumfeld durchgeführt werden. Eine differenziertere Darstellung nach den einzelnen Sanierungsgebieten der Stadt Rosenheim wurde im Zuge der Jahresberichte nicht vorgenommen.

Auch an dem Nachfolgeprogramm von LOS, Stärken vor Ort konnte die Stadt Rosenheim mit allen drei Sanierungsgebieten partizipieren und weitere Projekte umsetzen sowie die begonnenen Strukturen einer Kultur des Austausches und des gemeinsamen Handelns verstetigen. Ausdruck findet dieser Weg bspw. in der Gründung der Bürgerstiftung Rosenheim sowie den Freiwilligenagenturen und den Stadtteilvereinen. Die Verstetigungsstruktur wurde somit u.a. durch finanzielle Unterstützung der Komplementärförderung aufgebaut.

Die Komplementärförderung, die Akquise dieser Mittel und der Einsatz derselben in niederschwellige aufsuchende und beteiligende Projekte kann nicht wertvoll genug eingeschätzt werden. Stabilisieren diese Projekte doch die Beteiligungsstruktur und geben der Bevölkerung Sicherheit in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld.

Auch zukünftig wird eine fortlaufende Mittelakquise, die Nutzung von Förderprogrammketten und Mittelbündelungen von ganz unterschiedlichen Programmen und Mitteln der Bürgerstiftung Rosenheim und weiterer Kultur-, Sozial-, und Bildungsstiftungen etc. bedeutsam bleiben.

Auswahl von Projekten anderer Fördertöpfe

- Hausaufgabenhilfe
- Deutschkurse
- Fotowettbewerb
- Internationaler Kochkurs
- Gesundheitstag
- Flohmarkt
- Sommerfest
- Schachrunde
- Ferienprogramm „Ois isi“
- Internationaler Kindertag
- Fahrradwerkstatt
- Spielgruppe für Kinder
- Eltern-Kind-Gruppe
- Tauschbörse
- Erste-Hilfe-Kurs
- Musik, Feiern, Feste, Begegnung
- Spielplatzpaten
- Kunst im Stadtteil, interkultureller Dialog
- Unter der Brücke
- Arbeitsplatzinitiative

## Private Investitionen

Nicht zuletzt geht es im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme auch darum, private Investitionen in die Erneuerung anzuregen. Im Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße wurden in den letzten 20 Jahren zahlreiche bauliche Maßnahmen durch private Grundbesitzer durchgeführt. Dies zeigt die nach Augenschein vorgenommene Substanzkartierung aller Gebäude im Sanierungsgebiet. Eine Bilanzierung der für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eingesetzten privaten Mittel ist indes unmöglich.

Vor allem im Bereich der ehemaligen Siedlerhäuser handelt es sich bei den Projekten oftmals weniger um sanierungsbedingte Maßnahmen als vielmehr um einen Generationenwechsel im doppelten Sinne. Eine „Generation“ Wohnungsbau bzw. Einfamilienhaus löst eine ältere Generation (Siedlerhäuser) ab. Die ehemaligen Bauherren der Siedlerhäuser vererben oder veräußern ihre Immobilie oftmals aus Alters- und Pflegegründen oder als Todesfolge. Im Bereich der Traberhofstraße hat diese Entwicklung zu einer deutlichen Nachverdichtung mit einem erweiterten und häufig barrierefreien Wohnraumangebot geführt.

Auch im Bereich der Geschosswohnungsbauten wurden Sanierungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden durchgeführt. Es ist durch Ortsbegehung jedoch nicht ersichtlich, ob die Aktivitäten vermehrt auf Seiten institutioneller Wohnungseigentümer oder im Bereich von Wohnungseigentümergemeinschaften stattgefunden haben. Der Traberhof ist ein Beispiel für eine WEG, in der sukzessive immer wieder Erneuerungen durchgeführt wurden. Im Bereich der nördlichen Isarstraße hingegen fällt eine Ballung nach wie vor sanierungsbedürftiger Gebäude auf.

Auf Nachfrage im Bauordnungs- und im Stadtplanungsamt der Stadt Rosenheim konnte keine einzige Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung während der 20 Jahre Sanierungsgebiet belegt werden. Die privaten Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden haben losgelöst vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet stattgefunden und nicht erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten gemäß des § 7h Einkommenssteuergesetz in Anspruch genommen. Im Rahmen des kommunalen Förderprogramms „Wohnumfeld Soziale Stadt“ wurden drei Anwesen für die Umgestaltung und Entsiegelung von Freiflächen bezuschusst.

**Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept (IHK)**

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

Die auf Seiten der Stadt Rosenheim Verantwortlichen für die Programmumsetzung hatten auf gesamtstädtischer Ebene den Anspruch, für alle drei Sanierungsgebiete einheitliche Handlungsfelder zu formulieren (vgl. „Unser Weg zu einer intakten Nachbarschaft“). Durch den breiten Beteiligungsprozess zu Beginn der Gesamtmaßnahme haben verschiedene weitere Akteursgruppen insbesondere mit Bezug zu den jeweiligen Quartieren und die Bevölkerung an der Aufstellung von Handlungszielen und Maßnahmen mitgewirkt. So entstand der erste Handlungsentwurf im Jahr 2001 als Grundlage der weiteren Stadtteilentwicklung für das Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße. Basis für den Entwurf waren:

- die Wünsche und Rückmeldungen der Bewohner beim Bürgertreffen in der Grund- und Teilhauptschule Happing im Juli 2000
- die Ansichten und Erfahrungen der Mitglieder der Stadtteilvertretung
- die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- die Erkenntnisse von Stadtverwaltung und Koordinierungsgruppe

Die Akteure gingen zunächst von einer maximalen Laufzeit der Gesamtmaßnahme von vier Jahren aus. Sukzessive wurde der Maßnahmenkatalog fortgeschrieben. Da zudem der inhaltliche Schwerpunkt der Handlungsentwürfe auf sozial-integrativen Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens im Stadtteil lag, wurden nur wenige investive „Großprojekte“ vorgesehen.

**Umsetzungskontrolle („Ampelsystem“)**

Nachfolgend werden die für das Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße maßgeblichen Handlungsfelder mit ihren wesentlichen Zielen und Maßnahmen tabellarisch dargestellt und ihr Umsetzungsstand nach einem Ampelsystem klassifiziert (grün = umgesetzt, gelb = in Vorbereitung bzw. teilumgesetzt, rot = offen, weiß = wird nicht weiter verfolgt). Eine kurze Beschreibung bewertet bzw. intepretiert die jeweilige Umsetzung. Dabei wird deutlich, dass vor allem die im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm seitens des Bundes vorzugsweise betonten Handlungsfelder „Wohnen und Wohnumfeld“ sowie „Lokale Ökonomie“ (vgl. BMIBH 2020) bei der Programmumsetzung im Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße nachrangig behandelt wurden. Der Schwerpuntk der Maßnahmen lag in der Stärkung des sozialen Zusammenlebens. Den in den Vorbereitenden Untersuchungen herausgearbeiteten städtebaulichen Defiziten konnte in Teilen begegnet werden.

Es fällt auf, dass die in den Vorbereitenden Untersuchungen benannten städtebaulichen Missstände in der Gestaltung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume (klar definiertes Stadtteilzentrum, überbreite und ungestaltete Sammel- und Erschließungsstraßen, Fehlen von Baumbepflanzungen, Versiegelung von Garagenhöfen und Tiefgarageneinfahrten) nur vereinzelt behoben werden konnten. Dies erstaunt in Bezug auf die öffentlichen Räume insofern, da gerade die gestalterische Aufwertung von Ortsmitten als eine Art „liebstes Kind der Städtebauförderung“ bezeichnet werden kann.

| Bewohner im Stadtteil treffen sich und handeln gemeinsam (Mitbestimmung und -entscheidung) | | |
|---|---|---|
| Ziele | Maßnahmen | Stand der Umsetzung |
| • Bürgerhaus als Treffpunkt für alle Bürger im Stadtteil<br>• Bürgerhaus für Bildung, Feiern, Integration, Kurse aller Art<br>• Schaffen und Sichern einer legitimierten Stadtteilvertretung<br>• bürgernaher Einsatz amtlicher Dienstleistungen<br>• Stadtteilzeitung | • Einrichtung eines Bürgertreffs und Quartiersmanagement | umgesetzt |
| | • Neubau eines Bürgerzentrums auf dem Gelände der „Alten Mühle“ | umgesetzt |
| | • Aufbau und Etablierung einer regelmäßigen Stadtteilkonferenz | umgesetzt |
| | • Auflage einer regelmäßigen Stadtteilzeitung | umgesetzt |
| | • Gründung eines Stadtteilvereins | umgesetzt |
| | • Bürgerfonds | umgesetzt |

Hinter dem Handlungsfeld „Bewohner treffen sich und handeln gemeinsam“ stehen eine ganze Reihe von Zielsetzungen, die den Grundgedanken des Programms „Soziale Stadt“ verfolgen, eine Organisationsstruktur aufzubauen, die in der Lage ist, bestehende Strukturen besser zu vernetzen und dadurch die Hilfe zur Selbsthilfe zu stärken. Die umgesetzten Maßnahmen aus diesem Handlungsfeld konnten nachhaltig dazu beitragen, dass die vor Beginn der Maßnahme bestehende Anonymität im Stadtteil sowie die Polarität sozioökonomischer Verhältnisse überwunden werden konnten. Dem gemeinwesenorientierten Stadteilleben konnten durch die umgesetzten Maßnahmen eine Struktur, eine Anlaufstelle, ein Ort und ein Budget zur Selbstverwaltung gegeben werden. Dies hat Verbindlichkeit und Glaubwürdigkeit für das Engagement im eigenen Stadtteil geschaffen.

| Kinder und Eltern leben im Stadtteil (Gestaltung sozialer Lebenslagen) | | |
|---|---|---|
| Ziele | Maßnahmen | Stand der Umsetzung |
| • Kleinkinderbetreuung im Stadtteil sicherstellen<br>• Kinderchor, Kinderfest<br>• bedürfnisgerechte Spielplätze<br>• Elterntraining und Angebote für alleinerziehende Mütter | • Kinderspielplatz Jenbachweg | umgesetzt |
| | • Ferienprogramm | umgesetzt |
| | • Eltern-Kind-Gruppe | umgesetzt |
| | • Spielgruppe für Kinder | umgesetzt |
| | • Deutschkurse für Männer und Frauen | umgesetzt |
| | • Integration Sozialhilfeempfänger in den Arbeitsmarkt | umgesetzt |
| | • Gesundheitstag, Vorträge, Seminare | umgesetzt |
| | • Interkultureller Garten | umgesetzt |

Die vor Beginn der Programmumsetzung im Stadtteil bestehenden niederschwelligen Hilfsangebote unterschiedlicher Organisationen und Akteure konnten durch weitere zielgruppenspezifische Projekte ergänzt und insgesamt besser koordiniert und vernetzt werden. Die vor allem durch Komplementärprogramme kofinanzierten Mikroprojekte stärken das Zusammenleben im Stadtteil.

| Schüler im Stadtteil | | |
|---|---|---|
| Ziele | Maßnahmen | Stand der Umsetzung |
| • Lernhilfen anbieten<br>• größere Turnhalle<br>• Schulpartnerschaft mit polnischer Schule<br>• Kinderfest<br>• längere Öffnungszeiten in der Schule | • Sanierung Hartplatz Schule Happing | offen |
| | • Konzeptplanung Freizeitfläche Schule Happing | offen |
| | • Grunderwerb für Turnhallenneubau | offen |
| | • Hausaufgabenhilfe, Förderunterricht Deutsch | umgesetzt |
| | • OGTS | umgesetzt |

Mit der Programmumsetzung konnten gezielte Lernhilfen initiiert und etabliert werden.

| Jugendliche im Stadtteil | | |
|---|---|---|
| Ziele | Maßnahmen | Stand der Umsetzung |
| • Mittagstisch für Jugendliche<br>• Skateboardplatz, größerer Streetball-platz, Bolzplatz<br>• Tanzhalle, Break-danceraum, open-air-Konzerte<br>• Jugendzentrum „Alte Mühle“<br>• Ausbau von Spielbereichen für Jugendliche unter der „Brücke“ mit lärmintensiven Spielen | • Erwerb und Umbau der „Alten Mühle“ zu einem Jugendzentrum | umgesetzt |
| | • Jugendtreff im Zuge des Hortbaus an der Schule Happing | nicht weiter verfolgt |
| | • Skaterplatz | umgesetzt |
| | • Bolzplatz Alzstraße / Leitzachstraße | umgesetzt |
| | • Streetballanlage Alzstraße / Leitzachstraße | umgesetzt |
| | • Zaunerhöhung Basketballplatz Leitzachstraße | |
| | • offenes Basketballtraining | umgesetzt |
| | • OGTS | umgesetzt |

Zu Beginn der Programmumsetzung gab es im Stadtteil Happing Teilräume (Grünfläche am Jenbachweg, Unter der Brücke, Alzstraße), die aufgrund jugendlicher Banden und auftretender Kriminalität als „Brennpunkte“ angesehen wurden. Mit der Umsetzung der Maßnahmen eines neuen Jugendzentrums in der „Alten Mühle“, der funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Bereichs „Unter der Brücke“ u.a. durch einen Bolzplatz und eine Streetballanlage sowie dem „Happy Happing“ ist es gelungen, den Jugendlichen des Stadtteils Angebote zu machen und eine Konzentration von Problemlagen und Gefährdungen im öffentlichen Raum abzubauen. Die Jugendlichen im Stadtteil haben nach 20 Jahren Sozialer Stadt deutlich mehr und altersspezifische Freizeitangebote.

„Alte Mühle“ vor der Sanierung 2000

„Alte Mühle“ nach der Sanierung 2022

| Verkehr im Stadtteil | | |
|---|---|---|
| Ziele | Maßnahmen | Stand der Umsetzung |
| • verkehrsberuhigende Maßnahmen in verschiedenen Wohnbereichen<br>• Verlängerung der Ampelschaltung über die Staatsstraße<br>• Fußgängersteg über Miesbacherstraße<br>• Maßnahmen zur Schulwegsicherheit für Kinder | • Lärmschutzmaßnahmen an der nördl. Miesbacher Straße | umgesetzt |
| | • Gründung eines Arbeitskreises Verkehr | umgesetzt |
| | • Erwerb und Ausbau/Erweiterung Gehweg Jenbachweg | umgesetzt |
| | • Geschwindigkeitsmessung | umgesetzt |
| | • Änderung der Vorfahrtsregelung Happinger Straße / Traberhofstraße | umgesetzt |
| | • kleine Fußgängerinsel an der Kufsteiner Straße | umgesetzt |
| | • Fußweg an der Happinger Straße Richtung Kufsteiner Straße | umgesetzt |
| | • Umgestaltung der Eichfeldstraße in eine verkehrsberuhigte Straße (im Bereich der Sackgasse) sowie deren Ausbau mit Fuß- und Radweg bis zum Sportplatz bzw. bis zum Dorf Happing | offen |
| | • Ausbau des Fuß- und Radweges an der Baywa-Wiese (Abschluss in 2023) | teilweise umgesetzt |
| | • Weiterführung des Fuß- und Radweges von der Kreuzung Happinger Straße Ecke Miesbacher Straße bis zum Fußweg am Jenbachweg | offen |

Das in den Vorbereitenden Untersuchungen als rudimentär bezeichnete Fuß- und Radwegenetz im Stadtteil konnte während der Programmumsetzung z. T. verbessert bzw. gestärkt werden. Einzelne Maßnahmen im Jenbachweg oder die Veränderung der Vorfahrtsregelung an der Ecke Happinger- / Traberhofstraße als Ergebnis der Arbeiten des AK Verkehrs wurden umgesetzt. Zur Überwindung der Miesbacherstraße wurde eine Lichtsignalanlage installiert. Die fehlenden Rad- und Fußwege insbesondere entlang der übergeordneten Verkehrswege blieben bislang ungelöst, sollen aber nach Angaben des Stadtplanungsamtes in den Jahren 2028/2029 mit dem Ausbau der Kufsteiner Straße entstehen.

| Müll und Umwelt im Stadtteil (Umweltschutz, Ökologie, Wohnumfeldgestaltung) | | |
|---|---|---|
| Ziele | Maßnahmen | Stand der Umsetzung |
| • Mülltrennung im Stadtteil verbessern<br>• Kompostierung verbessern<br>• Fremdmüll in Wohnanlagen und Grünanlagen vermeiden<br>• Aufwertung von Freiräumen und Wohnumfeld | • Kommunales Förderprogramm „Wohnumfeld Soziale Stadt“ | teilweise umgesetzt |
| | • Entsiegelung von Garagenhöfen, Hofeingängen und Innenhöfen | offen |
| | • Baumpflanzungen im Bereich der Straßenräume | teilweise umgesetzt |
| | • Attraktivitätssteigerung von und durch Grünflächen | offen |
| | • Städtebauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zur Anlage eines „Boulevards“ in der Traberhofstraße | teilweise umgesetzt |

Die Themen Müll und Umwelt wurden in einzelnen Mikroprojekten bearbeitet. Grundlegende strukturelle Veränderungen vor allem in Verbindung mit einer Qualitätssteigerung von Freiräumen, Grünflächen und des Wohnumfeldes konnten jedoch nicht erzielt werden. Das kommunale Förderprogramm „Wohnumfeld Soziale Stadt“ zur Aufwertung und Entsiegelung von Freiflächen wurde lediglich dreimal in Anspruch genommen. Das Themenfeld weist nach wie vor offenen Handlungsbedarf auf. Insbesondere die Sammel- und Erschließungsstraßen sind stark versiegelt, überbreit und ihnen fehlt die Gestaltung der Straßenränder bspw. durch Baumpflanzungen (vgl. VU 2001).

Kirchweg mit Blick auf Kirche „Heilig Blut“ 2000

Kirchweg mit Blick auf Kirche „Heilig Blut“ 2022

| Wirtschaft | | |
|---|---|---|
| Ziele | Maßnahmen | Stand der Umsetzung |
| • Sicherung der Nahversorgung<br>• Stärkung der Identität<br>• Ausbau der Gastronomie | · Entwicklung eines klar definierten Stadtteilzentrums mit Mittelpunkts- und Identifikationsfunktion am Kreuzungsbereich Happinger- / Traberhofstraße | teilweise umgesetzt |
| | · Entwicklung und Stärkung eines kleinen Stadtteilzentrums in der nördlichen Isarstraße mit Läden, Büros, Streetwork und Platzgestaltung | offen |
| | · Bildung eines Gewerbeverbundes | offen |

Dieses städtebaulich bedeutsame Handlungsfeld mit dem Ziel, ein attraktives und nachhaltig funktionierendes Stadtteilzentrum zu sichern, wurde nur in Teilbereichen bearbeitet. Ein ganzheitlicher Planungsprozess zur Stärkung der Ortsmitte Happings ist im Zusammenhang mit der Maßnahmenumsetzung nach Auffassung der Evaluation nicht zu erkennen. Als großer Erfolg kann bewertet werden, dass es durch Bemühungen der Wirtschaftsförderungsagentur der Stadt Rosenheim und das große Engagement Einzelner gelungen ist, die Nahversorgung mit einem hoch attraktiven und zielgruppenangepassten Markt zu sichern. Dieser Versorgungs- und Begegnungsort sichert auch den im Bereich von Traberhofstraße und Happinger Straße ansässigen weiteren Betrieben einen Teil ihrer Kundschaft. Funktional stellt der Teilraum die Ortsmitte dar. Der Branchenmix ist vielfältig. Gestalterisch ist mit Ausnahme der südlichen Neubebauung eine wesentliche Änderung/Aufwertung bislang ausgeblieben.

Nahversorgungszentrum 2000

Nahversorgungszentrum 2022

### Schlüsselprojekt Quartiersmanagement und Bürgertreff

Die Verantwortlichen der Stadt Rosenheim haben zusammen mit der Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern frühzeitig unmittelbar zu Beginn der Programmumsetzung ein Quartiersmanagement im Stadtteil eingerichtet. Um die Ziele, aber auch Funktionsweisen des Förderprogramms sowie seiner Umsetzung den Menschen im Stadtteil näher zu bringen, war es erforderlich, direkt im Stadtteil eine Ansprechperson dafür vorzusehen. Hierfür wurden von der Stadt Rosenheim Mitarbeiter an die GRWS ausgeliehen. Sie konnten so von Beginn an Kontakt zu den Bewohnern, aber auch zu den bereits im Viertel Aktiven, Engagierten und arbeitenden Institutionen aufbauen und verfestigen.

In einem zweiten Schritt war es wichtig, vor Ort im Quartier eine Anlaufstelle zu haben, in der das Quartiersmanagement anzutreffen war, in der sich Interessierte und Engagierte des Stadtteils vertieft informieren, treffen und einbringen konnten. Mit dem ersten Bürgertreff in der Happinger Straße 98 konnte ein leerstehendes Ladenlokal wiederbelebt und den Bewohnern eine Anlaufstelle geboten werden. Das Angebot wurde intensiv nachgefragt und kontinuierlich ausgebaut und gefestigt, so dass der Bedarf eines eigenen Bürgerhauses zunehmend deutlich wurde.

**Christine Pröbstl, Quartiersmanagerin und Inge Reichenbach, Praktikantin im Stadtteilbüro**

Südseiten 1/2001, S. 2

## Schlüsselprojekt Stadtteilverein

Am 24. Mai 2007 wurde der Stadtteilverein Happing e.V. mit 20 Gründungsmitgliedern gegründet. Wesentlicher Hintergrund der Gründung war das Auslaufen der Förderung durch das Programm Soziale Stadt insbesondere für das Quartiersmanagement. Die zwischen den Jahren 2000 und 2008 erfolgreich iniziierten Projekte und Strukturen sollten weitergeführt und Neue entwickelt werden. Dem zwischenzeitlich über 100 Mitgliedern des Vereins ist es bis heute gelungen, sich als aktiver Partner der Stadtteilentwicklung einzubringen und wesentliche Strukturen zu erhalten. Dabei stehen die Angebote im Mittelpunkt, die das Zusammenleben im Stadtteil verbessern und bei denen Menschen verschiedener Altersgruppen, sozialer Schichten und Nationalitäten zusammen kommen. Ende des Jahres 2022 zählte der Verein noch 79 Mitglieder.

Bild von der Gründungsveranstaltung des Stadtteilvereins 2007
Südseiten 2/2007, S. 1

Die neugewählte Vorstandschaft von links: Bianca Balle, Ismahan Türkan, Christine Vierthaler, Carolin Mickeluhn, Christine März, Hans-Otto Schmeing, Erika Trapp (auf dem Bild fehlen: Alma Cemo-Isic, Roland Lippmann, Bernd Vierthaler und Andreas Oberfeld)

### Schlüsselprojekt Bürgerhaus Happing

Dem Bürgerhaus Happing geht ein langer und für viele Beteiligte auch zäher Planungs-, Entwicklungs- und Finanzierungsprozess voraus. Letzen Endes konnte aber ein Ort geschaffen werden, für den es sich gelohnt hat, zu kämpfen. So wird es von Vielen beschrieben. Das gemeinsame Engagement für die Sache und das gemeinsame Überwinden zahlreicher Hürden haben die Engagierten zusammengeschweißt.

Das Projekt „Bürgerhaus Happing“ vereint zahlreiche Ziele der Sozialen Stadt. Als so genanntes Mehrzielprojekt konnten durch den Neubau und die gleichzeitige Sanierung der „Alten Mühle“ zum neuen Jugendzentrum eine Brachfläche sowie ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Der diskursive Planungsprozess hat zur Identitätsbildung bereits vor Baubeginn beigetragen. Schließlich gibt das Bürgerhaus den Aktivitäten im Stadtteil und ihren engagierten Akteuren ein Zuhause.

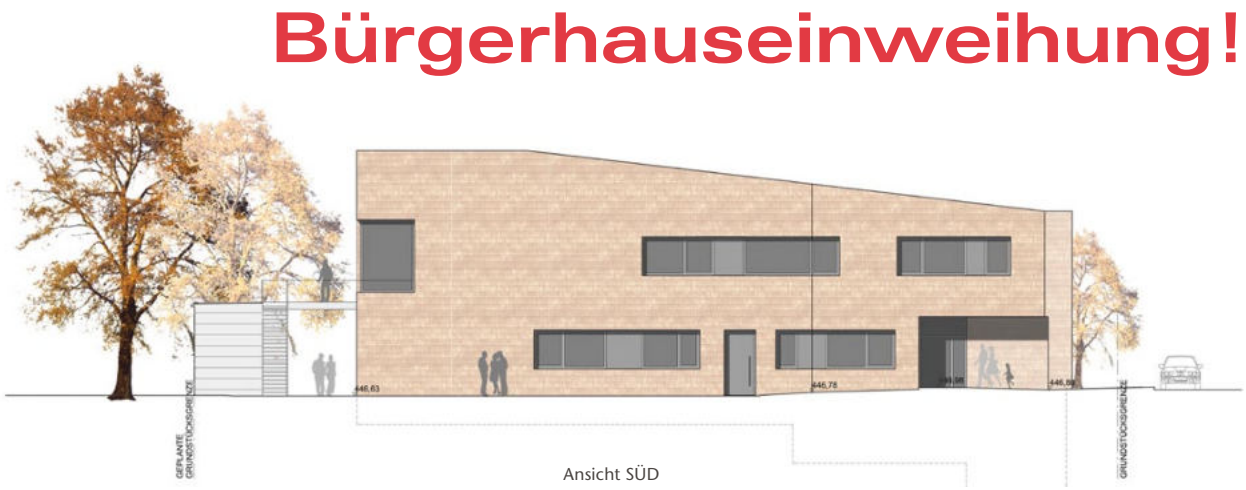
Zusammen mit dem Versorgungszentrum komplettiert das Gebäude und seine Funktion(en) die soziale Mitte Happings.

### Schlüsselprojekt 1000 Jahr Feier

Ähnlich identitätsbildend und zusammenschweißend wie der Bau des Bürgerhauses wird seitens der Akteure auch die 1000-Jahr Feier Happings im Jahr 2017 beschrieben. Erst bei der Vorbereitung und Organisation des gesamten Festprogramms sei den Beteiligten aufgefallen, dass ehemalige Konkurrenzen zwischen den Teilräumen Althapping, Kaltwies, Kaltmühl, Isarstraße, Aising etc. überwunden werden müssen und es nur gemeinsam geht, etwas zu erreichen.

Der eigens für das Fest gegründete Bürgerverein bringt dies zum Ausdruck. Dort wurden bisherige Vereine wie bspw. der Stadtteilverein aber auch der Sportverein, Eigenheimer, Schützen und Freiwillige Feuerwehr Mitglied und engagierten sich gemeinsam an diesem wichtigen identitätsstiftenden Ereignis.

Ansicht Bürgerhaus, Südseiten 2/2015, S. 1



Rosenheimer
Südseiten
Stadtteilzeitung Aisinger Landstraße - Kaltwies - Kaltmühl - Happing Nr. 2/2017
SOZIALE STADT ROSENHEIM | BILDUNG UND BETEILIGUNG

# Happing feiert – Das Festjahr 2017

**»Hau-ruck, hau-ruck…!«, so klang es Ende Juni in Happing, als viele fleißige Helfer die schweren Dachplanen für das große Festzelt hochzogen. Die Festwoche um das erste Juliwochenende bildete den bisherigen Höhepunkt im Jahresprogramm der Feierlichkeiten zum Happinger Doppeljubiläum.**

Hau-ruck auch beim Seilziehen

Die erste urkundliche Erwähnung Happings vor 1000 Jahren und Eingemeindung zu Rosenheim vor 50 Jahren: Diese Jubiläen waren Anlass für ein vielfältiges Jahresprogramm, das bis Ende 2017 noch weitergeht. Lesen Sie auf den folgenden Seiten, was schon war und was noch kommen wird.
Schon vor über zwei Jahren begannen die Happinger mit den ersten Planungen zum Jubiläumsjahr 2017, in dem noch dazu die Pfarrei Heilig Blut ihr 60-jähriges Bestehen feiern kann. Der neugegründete Happinger Bürger-Verein, die Pfarrei, die historischen Vereine in Rosenheim sowie die verschiedensten Vereine von der Freiwilligen Feuerwehr über die Schützen bis zum Sportverein ASV in Alt-Happing, Kaltwies und Kaltmühl organisierten gemeinsam eine bunte Mischung von Feiern, Informieren und Aktivitäten im Jahr 2017.

Los ging es am 1. Januar mit dem traditionellen Neujahrschießen der Böllerschützen.

### Wirtshaussingen

Voll besetzt war der Saal im Happinger Hof am 11. März, als der Bürger-Verein zusammen mit dem Volksmusikarchiv des Bezirks Oberbayern zum lustigen Wirtshaussingen einlud. Unterstützt von Trompete und Flügelhorn gaben die Besucher (!) unter Anleitung von Ernst Schusser beliebte und bekannte Weisen, Couplets und Schnaderhüpfl zum Besten. Nicht fehlen durften dabei auch Gesänge aus der Rosenheimer Überlieferung. Lobgesänge auf das Fastenbier spielten dabei eine wichtige Rolle.
Weiter ging es am 29. April mit der »Happinger Vereinsmeile« vor dem Bürgerhaus Happing.

**weiter auf S. 2**

## Inhalt

**Persönliches S4**
Interview mit Hr. Dieter Fischer

**Gestalterisches S5**
Mehr Natur am Innufer

**Jugendliches S6**
Die Sprühdose als Werkzeug | Infos zum Ferienprogramm »Ois isi 2017«

**Jugendliches S8/S9**
Ferienkalender zum heraus trennen

**Vermischtes S10**
Workshop Meditation | Kinderhaus Aising

**Musikalisches S11**
Gitarrenkurs für Anfänger

**Hilfreiches S12**
Pflegeheim – die richtige Entscheidung? | Bewohner lieben Tiere

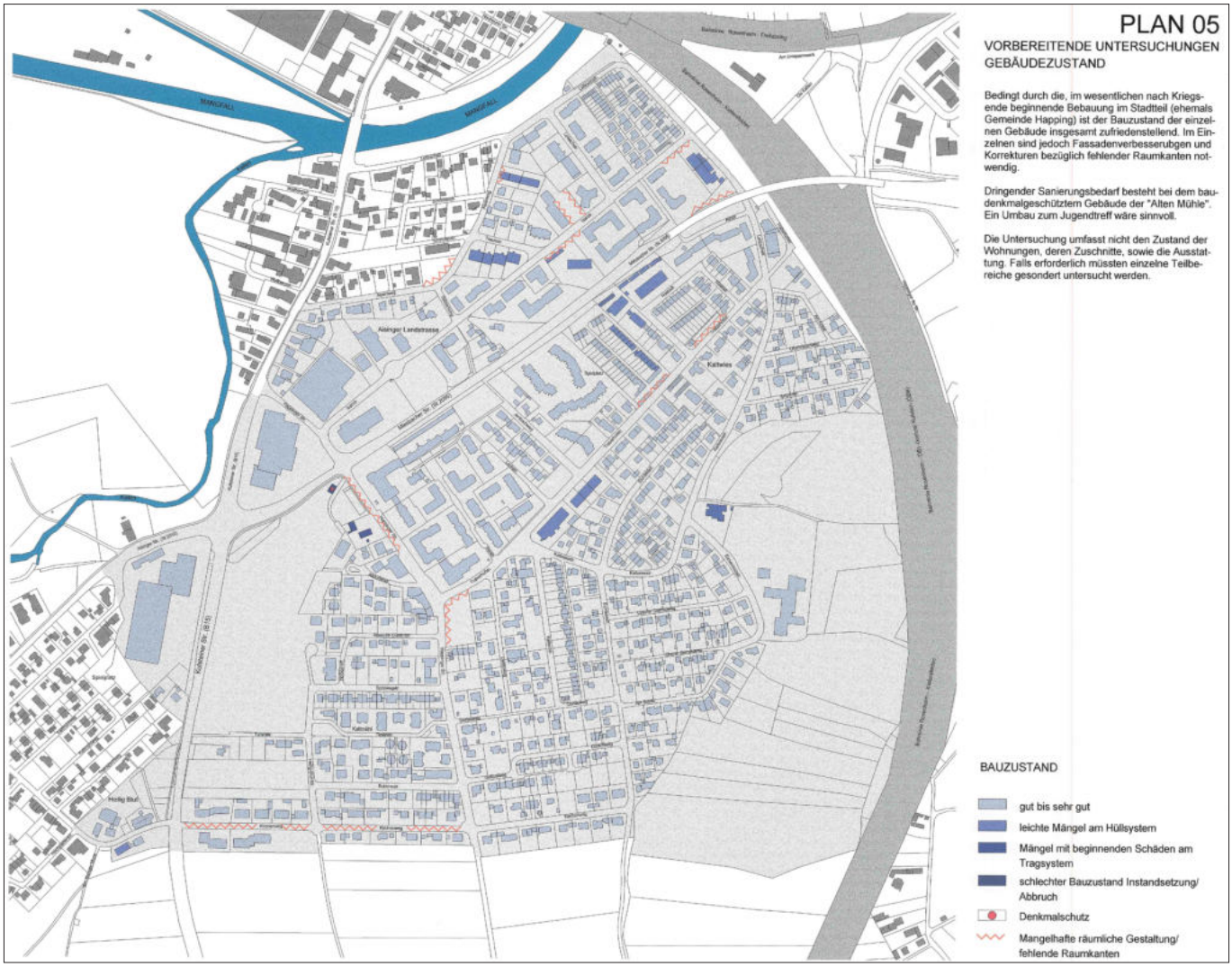
**Wirtschaftliches S14**
Marktplatz Happing – Essen und Übernachten

**Termine S15**

# 4 Zielerreichung

Ob und schließlich auch wodurch Ziele erreicht werden konnten, ist abschließend nie eindeutig bewertbar und zuzuordnen (vgl. unsere Ausführungen zum Kausalitätsproblem zu Beginn des Evaluationsberichtes). Das Erreichen eines Ziels mag durch eine rein optische Veränderung - gerade bei baulichen Maßnahmen - buchstäblich offensichtlich sein. Das subjektive Empfinden darüber, ob die Veränderung tatsächlich zum Ziel geführt hat, wird in den meisten Fällen sehr unterschiedlich sein. Die Bewertung einer Zielerreichung ist das Ergebnis eines Interpretationsvorgangs. Ein Stimmungsbild aus objektiv darstellbaren Veränderungen ursprünglich messbarer Zustände und subjektiven Empfindungen der Veränderungen kann dargestellt werden.

Beide Aspekte wurden im Rahmen der Evaluation untersucht. Die Gebäudezustandskartierung widmet sich den optisch erkennbaren Veränderungen/Aufwertungen von Gebäudesubstanz, die Expertengespräche und die Gruppendiskussion zusammen mit dem Stadtteilspaziergang am 28. Oktober 2022 widmen sich den subjektiven Empfindungen der Programmumsetzung und Zielerreichung.




Karte: Bauzustand nach Augenschein
Quelle: Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser 2001

Karte: Bauzustand nach Augenschein
Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Erhebung und Darstellung: Salm & Stegen 2022

### Guter Zustand/Neubau

Vollsanierte Gebäude und Neubauten (bis ca. zum Jahr 2000) mit keinen erkennbaren Mängeln.

### Leichte Mängel - sanierter Bestand

Teilsanierte Bestandsgebäude mit geringen Mängeln (oftmals nicht barrierefrei).

### Erkennbare Mängel

Bausubstanz mit offensichtlichen Mängeln, Gebäude mit Modernisierungsbedarf und notwendiger energetischer Sanierung sowie mangelhafter Barrierefreiheit.

### Bausubstanz mit erheblichen Mängeln

Gebäude mit veralteten Fenstern und Türen, starken Mängeln an Fassade und Dach, erheblichen Mängeln der Barrierefreiheit und z.T. funktionalen Mängeln (z.B. veraltete Grundrissstrukturen) etc.

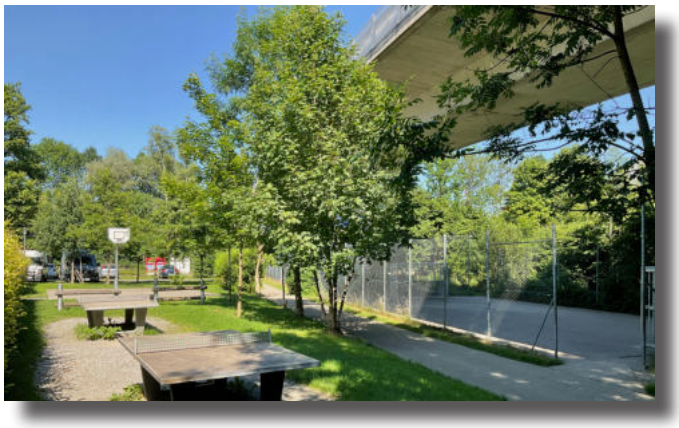
## Beseitigung städtebaulicher Missstände

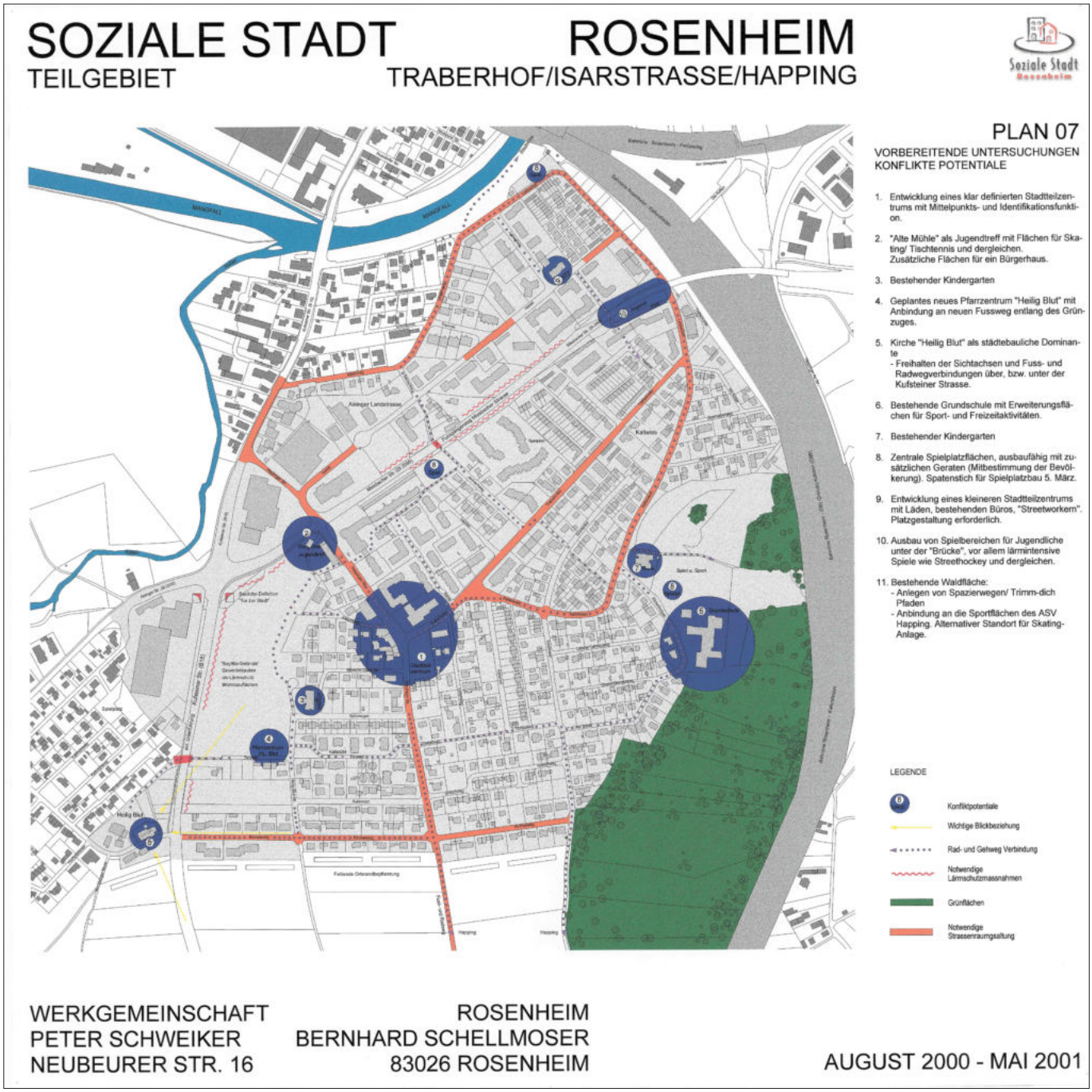
Das städtebauliche Erscheinungsbild und die nach dem Baugesetzbuch durch eine Sanierungsmaßnahme zu behebenden städtebaulichen Missstände werden in Substanz- und Funktionsschwächen unterteilt. Vor allem gravierende Substanzschwächen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Frage stellen würden, sind nur in einzelnen Gebäuden vor allem im Bereich der nördlichen Isarstraße auszumachen (ohne dass eine Besichtigung der Wohnungen von Innen stattgefunden hat). Dort wurde die Möglichkeit der Sanierung offensichtlich in den vergangenen 20 Jahren nicht genutzt und die Zustände haben sich kontinuierlich verschlechtert (vgl. Gebäudezustandskartierung Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser und Salm & Stegen 2022).

Grundsätzlich muss diesbezüglich jedoch auch festgestellt werden, dass vor Beginn der Sanierungsmaßnahme ebenfalls nur sehr wenige gravierende Substanzschwächen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt wurden. Insbesondere die durch eine besondere architektonische Ausgestaltung auffälligen Reihenhäuser zwischen der Traberhofstraße und der Miesbacher Straße wurden beinahe vollständig durch ihre privaten Eigentümer saniert. Die Privatsanierungen wurden in unterschiedlicher Intensität und Qualität ausgeführt. Unbehandelt geblieben sind hier die stark versiegelten Garagenhöfe, die nach wie vor und unter den veränderten klimatischen Bedingungen mehr denn je in ihrer gegenwärtigen Ausführung als funktionaler Missstand beschrieben werden müssen. Gleiches gilt für die unzureichend gestalteten Einmündungsbereiche mit Tiefgaragenabfahrten und die rückständige Freiflächengestaltung in einigen Wohnbereichen vor allem im Bereich der Isarstraße. Der Zustand verführt nach wie vor zur Müllentsorgung. Jüngstes Beispiel ist die Brachfläche an der Ecke Isarstraße/Leitzachstraße.

Der Bereich der Einfamilienhäuser und ehemaligen Siedlerhäuser hat eine für diese Siedlungsform in den vergangenen 20 Jahren typische Überformung erfahren. Auf den bautypologischen, bauplanungsrechtlichen und generationsbedingten Hintergrund wurde bereits hingewiesen. Im Ergebnis ist ein heterogenerer und deutlich dichterer Siedlungstyp mit mehr Bevölkerung und höherem Wohnraumangebot sowie mehr Individualverkehr entstanden. Freiräume wurden zum Teil zurückgedrängt oder durch andere Nutzungen (z.B. parkende Autos) eingenommen. Die Gebäude sind überwiegend in gutem Zustand. Das Erscheinungsbild ist positiv.

Die Funktionsschwächen wurden um die Jahrtausendwende im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen vor allem bei der Verkehrsstruktur und den durch sie ausgelösten Lärmbelastungen ausgemacht. Zudem betonten die Untersuchungen, dass für Kinder und Jugendliche zwar ausreichend Spielplatzangebote vorhanden waren, jedoch häufig in falscher Lage. Für ältere Jugendliche fehlten Flächen und Angebote komplett. Mit der Sanierung der „Alten Mühle“ zum neuen Jugendzentrum und der durch das LOS-Projekt unterstütze hoch partizipative Aufwertungsprozess zur Gestaltung des Bereichs „Unter der Brücke“, konnten diese funktionalen Missstände nahezu vollständig behoben werden.






Karte: Konflikte Potenziale
Quelle: Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser 2001

Eine ganz wesentliche Gefahr sahen die Planer 2001 darin, dass kein eindeutig definiertes Stadtteilzentrum bestand. Zugleich sahen sie aber das Potenzial, im Kreuzungsbereich Happinger Straße / Traberhofstraße einen solchen Identifikations- und Mittelpunkt mit dem bestehenden Handels- und Dienstleistungsbesatz im Zuge der Programmumsetzung entwickeln zu können.

Dies Ziel konnte nach Einschätzung der Evaluation nur teilweise erreicht werden. Die Apotheke konnte durch eine Nachfolgerin ebenso erhalten werden, wie der inhabergeführte und nachbarschaftlich geprägte Nahkauf. Beide Einzelhandelsgeschäfte prägen funktional das Stadtteilzentrum und werden durch weitere Dienstleistungen wie u.a. Bank und Friseur ergänzt. Die Nachfolge der noch bestehenden Metzgerei ist bislang ungeklärt. Ebenso ist eine abnehmende Intensität der Dienstleistung bei beiden Banken zu beobachten (Beginn eines funktionalen trading-down).

Eine städtebauliche Stärkung durch eine gestalterische Aufwertung des von vielen als „Dorfplatz" angesehenen Bereiches blieb bislang aus. Funktional stellt der Bereich (inkl. Bürgerhaus und JuZ) wie ausgeführt tatsächlich einen „Dorfplatz" dar. Gestalterisch leider nicht. Um auch langfristig die Funktionsfähigkeit dieses Bereiches zu stärken und die Identifikation der Bewohner Happings mit einem weiteren „Dorfplatz" zu erhöhen sollten Freiraum und Verkehrsanlagen mit dem Ziel eines Dorfplatzes im Zuge eines partizipativen Planungsverfahrens durch Fachplaner geplant und schließlich unter Mitwirkung der Grundstückseigentümer auch umgesetzt werden. Der Abschluss der Baumaßnahmen auf der ehemaligen BayWa Wiese sollte freilich erst abgewartet werden.

Ähnlich, nur in kleinerem Maßstab, haben die Vorbereitenden Untersuchungen auf das Potenzial eines kleinen aber gestalteten Stadtteilzentrums mit Läden, Büros, Streetwork und Platzgestaltung in der nördlichen Isarstraße hingewiesen. Auch dort bestehen nach wie vor Handel, Dienstleistung und Nahversorgung. Eine aktive gestalterische Aufwertung dieses Bereiches hat indes nicht stattgefunden. Gestärkt wurde dieser Teilraum durch die Anlage des interkulturellen Gartens, welcher dem „etwas am Ende" liegenden Bereich eine gewisse Stabilität verleiht.

**Stabilisierung sozialer Strukturen und des nachbarschaftlichen Zusammenlebens**

Neben den baulichen Aspekten zielt eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Programm Soziale Stadt vor allem auch auf die Stabilisierung sozialer Strukturen und des Zusammenlebens im Stadtteil - in einem Nahraum - ab. Im Sanierungsgebiet Isarstraße / Traberhofstraße standen diese Ziele von Beginn an im Vordergrund und haben die Programmumsetzung und das Engagement aller ehrenamtlichen Akteure sowie von Verantwortungs- und Entscheidungsträgern geprägt.

In allen Gesprächen, der Gruppendiskussion sowie der Auswertung vieler Dokumente und Berichte wird einhellig deutlich, dass dieses Ziel mehr als erreicht werden konnte. Es ist den Akteuren gelungen, aus einem mehr oder weniger anonymen Stadtteil ein lebendiges und unterstützendes Miteinander zu formen. Angebotsspektrum und Vernetzung sozialer Aktivitäten konnten im Laufe der Programmumsetzung deutlich vergrößert werden und ermöglichen so größtmögliche Teilhabe. Stadtteilversammlung, Stadtteilverein, Bürgerfonds und Kontaktstelle Bürgerschaftliches Engagement stabilisieren den Zusammenhalt und geben dem Prozess eine nachhaltige Struktur. Das Bürgerhaus gibt dem Ganzen ein Zuhause, in das jeder in Würde und unabhängig von Religion, Herkunft, sozialem Status, Alter oder Hautfarbe kommen kann und in dem jeder in Würde und unabhängig von Religion, Herkunft, sozialem Status, Alter oder Hautfarbe mitmachen darf.

# 5 Wirkung

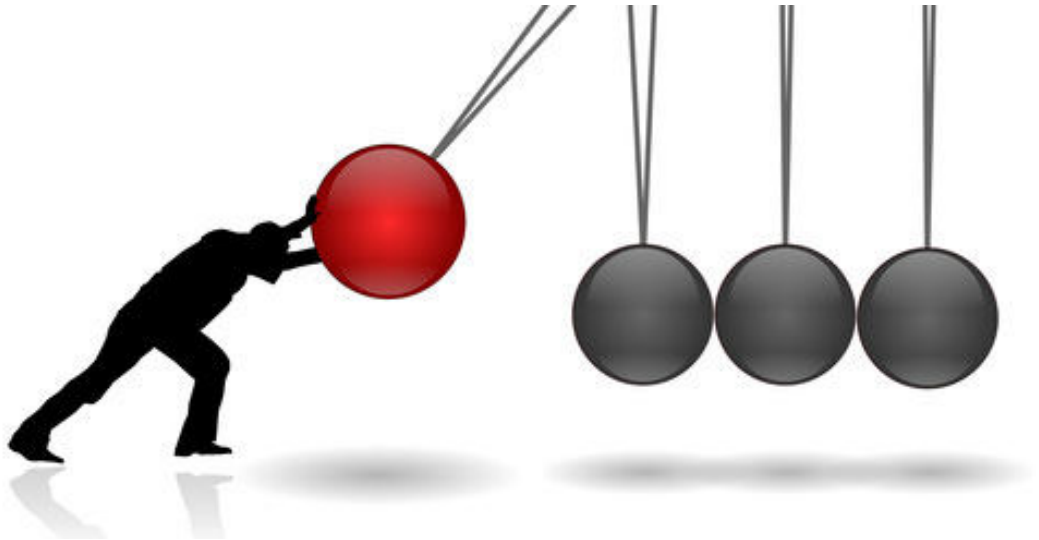
Nach Artikel 4 Abs. 1 Satz 2 der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2019 soll mit den Finanzhilfen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“

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

Mit der Schwerpunktsetzung der Entscheidungs- und Verantwortungsträger zum Beginn der Sozialen Stadt in allen Sanierungsgebieten vor allem die Gestaltung sozialer Lebenslagen in den Mittelpunkt der Programmumsetzung zu stellen und dafür langfristig tragfähige Organisationsstrukturen zu schaffen, konnte eine richtungsweisende Entscheidung getroffen werden. Die Entscheidung war logische Konsequenz und Reaktion der Verantwortlichen in den Bereichen Soziales und Bauen der Stadt Rosenheim auf die Umstellung der klassischen fallbezogenen Jugendhilfe auf einen sozialräumlichen Ansatz auf der einen Seite und der Neueinführung des sektoralen Programmansatzes innerhalb der Städtebauförderung auf der anderen Seite.

So konnten den Programmzielen gerecht werdend, ganzheitliche Perspektiven bereits vor Ort bestehender Projekte, Ressourcen, Programme und Netzwerke in die Förderung des Stadtteils einbezogen werden. Mit finanzieller Unterstützung der Komplementärprogramme vor allem und insbesondere für den Aufbau niederschwelliger Organisations- und Beteiligungsstrukturen, aber auch durch den Bau des Bürgerhauses mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung konnten Beiträge zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, zur Verbesserung der Generationengerechtigkeit und zur Integration vieler Bevölkerungsgruppen geleistet werden.

Sehr schnell erzielte die Gestaltung der Mitbestimmungs- und Entscheidungsformen und -gremien im Stadtteil derart ihre Wirkung, dass freiwilliges Engagement generiert, gebündelt und in niederschwelligen Projekten gebunden werden konnte. Dies fand und findet seinen Ausdruck in der Gründung und Stabilität des Stadtteilvereins sowie vor allem in einer Ehrenamtskultur in den nahezu unzähligen Kleinstprojekten.



## Verstetigung

Mit dem Bürgerhaus, dem Bürgerfonds, der Kontaktstelle Bürgerschaftliches Engagement, dem Stadtteilverein und der Stadtteilversammlung konnten Institutionen lokal aber auch finanziell im kommunalen Haushalt verstetigt werden, die ohne eine weitere Förderung das Rückgrat der Sozialen Stadt in Happing bilden. Wenngleich es den ehrenamtlich Aktiven im Grunde egal ist, wer organisatorisch „den Hut auf hat" bedarfs es doch immer einer hauptamtlichen und professionellen Unterstützung des Prozesses. Ein „Nachlassen" bei diesem Aspekt führt unweigerlich zu einem Nachlassen von Prozess und Wirkung. Das haben zahlreiche Beispiele in über 20 Jahren Bund-Länder-Städtebauförderung Soziale Stadt gezeigt.

Die Wirkung von mehr als 20 Jahren Soziale Stadt in Happing ist merkbar und lässt sich an vielen kleinen Punkten ablesen. Absolut messen lässt sich die Wirkung nicht. Das eingesetzte Methodenspektrum trägt aber insgesamt ein Stimmungsbild zusammen, welches wie auf den vorherigen Seiten dargestellt verdeutlicht, dass die Soziale Stadt für den Stadtteil und seine Bewohner ein stabilisierender Bestandteil des nachbarschaftlichen Zusammenlebens geworden ist. Die Soziale Stadt ist wenig als Städtebauförderungsprogramm „bekannt". Vielmehr verbinden die Menschen mit der Sozialen Stadt die Angebotsvielfalt für ein Miteinander im Stadtteil im Allgemeinen und im Bürgerhaus im Besonderen.

## Baulich-städtebaulich

Anhand der zwei großen baulichen Projekte Neubau Bürgerhaus Happing zusammen mit der Sanierung der „Alten Mühle" zum Jugendzentrum „Chill-Mill" kann verdeutlicht werden, welche Wirkung aus investiven Maßnahmen als integrierender Beitrag zur Quartiersentwicklung entstehen kann. Mit diesen Mehrzielprojekten konnten einerseits städtebauliche Missstände behoben werden. Andererseits geben die Orte Raum und Identität für die unzähligen nicht-investiven Projekte der Sozialen Stadt.

Vor allem in den Wohnbereichen abseits des Stadtteilzentrums wären mit der Umsetzung investiver Maßnahmen (Straßenraum, Garagenhöfe, Freiflächen) ebenfalls größere Wirkungen erzielbar gewesen. Da hierfür jedoch oftmals neben dem öffentlichen Engagement auch private Mitwirkung erforderlich sein müsste (u.a. Wohnungseigentümer und -gesellschaften), blieben diese Wirkungen bislang aus.

## Soziodemographische Veränderungen

Das Gegenüberstellen sozio-demographischer Grunddaten für die Jahre 2000 und 2022 beschreibt zwei Zustände der Bevölkerungszusammensetzung und sozialer Lagen im Abstand von rund 20 Jahren. Insbesondere die Leistungen des Sozialamtes und der Bundesagentur für Arbeit lassen aufgrund gesetzlicher Veränderungen und angepasster statistischer Erhebungsformen keine Vergleichbarkeit zu. So geschehen bspw. im Zusammenhang mit der Einführung räumlicher Planbezirke oder der Aufteilung der Leistungsempfänger nach dem Bundes Sozial Hilfe Gesetz (BSHG) auf Sozialgesetzbücher SGB XII und SGB II seit 01.01.2005.

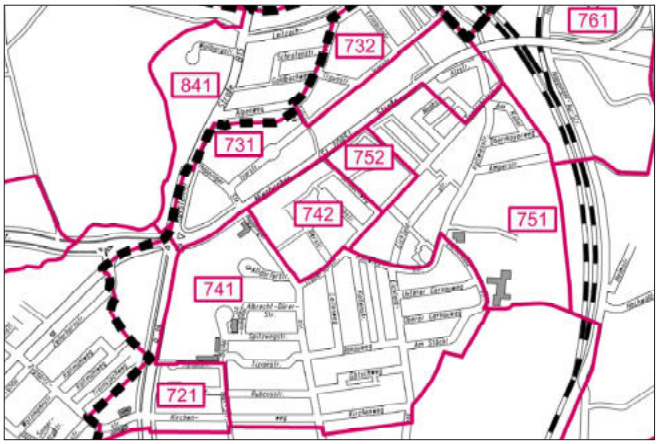
Noch weniger lassen die Daten kausale Schlüsse auf die Wirkungen etwaiger Sanierungsmaßnahmen zu. In einem Zeitraum von mehr als 20 Jahren gibt es immer wieder größere und statistisch eher außergewöhnliche Ereignisse. Hierzu zählt sicherlich auch die Flüchtlingskrise im Jahr 2015. Solche Ereignisse überlagern die allgemeine Entwicklung und erschweren eine valide Interpretation sozio-demographischer Daten. Insofern soll mit der folgenden Darstellung ausgewählter soziodemographischer Daten der Vollständigkeit halber ein sich weiter entwickelter Zustand beschrieben aber nicht interpretiert werden.

In der Einwohnerentwicklung hat das Sanierungsgebiet zwar an Bewohnern dazugewonnen, dies anteilsmäßig aber deutlich weniger als die Gesamtstadt im Vergleichszeitraum. Die gleiche Entwicklung ist auch in Bezug auf den Ausländeranteil festzustellen. Dieser ist ebenfalls im Zeitraum angestiegen. Im Sanierungsgebiet insgesamt jedoch weniger als in ganz Rosenheim.

Auffällig ist, dass der Anteil der unter 6-Jährigen an der Gesamtbevölkerung in der Gesamtstadt zunehmend ist, während das Sanierungsgebiet anteilsmäßig Kleinkinder verloren hat. Parallel dazu nimmt der Anteil der über 65-Jährigen in allen Teilräumen deutlich zu. Durch den anteilsmäßigen Rückgang der unter 6-Jährigen im Sanierungsgebiet „altert“ der Teilraum schneller als die Gesamtstadt.

Die absolute Zahl der Jugendgerichtshilfefälle lag für die sieben Planbezirke des Sanierungsgebietes im Jahr 2022 bei 15. Im Jahr 2000 wurde die Zahl mit 11 Personen angegeben. In dem damals als „auffällig“ (5 Fälle) beschriebenen Planbezirk 731 wurden 2022 keine Fälle registriert.

In nachfolgender Tabelle sind neben dem Sanierungsgebiet und der Gesamtstadt zwei ausgewählte Planbezirke des Sanierungsgebietes dargestellt, in denen bei den ausgewählten Indikatoren insgesamt die stärksten Veränderungen stattgefunden haben.




Auszug für den Bereich des Sanierungsgebietes aus der kleinräumigen Gliederung im Stadtgebiet Rosenheim

| | | Planbezirk 731 | Planbezirk 742 | Sanierungs-gebiet* | Gesamtstadt |
|---|---|---|---|---|---|
| Einwohner absolut | 2000 | 1.060 | 936 | 5.383** | 57.128 |
| | 2022 | 1.132 | 952 | 5.609** | 63.996 |
| | Veränderung 2000 - 2022 | + 6,8% | + 1,7% | + 4,2% | + 12,0 % |
| Ausländeranteil in Prozent | 2000 | 25,4 | 22,5 | 14,0** | 15,4 |
| | 2022 | 30,5 | 26,9 | 20,7** | 23,0 |
| | Veränderung 2000 - 2022 | + 22% | + 17,6% | + 35,3% | + 40% |
| Anteil Allein-erziehender in Prozent | 2000 | 4,4 | 5,6 | 3,8 | 3,4 |
| | 2022 | 2,9 | 3,5 | 2,2 | 1,9 |
| Anteil 0 bis unter 6-Jährige in Prozent | 2000 | 10,2 | 8,0 | 6,9** | 5,7 |
| | 2022 | 6,3 | 5,9 | 5,3** | 5,9 |
| | Tendenz 2000 - 2020 | Abnahme | Abnahme | Abnahme | Zunahme |
| Anteil der über 65-Jährigen in Prozent | 2000 | 7,5 | 6,8 | 13,4 | 16,6 |
| | 2022 | 14,0 | 14,4 | 20,8 | 20,1 |
| | Tendenz 2000 - 2022 | Zunahme | Zunahme | Zunahme | Zunahme |
| Anteil HLU + HBL Empfänger*** in Prozent | 2000 | 11,3 | 5,7 | 4,5 | 3,9 |
| | 2022 | 1,9 | 2,2 | 1,6 | 1,3 |
| Jugendgerichts-hilfefälle (14 bis unter 21 Jahre) in Prozent | 2000 | 5 | 2 | 14 | 150 |
| | 2022 | 0 | 2 | 11 | 405 |

**Tabelle: Bevölkerungsstruktur in den Teilräumen 2000 und 2022**
** Das Sanierungsgebiet umfasst die Planbezirke 721, 731, 732, 741, 742, 751, 752, 841*
*** Angaben ohne Planbezirk 841*
*** *Die Empfängerzahlen sind untereinander nicht vergleichbar, da ab 01.01.2005 die Leistungsempfänger nach dem BSHG auf Sozialgesetzbücher SGB XII und SGB II aufgeteilt wurden. Im SGB XII wurden die erwerbsunfähigen Leistungsempfänger und die Menschen ab dem 65. Lebensjahr integriert. Die Empfänger ab dem 65. Lebensjahr erhielten von 2003 bis 2004 Leistungen nach dem GSiG. Im SGB II wurden die erwerbsfähigen Sozialhilfeempfänger nach dem BSHG und die Empfänger von Arbeitslosenhilfe integriert.*

Quelle: Einwohnermeldedaten der Stadt Rosenheim, Abruf am 29.11.2022.
Darstellung und Berechnungen: Salm & Stegen 2022

# 6 Bewertung der Umsetzung - offene Handlungsbedarfe

### Nicht-investive und investitionsvorbereitende Programmumsetzung: Gesellschaftliche Teilhabe und soziale Stabilität

Ebenso wie in den anderen Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt in Rosenheim ist es den Verantwortlichen der Programmumsetzung im Zusammenspiel mit vielen engagierten Bewohnern auch im Sanierungsgebiet „Isarstraße/Traberhofstraße“ gelungen, eine Teilhabestruktur aufzubauen und zu verstetigen, die aus einer anonymen Hochhaussiedlung, einem alten Dorfkern und dazwischen liegenden Siedlerhäusern einen zusammengehörigen und funktionierenden Stadtteil gemacht hat.

Zugegeben - nicht jeder Bewohner kennt die Soziale Stadt und ihre Angebote, in Teilräumen verbleibt eine eher städtebauliche Anonymität und Bewohner wie auch Besucher werden mit unbekannten Erfahrungen konfrontiert (Isarstraße). Handlungsbedarfe bestehen vor allem im Geschosswohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre fort (dies ist bundesweit eine Mammutaufgabe) und der öffentliche Begegungsraum kann sicherlich noch mehr Aufenthaltsqualität erhalten (Happinger-/Traberhofstr.) als dies bisher der Fall ist. Auf der anderen Seite sind genau dies Aspekte einer Urbanität, die in allen verdichteten Stadtteilen europäischer Städte vorzufinden ist und die das Leben in der Stadt ausmachen. Es sind die funktionalen Angebote und das persönliche Miteinander in der Vielfalt niederschwelliger Angebote, die letzten Endes soziale Stabilität sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Dies kann in der Sozialen Stadt Happing für die, die es erleben wollen, par excellence wahrgenommen werden.

### Investive Programmumsetzung

Die investive Programmumsetzung wurde geprägt durch den lang erkämpften Neubau des Bürgerhauses Happing und der Sanierung der „Alten Mühle“ zum Jugendzentrum. Im Jahr 2022 wurde nach einem während der Programmlaufzeit „Soziale Stadt“ ausgetragenen kontroversen Planungsprozess schließlich damit begonnen, das Gelände der ehemaligen BayWa in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bürgerhaus und zum Jugendzentrum neu zu bebauen. Mit dem dort neu entstehenden Wohnraum, einer KiTa, Grünflächen sowie Fuß- und Radwegen entstehen auch neue Herausforderungen zur Integration neuer Bewohner. Es entsteht vor allem aber auch die Chance das Stadtteilzentrum zwischen Bürgerhaus und Nahkauf weiter zu stärken. Das in den Vorbereitenden Untersuchungen benannte Potenzial, in diesem Bereich ein klar definiertes Stadtteilzentrum mit Mittelpunkts- und Identifikationsfunktion zu entwickeln, konnte nach Auffassung der Evaluation vor allem gestalterisch noch nicht vollständig genutzt werden. Die nach wie vor bestehende Trennung von Verkehrsflächen, öffentlichen Räumen und privaten Eingangsbereichen stehen dem Eindruck eines „Dorfplatzes“ aus einem Guss entgegen. Die größtenteils publikumsintensiven Nutzungen in den Gebäuden interagieren nur wenig mit den Außenflächen.

Weitere Bestandteile der investiven Programmumsetzung waren die Aufwertung und Neugestaltung der Kinderspielplätze am Jenbachweg/Kaltwies und Leitzachstraße. Zusammen mit dem aufgewerteten Bereich „Unter der Brücke“ an der Alzstraße für ältere Jugendliche in einem partizipativen Prozess konnten insgesamt die Freizeitinfrastruktur gestärkt und die Wohnqualität für die Bewohner erhöht werden.

## Zusammenarbeit mit Dritten, Mittelbündelung und Investitionsanreize

Große Teile der mietbaren Wohnungsbestände befinden sich in der Hand institutioneller Wohnungsunternehmen. Es ist im Rahmen der Programmumsetzung nicht umfassend gelungen, diese einzubinden und Anreize für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu setzen. Vor allem im nördlichen Bereich der Isarstraße bestehen weiterhin Substanzschwächen im Geschosswohnungsbau. Ggf. kann es sich hier auch um Wohnungseigentümergemeinschaften handeln. Dies entzieht sich der Kenntnis der Evaluation. Nichts desto trotz wurden die Möglichkeiten steuerlicher Sonderabschreibungen von Modernisierungsmaßnahmen bei Immobilien in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten nicht genutzt.

In den Zielplanungen bspw. für das Jahr 2003 wurde die Bildung von Bewohnerbeiräten in der Alz- und Leitzachstraße ebenso vorgesehen, wie das Einbinden von Hausverwaltungen und Bewohnerbeiräten bspw. um Hausbegrünungen oder eine verträgliche Bewohnerbelegung zu erreichen. Erfolgreich umgesetzte Projekte diesbezüglich finden sich in den Unterlagen keine.

Neben dem Wohnraumangebot hat auch das unmittelbare Wohnumfeld – und hier insbesondere die hoch versiegelten Garagenhöfe – Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität und die Nutzungsvielfalt. In Zeiten von zunehmenden sommerlichen Hitzeereignissen muss dem Aspekt der Entsiegelung mehr denn je Bedeutung beigemessen werden. In den vergangenen 20 Jahren der Programmumsetzung konnten nur vereinzelte private Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen u.a. durch das einst geschaffene kommunale Wohnumfeldprogramm angeregt werden. Das Programm wurde wegen zu geringer Nachfrage wieder eingestellt.

## Nachverdichtung und Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen

Vor allem im Bereich der Leitzachstraße aber auch in Teilbereichen der Siedlerhäuser bestehen un- bzw. untergenutzte Flächen mit bestehenden Baurechten nach § 34 BauGB. Die Entwicklung dieser Teilräume sollte nicht vollständig den Verwertungsinteressen privater Grundeigentümer respektive privater Investoren überlassen werden. Informelle Planungsinstrumente wie bspw. städtebauliche Rahmenpläne und Feinuntersuchungen bieten die Chance, im Austausch mit den Grundstückseigentümern Verwertungsinteressen und private Entwicklungsdispositionen den öffentlichen Interessen gegenüberzustellen und einvernehmliche Lösungsvorschläge als Grundlage einer Bauleitplanung zu erarbeiten. Bestandsgebiete, deren bauplanungsrechtliche Beurteilung nach dem Regelungsgehalt des § 34 BauGB getroffen werden muss, unterliegen regelmäßig Rechtsstreitigkeiten zwischen der öffentlichen Hand, Nachbarn und Bauwerbern, da der Regelungsgehalt des § 34 BauGB bestehende Baurechte nach Art und Maß der Umfeldbebauung (Interpretationsspielraum) und nicht nach festgelgten Rechtsnormen (Bebauungsplan) beurteilt.

Die Flächensparinitiative des Freistaates fordert die Kommunen auf, Innenentwicklungspotenziale effizienter zu nutzen. Dazu zählen vor allem bereits erschlossene Bestandsgebiete. Die Aufforderung zielt jedoch nicht auf eine bedingungslose Nachverdichtung. Grünflächen und qualitätvolle Freiräume sind im Sinne einer doppelten Innenentwicklung ebenso zu berücksichtigen wie der Umgang mit dem durch verdichtete Bebauung zusätzlich entstehenden Verkehr. Alle drei Aspekte sowie auch das Bewahren städtebaulicher und architektonischer Qualitäten durch eine behutsame Innenentwicklung können im Zuge informeller Planungen ausgelotet werden.

# 7 Ausblick mit Empfehlung

### Integration neuer Bewohner

Mit der Baumaßnahme auf dem ehemaligen BayWa-Gelände werden über 100 neue Wohnungen entstehen. In die Wohnungen werden Menschen neu in den Stadtteil ziehen. Es ist eine Chance, die neuen Bewohner von Beginn an mit den Möglichkeiten zur Teilhabe und zur Teilnahme am Stadtteilleben bekannt zu machen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Bürgerhaus Happing werden die Bewohner quasi auf dem Nachhauseweg mit der Einrichtung „konfrontiert“. Ein pro-aktives Vorgehen von Stadtteilverein und KBE sind zu empfehlen. Es sollten eigene Projekte zum „Willkommenheißen“ entwickelt werden (Neubürgerempfang, Stadtteilspaziergang für Zugeroaste, Infoabend zu den Möglichkeiten im Stadtteil, Ehrenamtsabend, Markt der Möglichkeiten etc.).

Quelle: ANT Verlag 2018

### Überprüfung offener Handlungsbedarfe

Nach Auffassung der Evaluation bestehen, wie u.a. bereits zuvor beschrieben, im Sanierungsgebiet „Isarstraße/Traberhofstraße“ noch offene Handlungsbedarfe. Diese sind nicht flächendeckend und stellen in fast allen Bereichen keine Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 136 Abs. 2 BauGB dar. Diesbezüglich sind im Rahmen der Evaluation die Missstände innerhalb einzelner Geschosswohnungsbauten und die Versiegelungen im unmittelbaren Wohnumfeld nicht abschließend zu beurteilen.

Insbesondere am östlichen Ende der Isarstraße bestimmen nach wie vor Sammelgaragen, asphaltierte und unasphaltierte Vorflächen sowie Starkstromleitungen das Erscheinungsbild (vgl. Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser, Photos 2). Die Straßenräume bilden weder städtebaulichen Halt noch Aufenthaltsqualität. Der ungestaltete Parkplatz an der Ecke Traberhofstraße/Alzstraße verführt zur Müllentsorgung und trübt das Erscheinungsbild sowie das durch die Nachverdichtung dazugewonnene Image wieder negativ.

Für den Teilraum Isarstraße, Leitzachstraße, Unter der Brücke zusammen mit den Freiflächen entlang der Gleisanlage sieht die Evaluation die Gefahr, dass die durch die Infrastrukturmaßnahmen in diesem Bereich gewonnenen Aufwertungserfolge wieder verpuffen können. Gerade durch den hohen Fokus auf BayWa-Gelände, Bürgerhaus und Stadtteilzentrum erscheint es mehr denn je erforderlich, auch dem Norden entsprechende Aufwerksamkeit zu widmen.

Die Wohnumfeldaufwertung, Wohnrauminstandsetzung, Modernisierung von Wohngebäuden, Straßenräumen und Flächen für den ruhenden Verkehr und die qualitätvolle Nachverdichtung und Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zählen neben Fragen von Klimaschutz und Kilmafolgeanpassung zu den zentralen Aspekten zukünftiger Stadtteilentwicklung in Happing.

Den nach Auffassung der Evaluation bestehenden Sanierungsbedarfen könnte in unterschiedlicher Form begegnet werden. Ja nach Verfahrensstand des alten Sanierungsgebietes, könnten die Vorbereitenden Untersuchungen der Werkgemeinschaft Rosenheim Peter Schweiker + Bernhard Schellmoser aus dem Jahr 2001 fortgeschrieben werden. Sofern das Sanierungsgebiet in Zusammenhang mit § 235 Abs. 4 BauGB aufgehoben wird, könnten sowohl neue Vorbereitende Untersuchungen als auch andere informelle Planungsinstrumente wie Feinuntersuchungen, Rahmenpläne oder Planungswettbewerbe (vgl. S. 47) die Gegebenheiten neu analysieren.

## Einzelmaßnahme Bauleitplanung Kufsteiner Straße -West (Bebauungsplan Nr. 67)

Bereits der Ursprungsbebauungsplan für das Gebiet „Kufsteiner Straße West“ (Nr. 67) hatte das Ziel, den schon damals teilbebauten Bereich im Hinblick auf eine geordnete Erschließung und Bebauung insbesondere für die sehr tiefen ost-west-gerichteten Grundstücke zu sichern.

Die bewusst großzügig ausgelegten Baufelder sollten eine Bebaubarkeit mit den unterschiedlichen zulässigen Nutzungen ermöglichen. Ebenso sollte das Wechselspiel zwischen offener und geschlossener Bauweise bei größeren respektive kleineren Grundstücken eine bessere Bebaubarkeit ermöglichen. Ferner bestand die Absicht darin, mit dem Ringschluss der Wallbergstraße alle rückwärtigen Grundstücksteile im nördlichen Bereiche sowie den bestehenden Kfz-Gewerbebetrieb zu erschließen.

Festzustellen gilt nach nahezu 30 Jahren Rechtskraft, dass der Bebauungsplan nur in Teilen seinen Zielen gerecht werdend umgesetzt werden konnte. Aufgrund der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine bereits bestehende Bebauung z.T. neu ordnen sollte, ist dies nicht verwunderlich. Einige Teilbereiche haben mit einer Ersatzneubebauung auf die Flexibilität der Baufelder reagiert. In anderen Teilräumen ist die Bestandsbebauung erhalten geblieben und „prallt“ nun auf die flexibel neu geplanten Ersatzneubauten. Vor allem aber konnte die angedachte Erschließung nicht so umgesetz werden, wie im Bebauungsplan vorgesehen.

In Summe ist festzustellen, dass der städtebauliche Zustand dieses Mischgebietes wenig geordnet und bauplanungsrechtlich geregelt erscheint. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme Soziale Stadt konnten in diesem Teilraum ebenfalls keine aufwertenden Maßnahmen umgesetzt werden. Die Erschließung ist nach wie vor in Teilbereichen missständisch. Nach Auffassung der Evaluierung besteht der städtebauliche Handlungsbedarf für diesen Teilraum fort. Es sollte vertieft untersucht werden, welche Maßnahmen erforderlich sind und welche bauplanungsrechtlichen Instrumente eingesetzt werden könnten, um diesen Teilraum im Sinne städtebaulicher Ziele (Klimaschutz- und Klimafolgeanpassung, Entsiegelung, Durchgrünung und Durchwegung, Einklang von Wohnen und Gewerbe, Reduktion von Emissionen etc.) nachhaltig aufzuwerten.

Ausschnitt Ursprungsbebauungsplan Nr. 67, Stadt Rosenheim 1994

## Einzelmaßnahme Planungswettbewerb „Dorfplatz“ Happing

Sobald die Neubaumaßnahmen auf dem ehemaligen BayWa-Gelände mit der Erschließung südlich des Bürgerhauses abgeschlossen sein werden, besteht die Chance, die Happinger Straße vom Bürgerhaus bis hin zum Kreuzungsbereich mit der Traberhofstraße als Stadtteilzentrum gestalterisch aufzuwerten. Dazu zählen neben dem Straßenraum selbst auch die Flächen für den ruhenden Verkehr der einzelnen Gewerbebetriebe und die Zugangsbereiche zu den Ladenlokalen. Die Gewerbetreibenden und die Hauseigentümer sollten an den Planungen beteiligt werden. Mit Hilfe eines Planungswettbewerbes für die Verkehrs- und Freianlagen sollten unterschiedliche Lösungsansätze erarbeitet werden. Die privaten Grundstücksverhältnisse sind dabei ebenso zu berücksichtigen, wie die individuellen Entwicklungsvorstellungen der Anlieger. Ziel sollte es jedoch sein, einen Lösungsansatz zu erarbeiten, bei dem keine Flurgrenzen mehr bspw. durch Hecken, Mauern, Belagswechsel oder ähnliches im öffentlichen Raum erkenntlich sind. Ein einheitlicher „Dorfplatz“ soll entstehen.

# Quellenverzeichnis

BBSR (Hrsg.) 2016: Evaluierung der Städtebauföderung - Wirkungen und Nebenwirkungen. (= IzR 1. 2016). Bonn.

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

BMVBS, (Hrsg.) 2010: Leitfaden für die Evaluierung von Städtebauförderprogrammen. Berlin.

BMVBS (Hrsg.) 2012: Sicherung tragfähiger Strukturen für die Quartiersentwicklung im Programm Soziale Stadt. (= Forschungen Heft 153). Berlin.

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

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

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

Freiwilligenagentur Rosenheim Ost (Hrsg.) o.J.: Südseiten. Stadtteilzeitung. Diverse Ausgaben. Rosenheim.

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

Soziale Stadt Rosenheim (Hrsg.) 2000: Unser Weg zu einer intakten Nachbarschaft. Rosenheim.

Soziale Stadt Rosenheim (Hrsg.) 2013: Soziale Stadtteilentwicklung. Städtebauliche Stadtteilentwicklung (2000 - 2012). Rosenheim.

Stadt Rosenheim: Sozialreport. Geschäftsstatistik IV/2018. Rosenheim.

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

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

**Übersicht der Expertengespräche**

| | |
|---|---|
| 15.07.2022 | Herr Dick<br>Stadtrat und Anwohner |
| 15.07.2022 | Frau Dörries<br>KBE, Diakonie Jugendhilfe Oberbayern |
| 17.10.22 | Herr Vierthaler<br>Anwohner und Stadtteilverein |
| 07.11.22 | Frau Schmitz<br>Vorsitzende Stadtteilverein |

**Teilnehmer des Stadtteilspaziergangs mit anschließender Diskussion am 28.10.2022**

Herr Krauth (Stadtteilzeitung und Interkultureller Garten)
Frau Kaiser (Stadteilverein und Anwohnerin)
Herr Borsos (Stadtteilverein und Interkultureller Garten)
Frau Türkan (Stadtteilverein)
Frau Dörries (KBE)

Eingeladen aber verhindert waren ferner:

Paula Bauer und/oder Ariane Koch
Ilona Begici
Yesim Diker
Bianca Kaindl
Bernd Vierthaler
Christine Vierthaler
Nadja Wehner

# Anlagen

Gesprächsleitfaden 1
Experten - Einzelexplorationen
Abschlussevaluation Soziale Stadt Rosenheim
Sanierungsgebiet Isarstraße/Traberhofstraße

© Salm & Stegen 2022

0 Eröffnung

0.1 Smalltalk, Schaffung einer angenehmen Gesprächsatmosphäre

0.2 Hinweise zu Datenschutz und Anonymität

0.3 Umgang mit Begriffen: Kontaktstelle Bürgerschaftliches Engagement, Bürgerhaus, Bürgerfonds, GRWS, Jenbachweg, Isarstraße

1 Rückschau

1.1 Worin bestand aus Ihrer Sicht die **Hauptmotivation**, im Gebiet Isarstraße/Traberhofstraße eine Sanierungsmaßnahme durchzuführen?

1.2 Ist der **Umgriff** für die Sanierungsmaßnahme nach Ihrer Auffassung damals richtig gewählt worden?

1.3 Wie haben die wesentlichen **Akteure** (z.B. Eigentümer, Träger sozialer Unterstützungsangebote, Bewohner etc.) nach Ihrer Erinnerung zusammengefunden?

1.4 Es gab verschiedene Formen der **Beteiligung und Teilhabe**. An welche erinnern Sie sich? Was hat Ihnen am besten gefallen, was weniger gut? Was hat dem Stadtteil wirklich geholfen und die Menschen abgeholt und was weniger?

1.5 Was war nach Ihrer Erinnerung bei der **Realisierung** des Programms toll und lief besonders gut? Was möchten Sie rückblickend herausstellen?

1.6 Welche nennenswerten **Schwierigkeiten** sind aus Ihrer Sicht während der Maßnahme aufgetreten und wie konnten diese überwunden werden?

1.7 Was würden Sie als **Projektmeilensteine** bezeichnen und warum?

1.8 Einmal ganz allgemein gefragt, welche Stabilisierung und **Aufwertungsziele** konnten erreicht, welche nicht erreicht werden?

1.9 Haben sich nach Ihrer Beobachtung das **Image** des Quartiers und die Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil verändert? Wenn ja, woran erkennen Sie das? Wenn nein, warum nicht?

1.10 Wie bewerten Sie die **Organisationsstruktur** mit der Geschäftsführung Soziale Stadt, den Kontaktstellen Bürgerschaftliches Engagement, den Bürgerhäusern, den Stadtteilkonferenzen und dem Bürgerfonds?

1.11 Es gab zwei wesentliche organisatorische Veränderungen: Vom Quartiersmanagement über die Freiwilligenagenturen zu den KBE, von der GRWS zur Stadt. Wie denken Sie über diese Veränderungen?

1.12 Konnte die soziale Stadt zu einer nachhaltigen Investitionsbereitschaft unter den Immobilien- und Grundeigentümern beitragen?

© Salm & Stegen 2022

## 2 Gegenwart: Beurteilung der Situation – Rahmenbedingungen

2.1 Zirkuläre Frage(n):
Wie würden Sie mir als Außenstehenden den **Alltag** in der heutigen Sozialen Stadt Isarstraße/Traberhofstraße beschreiben?

2.2 Ist durch das Bürgerhaus und die Kontaktstelle Bürgerschaftliches Engagement die städtebauliche und sozialstrukturelle Stabilisierung auch ohne Städtebauförderungsmittel sichergestellt?

2.3 Bitte beschreiben Sie den derzeitigen Zustand des Gebietes Isarstraße/Traberhofstraße ganz allgemein aus Ihrer persönlichen Sicht! Bestehen **offene Handlungsbedarfe**?

2.4 Prozessqualität:
Wie würden Sie die **Zusammenarbeit** zwischen allen Beteiligten (von den Bewohner:innen über die KBE und die Stadt bis hin zu den Eigentümer:innen) beschreiben?

## 3 Ausblick: Zukünftige Entwicklungen

3.1 Wie wird sich nach Ihrer Meinung das Gebiet Isarstraße/Traberhofstraße zukünftig entwickeln?

3.2 Würden Sie die Soziale Stadt in der Isarstraße/Traberhofstraße als ein **Erfolgsmodell** bezeichnen? Bitte begründen Sie Ihre Bewertung!

3.3 Was können andere aus Ihren **Erfahrungen** lernen? Was würden Sie anderen, die Ähnliches vorhaben, raten?

3.4 Können Sie konkrete **Verbesserungsvorschläge** für die Programmumsetzung machen?

3.5 Was müsste nach Ihrer Auffassung noch geschehen, um die geschaffenen Strukturen und eine positive Entwicklung verstetigen zu können?

3.6 Wie schätzen Sie das zukünftige Image des Gebietes Isarstraße/Traberhofstraße ein?

## 4 Abschluss

4.1 Gibt es Themen, die wir bislang noch nicht angesprochen haben, die Sie ebenfalls für relevant erachten?

4.2 Möchten Sie mir noch eine abschließende Bemerkung oder einen Rat mit auf den Weg geben?

4.3 Dank und Ausklang des Gespräches