

# SOZIALE STADT

## ALZEYER OSTEN



### INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Vorbereitende Untersuchungen gemäß §171e BauGB

Gefördert von:



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Rheinland-Pfalz

MINISTERIUM DES INNERN  
UND FÜR SPORT



# SOZIALE STADT ALZEYER OSTEN

## ■ Stadt Alzey

Ernst-Ludwig-Straße 42  
55232 Alzey  
Stand 02.06.2020



## ■ Bearbeitung

Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries



Marco Müller, M. A.  
Anna Forke, M. Sc.  
Janina Grunenberg, M. Sc.

Standort Rheinland-Pfalz  
Landauer Straße 58  
67346 Speyer  
Telefon 06232-919960  
Mobil 0163-6771157

Standort Baden-Württemberg  
Claude-Dornier-Straße 4  
73760 Ostfildern  
Telefon 0711-30090941  
Mobil 0163-6771157

info@stadtberatung.info  
www.stadtberatung.info

## ■ Unterstützt durch

bierbaum.aichele Landschaftsarchitekten



Fabian Adler, M.Eng.

Standort Mainz  
Unterer Zahlbacher Straße 21  
55131 Mainz  
Telefon 06131-669250  
Fax 06131-6692529  
Mobil 0171-8565014

aichele@bierbaumaichele.de  
www.bierbaumaichele.de

*Quelle der Bilder und Karten*

*Soweit nicht anders angegeben: Stadtberatung Dr. Sven Fries und Stadt Alzey*

*Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.  
Mai 2021*



## VORWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,  
liebe Projektbeteiligte,

im Juli 2018 wurde das Gebiet Alzeyer Osten in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“ aufgenommen. Mit diesem Bund-Länder-Programm haben wir bereits im Stadtteil Alzey-West sehr gute Erfahrungen gemacht, gelang es uns durch den Fördermitteleinsatz rund um das Areal „Am Herdry“ doch, ein attraktives Freizeitgelände zu gestalten, das für die gesamte Stadt und alle Teile der Bevölkerung einen deutlichen Mehrwert bietet. Diese positiven Impulse, die vom städtebaulichen Entwicklungsprogramm ausgehen, möchten wir nun auch in den kommenden Jahren im Alzeyer Osten nutzen.



Im Vorfeld der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen, die in den kommenden zehn bis zwölf Jahren dazu beitragen sollen, die Lebensqualität im Alzeyer Osten nachhaltig und an den Bedarfen der Bürgerinnen und Bürger orientiert zu erhöhen, stand der Prozess der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zur Entwicklung des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK). Das Resultat der intensiven Arbeit der letzten Monate, die durch tiefgehende städtebauliche Analysen und vielfältige Beteiligungsaktionen geprägt war, halten Sie nun in Ihren Händen.

Dank der Beteiligung der Akteure vor Ort und durch die Unterstützung der politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger in unserer Stadt konnten wir die Schwächen und Herausforderungen, aber auch die Stärken, Chancen und Potenziale des Alzeyer Osten gemeinsam diskutieren. Aus den vielen Erkenntnissen, Analysen und Gesprächen gelang es uns, Maßnahmen zu entwickeln, die wesentlich zur Verbesserung der städtebaulichen und sozialen Situation im Gebiet beitragen werden.

Mein Dank gilt daher vor allem den engagierten Bürgerinnen und Bürgern sowie den vielen Institutionen und Akteuren, die sich in großer Zahl für das Projekt „Soziale Stadt – Alzeyer Osten“ und die Stadtentwicklung eingesetzt haben.

Ich danke auch den Mitgliedern der Lenkungsgruppe unter der Leitung von Dr. Hans-Werner Stark für die konstruktive Mitarbeit sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries (Speyer) und bierbaum.aichele Landschaftsarchitekten (Mainz) für die Vorbereitenden Untersuchungen und für die Entwicklung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Für den Erfolg des Konzepts war auch die effektive Projektsteuerung und eine zielorientierte Zusammenarbeit der involvierten Fachbereiche entscheidend.

Ich wünsche mir, dass wir weiterhin gemeinsam den Stadtteil weiterentwickeln und so ausgestalten, dass sich alle Bürgerinnen und Bürger rundum wohl fühlen. Attraktive Freizeitangebote, eine ausgedehnte soziale Infrastruktur und eine Stärkung des gesellschaftlichen Miteinanders sind dabei die zentralen Bausteine. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger bleibt für uns auch im weiteren Prozess entscheidend. Denn eine konsequente Partizipation der Bevölkerungsgruppen stärkt den Dialog mit der Verwaltung und führt zu qualitativ hochwertigen Ergebnissen. Davon profitieren wir alle gemeinsam!

Ihr  
**Christoph Burkhard**  
Bürgermeister

# INHALT

## VORWORT

### 1 HINFÜHRUNG ZUM THEMA

1.1	DAS BUND-LÄNDER-PROGRAMM „SOZIALE STADT“ BZW. „SOZIALER ZUSAMMENHALT“	10
1.1.1	Ausgangssituation	12
1.1.2	Vorbereitende Untersuchungen: Aufgabe und Bedeutung	14
1.1.3	Funktionen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes: Aufgabe und Bedeutung	15
1.2	DIE STADT ALZEY UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET IM „ALZEYER OSTEN“	16
1.2.1	Das Fördergebiet „Alzeyer Osten“ – räumlicher Kontext und begründete Gebietsabgrenzung	17
1.2.2	Problemwahrnehmung im Untersuchungsgebiet	19
1.2.3	Die Lage im Stadtgefüge von Alzey, Vernetzung mit benachbarten Quartieren und Stadtteilen, Gebietsentwicklung	20

### 2 STRUKTUR UND METHODISCHES VORGEHEN

2.1	PROJEKTORGANISATION	32
2.1.1	Projektsteuerung	32
2.1.2	Zeitschiene der Vorbereitenden Untersuchungen und Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	33
2.2	METHODEN DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN UND ERARBEITUNG DES INTEGRIERTEN STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTES	34
2.2.1	Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse	34
2.2.2	Methoden der sozialplanerischen Bestandsaufnahme und -analyse	35
2.2.3	Methoden der Partizipation (Schlüsselpersonengespräche, Bürgerbefragung, Auftaktveranstaltung)	36

### 3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

3.1	SOZIALPLANERISCHE ANALYSE	46
3.1.1	Bevölkerungs- und Altersstruktur	46
3.1.2	Ausländische Bevölkerung	50
3.1.3	Haushalte	50
3.1.4	Arbeitslosigkeit	52
3.1.5	Weitere untersuchte Kennziffern der Sozialstrukturanalyse	53
3.2	STÄDTEBAULICHE ANALYSE	55
3.2.1	Planungsrechtliche Aspekte	55
3.2.2	Nutzungsstruktur	57
3.2.3	Bautypologien, Bauformen, Geschossigkeit und Raumkanten	60
3.2.4	Bausubstanz und Denkmalschutz	63
3.2.5	Freiräume	67
3.2.6	Verkehrsstruktur, Erschließungsqualität und Sicherheit	70

3.3	ZENTRALE ERGEBNISSE AUS DEM PARTIZIPATIONSPROZESS.....	72
3.3.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	72
3.3.2	Haushaltsbefragung.....	73
3.3.3	Schlüsselpersonengespräche.....	77
3.3.4	Betriebsbefragung.....	78
3.3.5	Eigentümersbefragung.....	80
3.3.6	Veranstaltungen.....	81
3.3.7	Weitere Beteiligungsformate.....	86
3.4	FAZIT DER ANALYSE.....	89
3.5	BEGRÜNDETE NOTWENDIGKEIT EINER MASSNAHME IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS.....	90
<b>4</b>	<b>INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	
4.1	HANDLUNGSFELDER UND ZIELKONKRETISIERUNG.....	94
4.1.1	Wohnen und Wohnumfeld.....	95
4.1.2	Öffentliche Frei- und Verkehrsräume.....	97
4.1.3	Soziale Aktivitäten und Infrastrukturen.....	98
4.1.4	Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungsperspektiven.....	99
4.2	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN UND MASSNAHMENKATALOG.....	100
4.3	ZIEL- UND INDIKATORENKATALOG.....	152
4.4	HINWEISE FÜR DIE UMSETZUNG.....	163
4.4.1	Steuerung des Gesamtprozesses.....	163
4.4.2	Beteiligungsformate.....	164
4.4.3	Evaluation und Fortschreibung des ISEK.....	165
<b>5</b>	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>	





1

# 1 HINFÜHRUNG ZUM THEMA

In dem vorliegenden Integrierten Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) werden die zentralen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und die daraus resultierenden Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet Alzeier Osten vorgestellt. Die Durchführung der grundlegenden, städtebaulichen Analysen erfolgte von Februar 2019 bis Dezember 2019. Vorhandene Grundlagen – u. a. das städtebauliche Grobkonzept (2016) oder verwaltungsinterne Dokumente und Strategiepapiere (vgl. hierzu Kapitel 2.2) – wurden dabei ebenso ausgewertet und aufbereitet wie die Erkenntnisse aus den vielen Beteiligungsaktionen, bei denen sich viele Bürgerinnen und Bürger sowie zivilgesellschaftliche Akteure und Organi-

sationen aus Alzey eingebracht haben. Weitere Analysen und vertiefende Erhebungen kamen Anfang des Jahres 2020 hinzu. Das vorliegende Konzept stellt nun den zentralen Leitfaden zur Umsetzung des quartiersbezogenen Entwicklungsprozesses dar, der in den kommenden zehn bis zwölf Jahren vor Ort durchlaufen werden soll, um das Quartier der „Sozialen Stadt – Alzeier Osten“ städtebaulich aufzuwerten. Neben den baulichen Maßnahmen stehen dabei – wie auf den folgenden Seiten umfassend erläutert wird – auch Ansatzpunkte und Projekte im Fokus, die das soziale Miteinander vor Ort intensivieren und die Beteiligung der Öffentlichkeit forcieren sollen.

## 1.1 Das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ bzw. „Sozialer Zusammenhalt“<sup>1</sup>

Unter dem Titel „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ unterstützen Bund und Länder seit 1999 mit Hilfe des Städtebauförderprogramms die Stabilisierung sowie Aufwertung von strukturschwachen Stadt- und Ortsteilen, die städtebaulich, wirtschaftlich und sozial Entwicklungsbedarf haben (vgl. [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)).

Etwaige Gründe für einen „besonderen Entwicklungsbedarf“ können dabei variieren, insgesamt aber beispielsweise an Defiziten der Sozialstruktur festgemacht werden, an einem unzureichenden örtlichen Arbeitsplatzangebot und Ausbildungsstand, an der Qualität des baulichen Bestandes, an der fehlenden Ausstattung mit Elementen der sozialen und kulturellen Infrastruktur oder etwa am Zustand des städtebaulichen Umfeldes.

Gemäß der generellen Förderausrichtung und dem relativ breiten Arbeitsansatz wird das Ziel verfolgt, städtebau-

liche Missstände und Entwicklungsdefizite abzubauen sowie eine nachhaltige und zeitgemäße Weiterentwicklung von Stadt- und Ortsteilen zu erreichen. Städtebauliche Aspekte sind gemäß dem skizzierten Ansatz dabei stets auch in ihrer sozialen Verortung mitzudenken, denn beide Dimensionen – das Bauliche und das Soziale – sind miteinander verknüpft und stehen in einem wechselseitigen Wirkungsverhältnis zueinander. Durch die nicht-investiven Ansatzpunkte des Förderprogramms soll damit schwerpunktmäßig auch der soziale Zusammenhalt in den betreffenden Quartieren gestärkt und gleichzeitig durch die Entstehung lebendiger Nachbarschaften unterstützt werden. Bislang wurden 934 Gesamtmaßnahmen in 533 Städten und Gemeinden in das Bund-Länder-Programm aufgenommen (Stand: Programmjahr 2018).

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, kommen bei der Umsetzung des Förderprogramms innovative Formen

<sup>1</sup> Im Jahr 2020 erfolgte eine Reform des Förderprogramms, welches mit einer leicht abgeänderten Zielausrichtung fortan unter dem Namen „Sozialer Zusammenhalt“ weitergeführt wird. Mit dem neuen Programm „Sozialer Zusammenhalt“ werden ab 2020 über § 171e BauGB (Soziale Stadt) hinaus die Förderziele erweitert, z.B. bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Beide Programmnamen und Begrifflichkeiten werden in dieser Publikation synonym verwendet, ohne auf die erfolgten Novellierungen einzugehen.

eines städtebaulichen Entwicklungsmanagements zum Einsatz, die neben einem interdisziplinären, sozialraumorientierten Ansatz ebenso die entsprechenden Schnittstellen zur nachhaltigen Integration der interessierten und betroffenen Öffentlichkeit bietet (vgl. Statusbericht Soziale Stadt 2014). Durch die Bündelung einzelner Finanzierungsprogramme können dabei auch verschiedene Themen und Querschnittsaspekte Berücksichtigung finden (z.B. Integration, Arbeitsmarkt, Klimaschutz, Generationengerechtigkeit o. ä.), die weit über die originäre Zielsetzung des Programms hinausgehen.

Dies ist auch in Hinblick auf die Identifikation der einzelnen Handlungsfelder von Bedeutung, sollen unter diesen doch die verschiedenen Maßnahmen und Projekte verortet werden, welche die betreffenden Stadtteile und Quartiere nachhaltig aufwerten sollen (siehe Kapitel 4). Diesem integrierenden Ansatz ist es geschuldet, dass unter konsequenter Einbeziehung aller Bewohnerinnen und Bewohner auch die assoziierten, lebensweltlichen Querschnittsthemen Einzug halten, die letztendlich auch die Chancen der Quartiersbewohnerinnen und -bewohner auf Teilhabe und Integration verbessern. Mögliche Maßnahmen können sich demnach auf entsprechend viele Bereiche beziehen: Wohnen und Wohnumfeld, Lokale Ökonomie, Arbeit und Beschäftigung, Sozialwesen, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur, Ökologie und Energie, Sicherheit und Quartierszentren sind hier als denkbare Themen- bzw. Handlungsfelder zu benennen.

In Ergänzung der klassischen Städtebauförderung stellt das Förderprogramm „Soziale Stadt“ (bzw. seit dem Jahr 2020; „Sozialer Zusammenhalt“) also nicht nur bauliche Aspekte in den Vordergrund, sondern geht auch der Frage nach, ob und wie Städte „resilient“ und damit auch künftig funktionstüchtig bleiben können. Wie sich zeigt, ist der Aufbau nachhaltiger, lokaler Strukturen wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung von Stadtteilprojekten, die zu einer langfristigen Stabilisierung des Gebietes beitragen. Zusammenfassend lassen sich die Handlungsstränge und notwendigen Strukturen der „Sozialen Stadt“ wie folgt benennen: Ein ressortübergreifendes Herangehen, ein abgestimmter Einsatz von Fördermitteln, verbunden mit einer konsequenten Beteiligung und Aktivierung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger – das ist der Entwicklungsansatz, mit dem strukturschwache Stadtteile finanziell unterstützt werden sollen, um auch über den Förderhorizont hinaus eine attraktive Heimat für alle Bevölkerungsgruppen zu bieten.

Sowohl die städtebauliche als auch die sozialstrukturelle Analyse des geplanten Programmgebietes in Alzey machen die Sinnhaftigkeit der Programmumsetzung vor Ort deutlich. Um das Ziel einer spürbaren Verbesserung der Lebensbedingungen im Quartier zu erreichen, bedarf es neuer, ineinandergreifender Strukturen und einer gezielten Verknüpfung baulicher und sozialer Maßnahmen im Alzeyer Osten, die im Rahmen des vorliegenden Konzeptes detailliert dargestellt werden sollen.

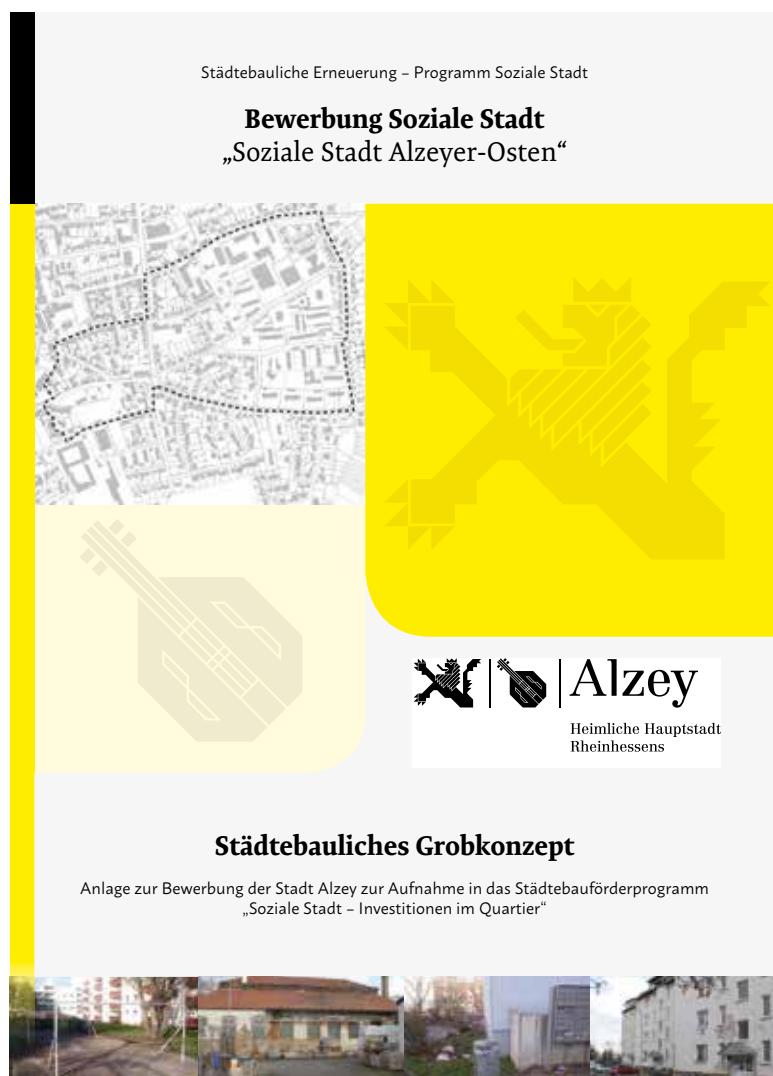
## Die Ansatzpunkte des Förderprogramms

- ressortübergreifender und gebietsbezogener Einsatz von Mitteln
- integrierte Stadtentwicklung: Koordinierung investiver und nicht-investiver Maßnahmen
- hohes Maß an Kommunikation, Kooperation und Koordinierung auf allen Ebenen
- enge Abstimmung der Maßnahmen und Projekte mit der Politik, den Bewohner\*innen des Quartiers, Institutionen, Projekten und Einrichtungen
- Förderung von Gesamtmaßnahmen und Mehrzielprojekten
- Einbindung und Aktivierung der Bewohnerschaft

### 1.1.1 Ausgangssituation

Mit dem Stadtratsbeschluss zur Erstellung eines Grobkonzeptes wurde bereits im März 2016 der Grundstein für eine umfassende, anhand städtebaulicher Parameter ausgerichtete Entwicklungskonzeption für den Alzeyer Osten gelegt. Bereits im Vorfeld und während der noch laufenden Projektumsetzung der „Sozialen Stadt – Alzeyer Westen“ wurde unter der Federführung des Stadtvorstands bzw. der zuständigen Beigeordneten und der Fachbereichsleiterin Bürgerdienste eine dezernatsübergreifende Arbeits- bzw. Lenkungsgruppe gebildet. Vertreterinnen und Vertreter des Fachbereiches Bürgerdienste (FB 3), des Fachbereichs Bauen und Umwelt (FB 4) und des Jugend- und Kulturzentrums (JuKu) brachten hierbei jeweils ihre Aspekte, Erfahrungen und Daten in den

Prozess zur Erarbeitung eines ersten „Grobkonzeptes“ ein, welches unter Bearbeitung der Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries (Speyer/Ostfildern) und Bierbaum.Aichele landschaftsarchitekten (Mainz/Frankfurt a. Main) unter Erhebung weiterer Parameter (darunter eine erste Stärken-Schwächen-Analyse sowie eine Sozialstrukturanalyse) schließlich in einer ersten Darstellung von denkbaren Maßnahmen und Projekten mündete, die im Rahmen der anvisierten Programmlaufzeit mit Blick auf die definierten Ziele umgesetzt werden könnten. Die konsequente Integration städtebaulicher sowie sozialer Lösungsansätze und Perspektiven wurde im Sinne des Programms „Soziale Stadt“ von allen involvierten Akteuren als grundlegende Vorgehensweise bestätigt.



Folgende Herausforderungen des Quartiers Alzeyer Osten konnten im Zuge des Grobkonzeptes bereits identifiziert werden:

## Herausforderungen und Defizite

- überdurchschnittlich viele SGB II-Empfänger\*innen in Teilen des Quartiers (Nibelungenviertel)
- große kulturelle Vielfalt im Quartier; Bedarf passförmiger Bildungs- und Freizeitangebote
- hohes verkehrliches Aufkommen, unsichere Querungssituationen
- Bildungs- und Erziehungseinrichtungen an der Kapazitätsgrenze
- durchmischte Baustruktur/optimierbares Wohnumfeld
- hoher Bedarf an sozialen Treffpunkten
- Bedarf an Koordinationsstellen quartiersbezogener Angebote und Aktivitäten

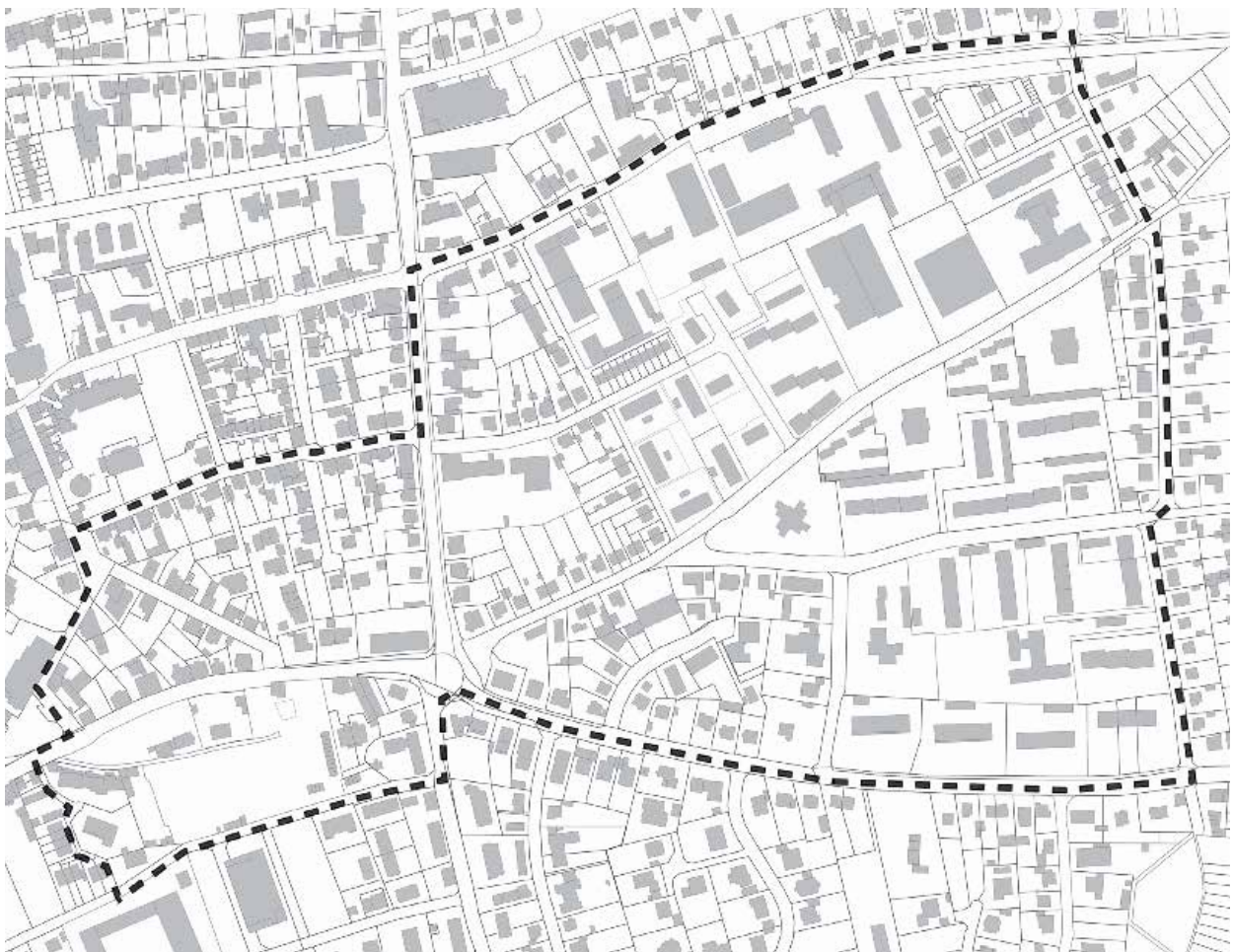


Abb. 1: Das ursprüngliche Untersuchungsgebiet der „Sozialen Stadt - Alzeyer Osten“. Quelle: eigene Darstellung

Nach der erfolgreich absolvierten Interessensbekundung wurde die Stadt Alzey am 4. Juli 2018 schließlich durch das Ministerium des Innern und für Sport des Landes Rheinland-Pfalz über die erfolgreiche Aufnahme des Fördergebiets im „Alzeyer Osten“ in das Programm „Soziale Stadt“ informiert. Nach einer entsprechenden Ausschreibung wurde die Bürogemeinschaft (Stadtberatung Dr. Sven Fries; Bierbaum.Aichele landschaftsarchitekten) durch einen Stadtratsbeschluss (31.01.2019) mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 141 Abs. 1 BauGB betraut.

### 1.1.2 Vorbereitende Untersuchungen: Aufgabe und Bedeutung

Gemäß §142 BauGB sind die Vorbereitenden Untersuchungen Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. In Einklang mit § 141 Abs. 1 BauGB sind diese notwendig, „um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“.

Sie dienen also dazu, den Sanierungs- und Veränderungsbedarf aufzuzeigen und adäquate Maßnahmen vorzuschlagen, die für die Umsetzung und Erreichung der Ziele aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept relevant sind. Die Vorbereitenden Untersuchungen zeigen demnach städtebauliche Missstände auf und geben elaborierte Empfehlungen für die Durchführung der Sanierung, Gebietsabgrenzung, Verfahrenswahl und die Sozialplanung, wobei sie unter Anwendung der Sanierungsverfahren des besonderen Städtebaurechts nach §136ff BauGB vorbereiten.

Wachsende, sozialräumliche Unterschiede machen dabei lokale Zielformulierungen und „passgenaue“ integ-

Mit den weitreichenden Erfahrungen der Programmumsetzung der „Sozialen Stadt – Alzeyer Westen“ ausgestattet, wurde auch für den Alzeyer Osten eine ämter- und disziplinenübergreifende Steuerungsgruppe (vgl. Kapitel 2.1.1) gebildet, mit welcher alle Schritte der Programmplanung und -umsetzung abgestimmt wurden. In regelmäßigen Austauschrunden, den so genannten „Lenkungsgruppensitzungen“ wurde hier gemeinsam über einzelne Fragestellungen der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes und der Maßnahmenfindung diskutiert.

rierte Konzepte ebenso erforderlich wie deren Einbindung in übergreifende Strategien. Schließlich bedarf es angesichts begrenzter finanzieller Ressourcen und einer differenzierten Mitwirkungsbereitschaft von lokalen Interessensgruppen und Bewohner\*innen geeigneter Kooperationen und Partnerschaften. So werden Synergien beim Einsatz öffentlicher Mittel und von privatem Engagement gefördert: Stadt(teil)entwicklung wird künftig noch stärker raumbezogen, kooperativ, vernetzt und aktivierend ausgerichtet sein.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (nach §141 BauGB), wie hier skizziert, müssen deshalb auch alle Lebenszusammenhänge im Quartier mit all ihren Vernetzungen, Abhängigkeiten und Wechselwirkungen aufzeigen. Ziel ist es, zukunftsbeständige Lösungen abzuleiten, die, wie bereits erwähnt, neben den baulichen auch den ökonomischen, sozialen und sicherheitsspezifischen Ansprüchen gleichermaßen genügen. Dieses Vorhaben setzt die Etablierung von neuen Handlungsfeldern und die Einbeziehung einer Vielfalt und Vielzahl von Akteuren voraus; ebenso wie die Schaffung von guten Bedingungen für Kommunikation und Partizipation aller Betroffenen auf Stadt- und Gebietsebene.

### 1.1.3 Funktionen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes: Aufgabe und Bedeutung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept gibt als umfassende Rahmenplanung der Programmumsetzung gewissermaßen die „Leitplanken der Gebietsentwicklung“ für die kommenden 10 bis 12 Jahre vor und ist eine der zentralen Fördervoraussetzungen bei Städtebauförderprojekten:

*„Voraussetzung für die Förderung städtebaulicher Investitionen einschließlich investitionsvorbereitender und -begleitender Maßnahmen im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen sind: [...] die räumliche Abgrenzung des Fördergebiets [sowie] ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen, zudem sind darin Aussagen zur langfristigen Verstetigung erfolgreicher Maßnahmen über den Förderzeitraum hinaus zu treffen“ (Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020).*

Im Sinne dieser skizzierten Voraussetzung ist es erforderlich, auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen in den herausgearbeiteten Entwicklungs- oder auch Handlungsfeldern entsprechende Ziele zu formulieren und möglichst konkrete Maßnahmen zu deren Erreichung zu benennen. Eine integrierte Herangehensweise, welche sowohl städtebaulichen als auch sozialen Lösungsansätzen und Perspektiven gerecht wird, wird hierbei als grundlegende Bedingung gesehen. Des Weiteren empfiehlt es sich, bei der konzeptionel-

len Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungsvisionen auch etwaige zukünftige Fördergebiete und -kulissen bereits mitzudenken; auch vor dem Hintergrund eines möglichen Einsatzes von Maßnahmen des „besonderen Baurechts“ nach dem Baugesetzbuch (§136ff BauGB). Auf der anderen Seite sollte das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept nicht allzu starr angelegt und interpretiert werden; allzu schnell verändern sich beispielsweise gesamtstädtische oder auch gesellschaftliche Rahmenbedingungen, welche die bisherigen Planungen obsolet erscheinen lassen (gerade in Hinblick auf Querschnittsthemen wie Klima, Lokale Ökonomie oder auch innerstädtische Mobilität sind solche übergeordneten Paradigmen und Konfliktlinien erfahrbar). Somit ist es oftmals auch ratsam, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept in regelmäßigen Abständen fortzuschreiben und zusätzlich auch jede der vorab definierten Maßnahmen noch einmal auf ihre Realisierbarkeit und Notwendigkeit hin zu überprüfen (vgl. hierzu Kapitel 4). Tendenziell besteht auch die Möglichkeit, das Fortschreiben der Konzepte selbst zum Gegenstand einer flankierenden Förderung zu machen. Zwischenevaluationen und abschließende Analysen erhöhen zudem die Umsetzungsqualität und sind im Sinne einer transparenten Projektführung und einer Maximierung des Wissenstransfers insgesamt als wichtig zu erachten (vgl. Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)Referat Öffentlichkeitsarbeit. August 2016, S. 19ff.).

## 1.2 Die Stadt Alzey und das Untersuchungsgebiet im „Alzeyer Osten“

Alzey ist eine verbandsfreie Stadt des Landkreises Alzey-Worms in Rheinhessen im südöstlichen Rheinland-Pfalz. Sie liegt in unmittelbarer Nähe des gesamten Rhein-Main- und Rhein-Neckar-Gebiets. Größere regionale Räume, wie bspw. Koblenz und Kaiserslautern, sind in weniger als einer Stunde erreichbar. Ferner ist die Stadt Alzey 25 km von Worms und etwa 30 km (Luftlinie) von

Mainz entfernt. Es gibt jeweils eine Autobahnauf- und abfahrt zur BAB 61 und zur BAB 63. Sowohl in Nord-Süd wie auch in West-Ost-Richtung verfügt der Landkreis über eine optimale Infrastruktur an Fernstraßen. Durch Alzey fließt, teilweise unterirdisch, ein Abschnitt der Selz, ein linker Nebenfluss des Rheins.

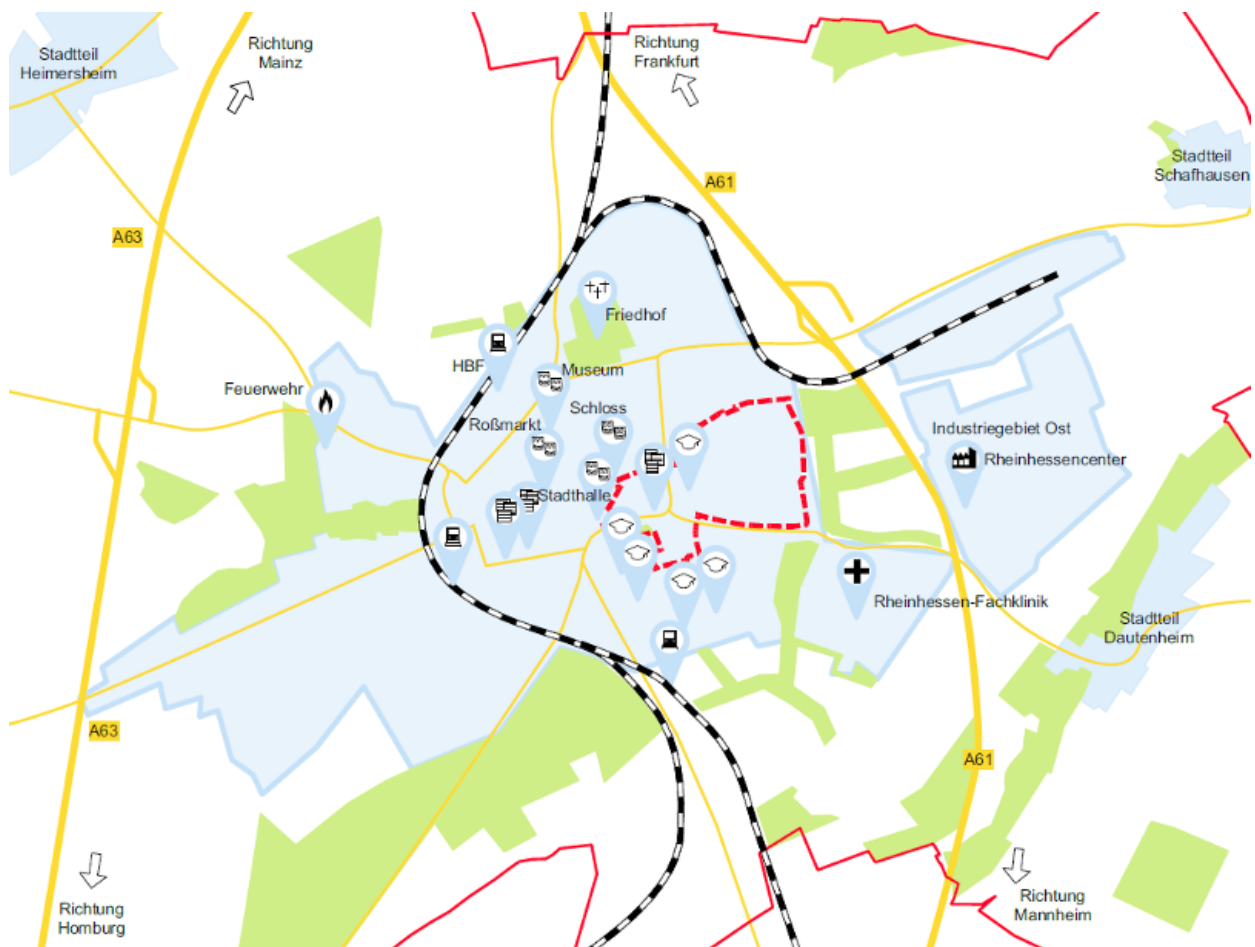


Abb. 2: Übersichtskarte der Stadt Alzey

Im Jahre 1969 wurden die Kreise Alzey und Worms zusammenggelegt. Daraufhin wurde Alzey die Kreisstadt des neuen Landkreises Alzey-Worms und Sitz der Verbandsgemeinde Alzey-Land, der es selbst als verbandsfreie Stadt jedoch nicht angehört. Alzey ist gemäß des Landesentwicklungsprogramms 2008 (LEP IV) als „Mittelbereich“ den

verdichteten Räumen mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet und wird als „landesweit bedeutsamer Arbeitsmarkt Schwerpunkt“ klassifiziert. Durch die ausgeprägte Verkehrsanbindung und technische Infrastruktur verfügt dieser Bereich über weiteres Entwicklungspotenzial. Das Oberzentrum Mainz sowie die Landkreise Mainz-Bingen



und Alzey-Worms sind Teil der Europäischen Metropolregion Rhein-Main. Der Landkreis Alzey-Worms soll sich als Kernraum mit seinen spezifischen Stärken in die europäische Metropolregion Rhein-Main einbringen. Der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe stuft Alzey als Mittelzentrum mit den besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe ein. Für Alzey wird darin als Ziel die Stärkung der wohnortnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen formuliert.

Alzey hat eine Bodenfläche von 35,21 km<sup>2</sup>, welche bisher überwiegend als Landschaftsfläche (69,5%) ausgewiesen ist. Hingegen beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche 27,1% (Rheinland-Pfalz Statistisches Landesamt 2014). Die Stadt ist vom Weinbau geprägt und ist mit 769 Hektar sechstgrößte Weinbaugemeinde in Rheinland-Pfalz und nach Worms und Nierstein größte Weinbaugemeinde Rheinhessens. Die Stadt besitzt ein breit gefächertes Bildungsangebot mit insgesamt zwei Förderschulen, vier Grundschulen, drei Gymnasien, einem Landeskunstgymnasium und einer Realschule plus. Eine Kreismusikschule, eine Berufsbildende Schule, die Kreisvolkshochschule Alzey-Worms sowie die Krankenpflegeschule der Rheinhessen Fachklinik runden das Angebot ab.

Zu den Hauptwirtschaftszweigen der Stadt Alzey zählen unter anderem der Weinbau (778 Hektar werden aktiv be-

wirtschaftet), die ansässige Rheinhessen Fachklinik, das Bauunternehmen Wilhelm Faber GmbH & Co. KG, ein Zentrallager/Warenverteilzentrum des Importhauses Wilms sowie die beiden Deutsche-Lufthansa-Tochterunternehmen Lufthansa Technik AERO Alzey und LSG Sky Food. Die Volksbank Alzey-Worms hat hier ihren Hauptsitz. Des Weiteren ist Alzey das Dienstleistungszentrum der Region mit einem für die Stadtgröße sehr großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, die sich hauptsächlich auf das Industriegebiet konzentrieren (Wikipedia 2020).

Die Stadt hat 19.002 Einwohner (zum Stichtag 30.06.2018; Landkreis Alzey-Worms 2018). Die SGB II-Quote in Alzey ist im Vergleich zum Land Rheinland-Pfalz höher (ca. 3,7% in Alzey, ca. 2,4% in RLP). Gleichzeitig gibt es aber auch überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern (vgl. Kapitel 3.1.3). In Alzey ist ein relativ großer Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren von SGB II-Leistungen abhängig (20% attestierte die Bertelsmann Stiftung für das Jahr 2014 für die Stadt Alzey), was angesichts der aktuellen Entwicklungen auf Landkreisebene plausibel erscheint (28,9 Prozent der SGB-II-Bezieher waren 2018 Kinder und Jugendliche). Aktuellere Daten liegen derzeit nicht vor, angesichts der aktuellen gesamtgesellschaftlichen Entwicklungen ist allerdings davon auszugehen, dass die Daten auf einem ähnlich, wenn nicht gar höheren Niveau, zu verorten sind.

### 1.2.1 Das Fördergebiet „Alzeyer Osten“ – räumlicher Kontext und begründete Gebietsabgrenzung

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von insgesamt 33 ha und liegt im Südosten von Alzey. Es umfasst das sogenannte Nibelungenviertel, die Quartiere um das Finanzamt sowie um das Jugend- und Kulturzentrum in der Römerstraße. Im Norden wird es von der Volkerstraße und

der Gartenstraße begrenzt, im Osten von der Pfalzgrafentraße und dem Weiherweg, im Süden von der Dautenheimer Landstraße und der Jean-Braun-Straße und im Westen vom Stadthallenplatz und die Straße Schießgraben.

<sup>2</sup> SGB-II-Quote für Stadt Alzey aus beauftragten/übermittelten Daten der Bundesagentur f. Arbeit, Dez. 2019; SGB-II-Quote für Rheinland-Pfalz für Dezember 2019; <https://statistik.arbeitsagentur.de>

<sup>3</sup> [https://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/alzey/landkreis-alzey-worms/anzahl-der-sozialhilfeempfänger-im-landkreis-alzey-worms-nimmt-zu\\_18825903](https://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/alzey/landkreis-alzey-worms/anzahl-der-sozialhilfeempfänger-im-landkreis-alzey-worms-nimmt-zu_18825903)



## 1.2.2 Problemwahrnehmung im Untersuchungsgebiet

Bedingt durch seine Lage und die gesamtstädtischen ökonomischen sowie sozio-kulturellen Strukturen (vgl. Kapitel 1.2) haben sich weite Teile des Untersuchungsgebietes als typische Arbeitersiedlungen entwickelt, was mit einer – für heutige Maßstäbe – verhältnismäßig defizitären sozialen Infrastruktur einhergeht, die das Gebiet auch noch heute prägt und sich beispielsweise in den eher benachteiligten Wohn- und Lebensverhältnissen des Alzeyer Ostens widerspiegelt. Auch die teilweise dezentrale Lage des östlichen Stadtteils wirkte bislang einer gesamtstädtischen, integrativen Stadtentwicklung entgegen, wodurch sich die wechselseitig bedingte Beein-

flussung von sozialen und städtebaulichen Problemstellungen in den vergangenen Dekaden verfestigen konnte. Die vielfach anzutreffenden, sanierungsbedürftigen Bauungen sowie die oftmals desolaten Zustände des Wohnumfelds fördern darüber hinaus insgesamt auch in der öffentlichen Wahrnehmung ein eher schlechtes Stadtteilimage.

### Kurzsteckbrief: Probleme, Herausforderungen, Potenziale, Defizite

- mangelnde Angebotsstruktur (Freizeit, Spiel- und Sportmöglichkeiten, Treffpunkte und Orte der Kommunikation) für verschiedene Zielgruppen
- Bauliche Strukturen und Wohnsituationen nicht mehr zeitgemäß
- unzureichende Beleuchtungssituation erzeugt Angsträume
- großer Anteil versiegelter Flächen ohne Nutzen und Funktion
- mangelnde Grünflächen- und Freiraumgestaltung
- fehlende Aufenthaltsqualität im Quartier
- starke Verkehrsbelastung
- unattraktive Radwegeverbindung innerhalb des Quartiers
- kaum gastronomische Angebote vor Ort

Exemplarisch für viele der angeführten Probleme und Herausforderungen kann das sogenannte „Nibelungenviertel“ angeführt werden, welches den südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes bildet (Hagenstraße, Kriemhildenstraße, Kurfürstenstraße, Nibelungenstraße, Pfalzgrafenstraße, Siegfriedstraße) und 1606 Einwohner\*innen beherbergt. Hier zeigen sich viele der genannten Herausforderungen geballt, was wohl auch zu dem relativ schlechten „Image“ des Nibelungenviertels in weiten Teilen der Öffentlichkeit beiträgt.

Der Alzeyer Osten ist zudem durch eine hohe Verkehrsbelastung geprägt. In den Erschließungsstraßen bzw. im Straßenraum parkende oder haltende Fahrzeuge führen

oft zu unübersichtlichen Situationen und beeinträchtigen den Verkehrsfluss. Zudem entsprechen die Fußgänger- und Radwege keinesfalls den Anforderungen, die an eine fußgänger- und fahrradfreundliche sowie barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume zu stellen sind. Die Gestaltung der öffentlichen Räume bzw. die Aufenthaltsqualität entlang der Kurfürstenstraße, der Hagenstraße und der Kriemhildenstraße sind im Gebiet unzureichend. Auch die Spiel- und Bolzplätze im Quartier sind sanierungsbedürftig. Darüber hinaus ist das Stadtbild durch einen hohen Anteil von sanierungsbedürftigen Gebäuden gekennzeichnet. Besonders negativ fällt hier der sehr marode Schlachthof mitten im Quartier auf.

Auch im Bereich der sozialen Infrastruktur ist der Alzeyer Osten als teilweise defizitär zu bezeichnen. Vereine sowie soziale Institutionen sind vor Ort wenig vorhanden. Lediglich das Jugend- und Kulturzentrum (JuKu) dient den Kindern und Jugendlichen aus der Gesamtstadt und insbesondere auch aus dem Alzeyer Osten als Kommunikationsort. Da das JuKu jedoch sanierungsbedürftig ist und inzwischen zu klein geworden ist (oder: aus allen Nähten zu platzen droht), wurde es als zentrale Maßnahme in den Umsetzungskatalog der „Sozialen Stadt – Alzeyer Osten aufgenommen“ (vgl. Kapitel 4). Eine ähnliche Situation zeigt sich im Hinblick auf die Sporthalle der Nibelungenschule in der Nibelungenstraße.

Insgesamt, so lässt sich an dieser Stelle festhalten, stehen im Alzeyer Osten Aufgabenstellungen und Handlungsbedarfe im Fokus, welche im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu einer Anpassung der sozialen Infrastruktur an die vorherrschenden Bedarfe führen sollen. Es ist davon auszugehen, dass diese nur durch erhebliche öffentliche und private Investitionen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bewältigt werden können. Wie mit Blick auf die in Kapitel 4 vorgestellten Maßnahmen, Ziel- und Indikatorenkataloge festzustellen ist, wurden viele der im vorliegenden Dokument skizzierten, städtebaulichen Entwicklungsansätze aus einer ganzheitlichen Perspektive heraus mit der fachlichen und inhaltlichen Unterstützung der interdisziplinär agierenden Lenkungsgruppe heraus erarbeitet.

### 1.2.3 Die Lage im Stadtgefüge von Alzey, Vernetzung mit benachbarten Quartieren und Stadtteilen, Gebietsentwicklung

Aus dem Untersuchungsgebiet ist das Stadtzentrum auf kurzen Wegen zu erreichen, jedoch stellt die Nibelungenstraße zu Zeiten hohen Verkehrsaufkommens (während der Berufs- und Schulverkehrs am Morgen, Mittags und am späten Nachmittag) ein stark trennendes Element dar. Mit dem Mehlberg, den Gärten unterhalb der Rheinhesen Fachklinik, dem Radweg an der Selz und den Feldern im Osten des Stadtgebiets sind auch Räume der Natur und Naherholung nicht weit entfernt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es insgesamt vier Bebauungspläne, die schon in die Jahre gekommen sind und zum Teil wegen differenzierter Mängel nicht mehr angewendet werden können. Alle anderen Bereiche ohne Bebauungsplan gehören dem unbeplanten Innenbereich an und werden gemäß § 34 BauGB betrachtet.

Die einzelnen Areale lassen sich aufgrund ihrer Charakteristik und ihrer historischen Entwicklung wie folgt gliedern:

*Wohnblocks Kurfürstenstraße/Pfalzgrafenstraße/Dautenheimer Landstraße/Sankt-Johann-Straße*

Die ersten Wohnblocks entlang der Dautenheimer Landstraße entstanden auf Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1957. Die Garagen auf der Rückseite der Gebäude folgten in den 1960er Jahren. Im selben Zeitraum sind in der Kurfürstenstraße weitere Wohnblocks mit dazugehörigen Garagen entstanden, die heute größtenteils (Kurfürstenstraße 18-34, Pfalzgrafenstraße 15 und 17) in Besitz der Alzeier Baugesellschaft sind. Die vier- und fünfgeschossigen Stahlbetonbauten boten mit jeweils 24 Wohnungen genügend Platz für die stetig wachsende Bevölkerung. Das an der Sankt-Johann-Straße gelegene Gebäude trägt den Namen „Punkthaus“. Dieses, Anfang der 1970er Jahre gebaute Haus war mit seinen acht Geschossen und 32 Wohneinheiten eines der höchsten Gebäude im Untersuchungsgebiet. Geplant waren weitere Punkthäuser, die aber in dieser Form nicht realisiert wurden. Inmitten des Wohngebietes lag das Kloster zum heiligen Geist zu Sankt Johann (1262-1564). An dessen Stelle befinden sich nun ein Kindergarten und der Spielplatz „Pfalzgrafenstraße“.



Abb. 4: Pfalzgrafenstraße 9,11,13



Abb. 5: Dautenheimer Landstraße 45,47,49

### *Wohnblocks Hagenstraße/Kurfürstenstraße*

Im Bereich zwischen Hagen- und Kurfürstenstraße war ursprünglich der Bau weiterer achtgeschossiger Punkthäuser angedacht. Realisiert wurden stattdessen neungeschossige Wohnblocks mit 36 und 53 Wohneinheiten. Das Gebiet wurde in den 1970er Jahren ergänzt durch weitere zwei- bis fünfgeschossige Bauten. Alle Häuser verfügen über Garagenanlagen, welche die Siedlung bis heute prägen und – wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt – nun ihrerseits eine städtebauliche Herausforderung darstellen und im Rahmen der „Sozialen Stadt“ in ihrer Funktion und Außenwirkung überdacht werden sollen. Östlich des Gebietes, entlang der Pfalzgrafenstraße, schließt sich direkt ein Wohngebiet mit zweigeschossigen Bauten aus den Jahren ab 1960 an.



Abb. 6: Hagenstraße 28



Abb. 7: Hagenstraße 34 und Kurfürstenstraße 9,11,13

### Wohnblocks Kriemhildenstraße

Von der Hagenstraße aus ist bereits das grüne Eckhaus mit dahinterliegendem Spielplatz erkennbar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kriemhildenstraße stehen große Wohnblocks mit zumeist fünf Geschossen. Auch am Ende der Straße befinden sich auf beiden Seiten weitere

fünfgeschossige Bauten. Die Gebäude entlang der Straße wurden alle in den 1960er Jahren gebaut.

In der Kriemhildenstraße zählen die Mehrfamilienhäuser mit den Hausnummern 28, 35, 37, 39, 51, 53, 53A, 55, 57, 59, 61 und 63 zu den Beständen der Alzeyer Baugesellschaft.



Abb. 8: Kriemhildenstraße 55,57,59



Abb. 9: Hagenstraße 37

### *Baracken Siegfriedstraße/Kriemhildenstraße*

Die Alzeyer Baugesellschaft wollte dem Wohnungsnotstand der 1920er Jahre entgegenwirken und baute daher Mehrfamilienwohnhäuser in Leichtbauweise. Das Gelände diente zur Unterbringung der einkommens-

schwachen Bevölkerungsschicht und erhielt den unschönen Beinamen „Baracken“. Die fünf Gebäude sind alle nur eingeschossig errichtet worden und in Besitz der Alzeyer Baugesellschaft.



Abb. 10: Siegfriedstraße 4,6,8



### Unternehmerviertel

Aus dem Stadtplan von Alzey aus dem Jahr 1939 geht hervor, dass der städtische Bauhof und der städtische Schlachthof den Betrieb bereits aufgenommen hatten. Auch heute ist der Bauhof am Standort Bauhofstraße angesiedelt. Der städtische Schlachthof in der Siegfriedstraße wurde im Jahr 1982 von Färber GmbH & Co KG übernommen und 1995 geschlossen. Die Firma ist ins Industriegebiet ausgewichen. Ein Energieversorger ist ebenfalls seit 1939 in der Gartenstraße zu finden. Der östliche Teil des Gebietes war bis 1939 noch nicht erschlossen. Die Firma Altmann KG, ein Industrieunternehmen, siedelte sich um 1962 an der Ecke Hagenstraße/ Weiherweg an. Auf dem ehemaligen Firmengelände befinden sich heutzutage Einfamilienwohnhäuser und ein Altenpflegeheim.

Als neue Firmen haben sich Kirchner und die Zoar-Werkstätten an der Hagenstraße niedergelassen. An der Ecke Siegfriedstraße/ Gartenstraße befand sich der Sitz der Landwirtschaftskammer Rheinhessen, wie Pläne aus dem Jahr 1954 zeigen. Das vordere Gebäude Richtung Gartenstraße wurde als Wohn- und Bürogebäude genutzt. Dahinter lagen die Viehversteigerungshalle und ein Stallgebäude. Im Jahr 1981 stellte man einen Bauantrag zum Umbau der Versteigerungshalle in einen Weinprüfraum mit Lager und Annahmefläche. Im Jahr 2007 kaufte die Spedition Belmagistral das Areal, um dort ihre Büros und Konferenzräume unterzubringen. Auch befindet sich im Teil der Siegfriedstraße ein russisches Lebensmittelgeschäft.



Abb. 11: ehemaliger Schlachthof in der Siegfriedstraße

### *Wohnviertel Volkerstraße/Noirestraße/Nibelungenstraße/Römerstraße/ Schießgraben/Seubertstraße*

Dieser Bereich des Untersuchungsgebietes stellt ein typisches Gründerzeitviertel dar, hier gibt es drei Einzeldenkmäler. Zum einen eine freistehende Stadtvilla aus dem Jahr 1900 an der Ecke Römerstraße/Seubertstraße. Es handelt sich um einen Muschelkalkquaderbau mit aufwendigen Verzierungen. Auch das Finanzamt, welches 1936 fertig gestellt wurde, ist als Denkmal deklariert. Der dreigeschossige Bau hat ein markantes Walmdach und ist durch die Lage am Kreisverkehr auffällig und besonders

einprägsam. Das laut Aufzeichnungen älteste Gebäude des Bereiches ist gleichzeitig das baulich anspruchsvollste. Es zeichnet sich durch sein sichtbares Fachwerk, einen hervortretenden Treppenturm und das Krüppelwalmdach aus. Entlang der Volkerstraße dominieren die 1,5-geschossigen Häuser mit Klinkerfassade und Zwerchhaus. Die aus dem Jahr 1920 stammenden Zwillingshäuser im Heimatstil mit Zwerchhaus befinden sich am östlichen Ende der Straße.



Abb. 12: Römerstraße 21

### Nibelungenviertel

Am südlichen Ende der Nibelungenstraße befinden sich die Beamtenwohnhäuser der 1920er Jahre. Die 1,5- bis zweigeschossigen Putzbauten haben Walm- und Krüppelwalmdächer. Diese Häuser sind als Einzeldenkmal bzw. Denkmal aufgrund des kennzeichnenden Stadtbildes deklariert. An der Ecke zur Kriemhildenstraße befindet sich die im Jahr 1911 erbaute Nibelungenschule. Die Nibelungenschule ist eine von drei Grundschulen im Alzeyer Stadtgebiet. Das Hauptgebäude der Schule hat zwei Geschosse und ist, wie viele Gebäude im Un-

tersuchungsgebiet, ein Putzbau mit Walmdach. Auch die Nibelungenschule ist als Einzeldenkmal deklariert. Das in den 1960er Jahren in der Nibelungenstraße angesiedelte Veterinäramt befindet sich heutzutage unter dem Dach der Kreisverwaltung an der Hexenbleiche. In dem Quartier fällt eine Bauzeile mit kleinen, eingeschossigen Reihenhäuser entlang der Kriemhildenstraße auf. Das Nibelungenviertel liegt zum Großteil auf römischen Gräberfeldern, wie aus einer alten Stadtkarte hervorgeht.



Abb. 13: Nibelungenstraße 2,4



Abb. 14: Reihenhäuser in der Kriemhildenstraße

### *Wohngebiet Dautenheimer Landstraße/Weyprechtstraße*

Die stattlichen Beamtenwohnhäuser in der Dautenheimer Landstraße 5 und 7 wurden im Jahr 1927 errichtet. Es handelt sich um Heimatstilbauten mit barockisierenden und klassizierenden Motiven. Unterscheiden lassen sich die Häuser anhand des Daches; Mansarddach und Satteldach. Die Wohnhäuser sind aufgrund der baulichen

Gesamtlage als Denkmal deklariert. Die meist zweistöckigen Gebäude westlich der St.-Johann-Straße wurden bereits um das Jahr 1930 errichtet. Die Gebäude auf der linken Seite der Weyprechtstraße sind auf römischen Gräberfeldern errichtet.

### *JUKU-Viertel*

Interessant erscheint in der Römerstraße die Fläche des seit 1976 bestehenden JuKu. Laut Aufzeichnungen sei das Gebäude bereits im Jahr 1838 erworben worden, sodass es sich hierbei um eines der ältesten Gebäude im Untersuchungsgebiet Alzeyer Osten handelt. Daher ist das Gebäude auch als Einzeldenkmal deklariert. In der Vergangenheit durch die örtliche Freimaurerloge genutzt, lässt

sich die bewegte Vergangenheit des Gebäudes noch heute wahrnehmen. Wie jüngere archäologische Untersuchungen offenlegten, steht das JuKu zudem auf den Überresten eines Römer-Kastels.

Das Flurstück 1024/1 rückwärtig zum JuKu ist Eigentum der Alzeyer Baugesellschaft.



Abb. 15: Das Jugend- und Kulturzentrum in der Römerstraße

### Wohnviertel Dr.-Georg-Durst-Straße/Am Rabenstein/Frankenstraße/Dautenheimer Landstraße

Das Gebiet ist erstmals auf einem Bebauungsplan von 1963 ersichtlich, allerdings stammen manche Bauten bereits aus den vorherigen Jahrzehnten. Die vier Wohnblocks in der Frankenstraße wurden im Jahr 1961 ursprünglich viergeschossig geplant; gebaut wurden allerdings nur drei Geschosse. An der Ecke Dr.-Georg-Durst-Straße/Dautenheimer Landstraße befanden sich bis zum Jahr 1999 eine Tankstelle und Autowerkstatt. Der Vertrag zwischen der Shell AG und dem Grundstückseigentümer lief aus, sodass der dortige Betrieb eingestellt wurde. Stattdessen siedelten sich in den Folgejahren ein Rollershop und eine Fahrschule auf besagten Grundstücken an. Die unterirdischen Tanks wurden im Boden belassen und sind noch heute dort. Für einen Neubau auf dem Grundstück ist eine Altlastenbereinigung notwendig. Das ist sicherlich der Grund dafür, dass der Grundstückseigentümer bisher keine größeren Baumaßnahmen durchgeführt hat,

sondern nur die vorhandene Bausubstanz (Tankstellengebäude, Abstellfläche) nutzt.

Lange Zeit war das in der Dr.-Georg-Durst-Straße gelegene Grundstück mit Garagen bebaut, die langsam zerfielen. Heute befindet sich ein Wohngebäude auf dem Grundstück. Alten Unterlagen ist zu entnehmen, dass der Kreuzungsbereich bzw. Kreisbereich von außerordentlich städtebaulicher Bedeutung ist. Der 2003 hier abgestellte Imbisscontainer im vorderen Bereich wird dieser Rolle nicht gerecht.

Entlang der Frankenstraße zählen die Hausnummern 4, 5, 7, 9, 11, 13, 15 und die Hausnummern 16, 18 und 20 der Dr. Georg-Durst Straße zur Alzeyer Baugesellschaft. Benachbart dazu sind die Hausnummern 3, 5, 7 und 9 der Jean-Braun-Straße ebenfalls Bestände der Alzeyer Baugesellschaft.

### Gewerbe und Handel im Quartier

Nicht im Bereich des Alzeyer Osten, aber direkt daran angrenzend befinden sich die Nibelungenstraße 30-32. Im Jahr 1955 hat sich dort die Firma Bubach niedergelassen. Sie errichtete eine Tankstelle, eine Autowerkstatt, ein Wohnhaus und einen Ausstellungsraum. Zunächst war nur Opel ansässig; später prägten Toyota-Schilder das Straßenbild. Auf dem Gelände der Nibelungenstraße 32 zogen in die Toyota-Räume im Jahr 2005 der Lebensmittelhandel Tengelmann und die Bäckerei Barbarossa ein.

Zur damaligen Zeit war Tengelmann der einzige Lebensmittelladen in der Innenstadt von Alzey und er wollte durch die Verlegung des Betriebes von der Hospitalstraße in die Nibelungenstraße die Verkauf- und Parkfläche vergrößern. Statt Tengelmann ist seit 2008 nun Edeka ansässig. In den ehemaligen Autohausräumen im Bereich Nibelungenstraße 30 sind heute der Getränkemarkt von Edeka und ein Bettengeschäft.



Abb. 16: Verkehrskreisel an der Dautenheimer Landstraße



2

## 2 STRUKTUR UND METHODISCHES VORGEHEN

Sowohl die Vorbereitenden Untersuchungen für das definierte Untersuchungsgebiet als auch das erarbeitete Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept fußen auf

einer elaborierten, methodischen Herangehensweise, die im vorliegenden Kapitel näher dargestellt werden soll.

### 2.1 Projektorganisation

#### 2.1.1 Projektsteuerung

Bei der Aufstellung von städtebaulichen Entwicklungskonzepten und der Formulierung von längerfristigen Entwicklungsstrategien ist es zielführend, wenn verschiedene Ämter und Fachabteilungen innerhalb der Stadtverwaltung aktiv in den Erarbeitungsprozess eingebunden werden und ihre fachliche Expertise in Bezug auf die städtebaulichen und sozialraumbezogenen Bedarfe einbringen. Gemäß dieser Zielsetzung wurde auch für den Entwicklungsprozess im Alzeyer Osten eine dezernatsübergreifende Lenkungsgruppe eingerichtet, welcher Vertreter\*innen verschiedener, assoziierter Fachbereiche

angehören. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden hier in neun Sitzungen alle relevanten organisatorischen und inhaltlichen Aspekte besprochen. Die Lenkungsgruppe steuerte den Prozess und verständigte sich über Ziele und über die Richtung desselben. Zudem koordinierte sie die fortlaufende Rückkoppelung mit der Verwaltungsspitze.

*Mitglieder des Lenkungskreises waren:*

Vertreter/in	Organisation/Zuständigkeit
<b>Dr. Hans-Werner Stark</b>	1. Beigeordneter der Stadt Alzey
<b>Anke Rebholz</b>	Leitung Fachbereich Bürgerdienste
<b>Ina Ritzheim</b>	Leitung Fachbereich Bauen und Umwelt
<b>Anja Jurthe-Podolak</b>	Fachbereich Bauen und Umwelt
<b>Fabian Adler</b>	Büro bierbaum.aichele landschaftsarchitekten
<b>Marco Müller</b>	Projektleitung   Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries
<b>Anna Forke</b>	Quartiersmanagerin   Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries
<b>Dr. Sven Fries</b>	Geschäftsführer   Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries

Anlassbezogen wurde die Lenkungsgruppe auch um Vertreter\*innen zu fachspezifischen Themen (v.a. bez. des anvisierten Umbaus des JuKu) erweitert. Ergänzend dazu wurde die Lenkungsgruppe in die Konzeption und Umsetzung der vielfältigen Veranstaltungen und Aktio-

nen eingebunden, die über das Quartiersmanagement konzipiert wurden. Die erste Lenkungsgruppensitzung fand am 19. Februar 2019 statt, die letzte Sitzung am 13.05.2020.



## 2.1.2 Zeitschiene der Vorbereitenden Untersuchungen und Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Um direkt nach der Auftragsvergabe mit den Vorbereitenden Untersuchungen beginnen zu können, wurde vom beauftragten Büro ein detaillierter Zeitplan erarbeitet, welcher über den gesamten Prozess als Abstimmungs- und Koordinierungsgrundlage diente. Neben den regu-

lären Angeboten und Veranstaltungen wurden zusätzlich optionale Leistungen erbracht, die in ihrer Gesamtheit zu einer höheren Validität der erhobenen Daten beigetragen hat.

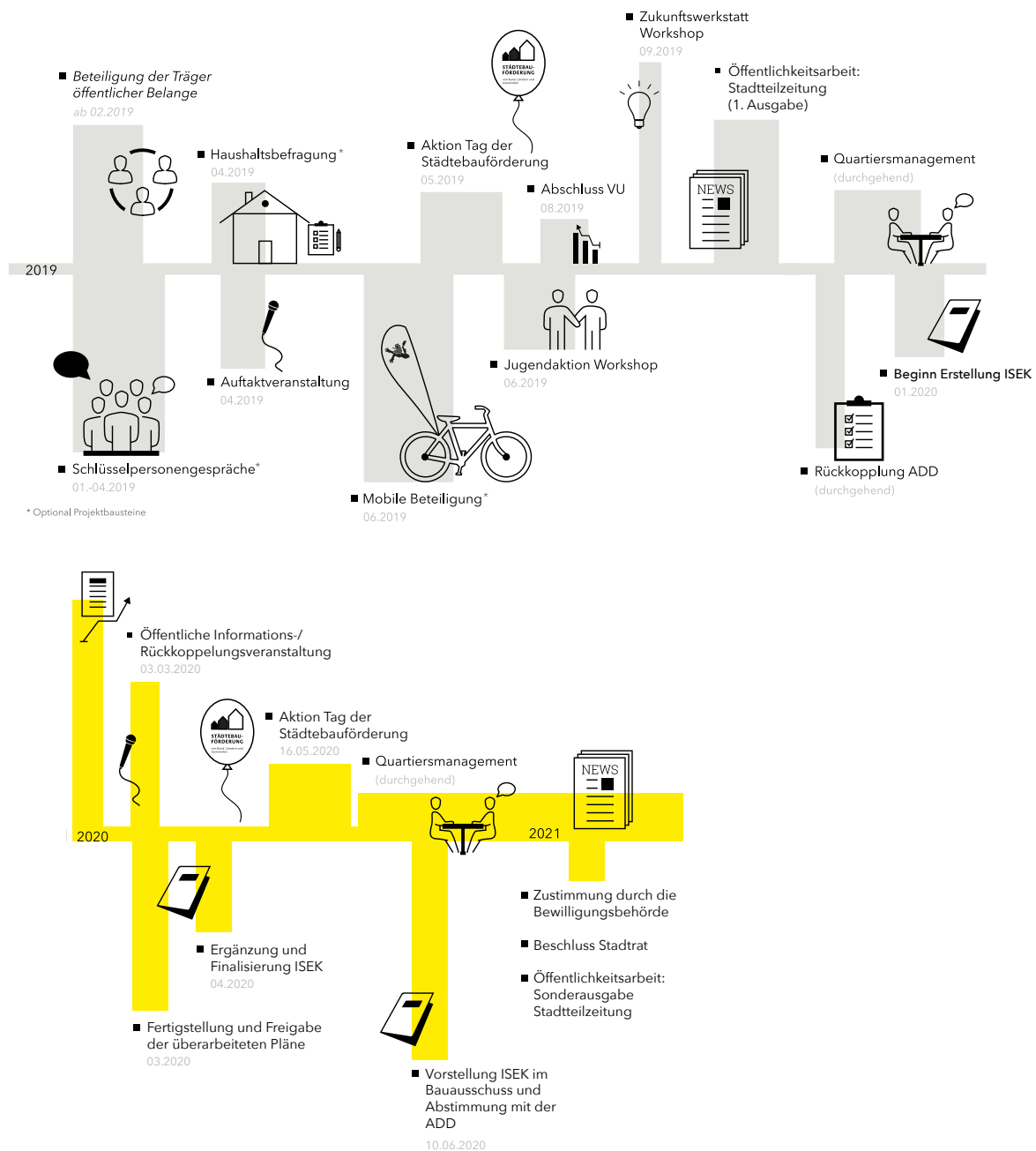


Abb. 17: Der Projektverlauf auf einen Blick

## 2.2 Methoden der Vorbereitenden Untersuchungen und Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Mit dem Ziel, fundierte Aussagen zum aktuellen Erscheinungsbild des Alzeyer Ostens, zum Zustand der Gebäude und Grundstücke im Untersuchungsgebiet, der öffentlichen Flächen, Straßen, Wege, Grünflächen sowie Spiel- und Freiplätze treffen zu können, wurden vorliegende Daten analysiert und mit eigenen Erhebungen, Einschätzungen und Bestandsaufnahmen ergänzt. Dieser Ansatz erlaubte es, auch subjektive Eindrücke und Stimmungen

– wie beispielsweise zum Verhalten der Bewohner\*innen im Stadtteil und zum Stadtteileben – zu gewinnen und der übergeordneten Analyse zuzuführen. Gleichsam flossen auch andere verfügbare Daten, Informationen, Planungen und Gutachten der involvierten Fachämter sowie auch gesamtstädtische Konzepte der Stadtverwaltung Alzey in die Gesamtanalyse ein.

### Die folgenden Daten wurden im Zuge der Analyse berücksichtigt:

- Mobilitätskonzept der Stadt Alzey (2012)
- Konzeption Kreisjugendpflege Alzey-Worms (2005)
- Nutzer- und Betreiberkonzept für das JuKu, Quartiersmanagement „Soziale Stadt – Alzeyer Osten“ (2019)
- Abschlussbericht zum Integrationskonzept Kreis Alzey-Worms (2016)
- Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Alzey (2019)
- Fortschreibung Schulentwicklungsplan 2014 (2015)

### 2.2.1 Methoden der städtebaulichen Bestandsaufnahme und -analyse

Aufgabe der Bestandsaufnahme und der städtebaulichen wie sozialplanerischen Analyse ist die Identifizierung, Beschreibung und Bewertung der durch soziale Missstände benachteiligten Orts- und Stadtteile, um deren besonderen Entwicklungsbedarf (gem. §171e BauGB) aufzuzeigen. Die städtebauliche Bestandsaufnahme und -analyse wurde durch das Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries bearbeitet und durch das Büro BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten begleitet. Im Abgleich mit den von der Stadtverwaltung zur Verfügung gestellten Datengrundla-

gen wurden eigene Erhebungen durchgeführt. Insbesondere durch Ortsbegehungen mit Kartierung verschiedener Themenschwerpunkte und zugehöriger Fotodokumentationen wurden die vorhandenen Daten ergänzt. Weitere Erkenntnisse zur Bestandssituation ließen sich im Austausch mit lokalen Akteuren und der ansässigen Bevölkerung im Zuge verschiedener Beteiligungsschritte gewinnen. Alle gesammelten Informationen sind in einer systematischen städtebaulichen Bestandsaufnahme zusammengefasst.

### Die folgenden Teilaspekte und Themenfelder wurden dabei fokussiert:

- Nutzungsstruktur
- Bauweisen, Bauformen, Geschossigkeit und Raumkanten
- Zustand der Bausubstanz und Denkmalschutz
- Baulücken und Leerstände
- Freiräume und Grünflächen, Spielplätze, Sicherheit und Sauberkeit
- Verkehrsstruktur
- Gewerbestruktur
- soziale, schulische und kulturelle Infrastruktur

Die zentralen Ergebnisse sind in themenbezogene Bestands- und Analysekarten sowie als Textteile in die beschreibenden Kapitel eingeflossen. Aus der fachplanerischen Bewertung der örtlichen Gegebenheiten wurde

unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus den verschiedenen Beteiligungsschritten eine zusammenfassende Analyse erstellt.

### 2.2.2 Methoden der sozialplanerischen Bestandsaufnahme und -analyse

Im Sinne einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden neben baulichen Parametern ebenfalls sozialplanerische Indikatoren erhoben. Der Zielsetzung der zugrundeliegenden sozialstrukturellen Analyse folgend, wurden dabei relevante Faktoren und Kennzahlen erfasst und in Bezug auf das übergeordnete Entwicklungsvorhaben ausgewertet. Dies erfolgte vornehmlich in Form der deskriptiven, also beschreibenden Statistik, wobei in einzelnen Fällen auch qualitative Aussagen (z.B. aus den Schlüsselpersonengesprächen) ergänzend hinzugezogen und in Hinblick auf bestimmte Fragestellungen zu Tabellen,

graphischen Darstellungen und Kennzahlen verdichtet wurden.

Ergänzend zu dieser primär quantitativen Analyse ergaben sich weitere Informationen und Erkenntnisse aus Besprechungen mit der Verwaltung, aus Schlüsselpersonengesprächen und den angestoßenen Beteiligungsprozessen mit den Bewohner\*innen. Auch die Ergebnisse aus den Befragungen mit Eigentümer\*innen sowie Ergebnisse bzw. Informationen aus gesamtstädtischen Konzepten und Strategien, wie etwa dem Mobilitätskonzept der Stadt Alzey, flossen an dieser Stelle in die Analyse ein.

### 2.2.3 Methoden der Partizipation (Schlüsselpersonengespräche, Bürgerbefragung, Auftaktveranstaltung)

Städtebauliche Maßnahmen, die im Rahmen der „Sozialen Stadt“ konzipiert werden, sind erfahrungsgemäß diversen kommunalpolitischen sowie gesamtgesellschaftlichen Wechselbeziehungen ausgesetzt und können in ihrer Umsetzung nur gelingen, wenn neben der übergeordneten, primär baulichen Planung auch Bürgerinteressen und strategische Überlegungen wichtiger Akteure vor Ort in ausreichendem Maße berücksichtigt werden. Eine wesentliche Zielsetzung bzw. ein wesentliches Kriterium der programmatischen Umsetzung ist es daher, mittels innovativer und breit angelegter Beteiligungsformen möglichst viele Bevölkerungsgruppen in den Stadtentwicklungsprozess mit einzubeziehen.

Dabei gilt es sicherzustellen, dass die durchgeführten Beteiligungsaktionen einen tatsächlichen Einfluss auf das Planungsergebnis haben. Um für die – mitunter komplexen – Planungsaufgaben möglichst viele Bürger\*innen zu gewinnen, wurden im Prozess unterschiedliche Beteiligungsmethoden angewandt. Im Zuge dieses Vorhabens kam im absolvierten Planungs- und Beteiligungsprozess eine passgenaue Zielgruppenansprache ebenso zur Anwendung wie die Beachtung des Gender-Mainstreaming-Prinzips. Ein ausgemachtes Ziel dieser Vorgehensweise war es zum einen, ein breit gefächertes Bild des Untersuchungsgebietes aus verschiedenen Perspektiven zu bekommen, und zum anderen, die Bewohner\*innen so früh wie möglich für die Entwicklung ihres Sozialraums zu interessieren und zu aktivieren. Des Weiteren stellt die frühzeitige Einbindung möglichst vieler Akteure erfahrungsgemäß eine höhere Akzeptanz der Untersuchungsergebnisse und der darauf aufbauenden Handlungsansätze sicher.

Um einen ersten Eindruck über das Programmgebiet zu erhalten und gleichzeitig zentrale Akteure für den weiteren Prozess zu gewinnen, wurden zunächst Gespräche mit Schlüsselpersonen durchgeführt. Im Rahmen einer Bürgerbefragung hatten alle Bewohner\*innen des Alzeyer Ostens zudem die Möglichkeit, ihre Meinung über das Quartier zu äußern. Die erste Veranstaltung vor Ort war die zentrale Auftaktveranstaltung, in welcher unter Einbeziehung der Besucher\*innen erste Stärken und Schwächen gesammelt wurden. Diese Ergebnisse wurden anschließend in einer Zukunftswerkstatt weiter vertieft und mit konkreten Lösungsansätzen und Projektideen bedacht. In einer abschließenden Informationsveranstaltung wurden die Bürger\*innen schließlich über die erarbeiteten Ergebnisse der Untersuchungen und das weitere Vorgehen informiert. Neben den großen Veranstaltungen fanden auch weitere Workshops, Gesprächskreise und Beteiligungsaktionen im kleineren Rahmen statt, um mit einzelnen Zielgruppen das Gespräch zu vertiefen. Beispiele hierfür sind das Sommerfest der Stadt Alzey sowie die „runden Tische“, die vom örtlichen Quartiersmanagement initiiert wurden. Mittels einer aufsuchenden Beteiligung sprach das Quartiersmanagement zudem direkt auch Anwohner\*innen aus dem Quartier an und befragte diese spontan nach deren Vorstellungen zu Herausforderungen, Bedarfen und Entwicklungschancen im Quartier. Während des gesamten Beteiligungsprozesses wurden die Vertreter\*innen der Lenkungsgruppe mit eingebunden und fortlaufend informiert.

Im Folgenden werden die wichtigsten Aktivitäten im Detail erläutert

*Schlüsselpersonengespräche*

Bei der Methode der qualitativen Expertenbefragungen geht es insgesamt weniger um die Aufdeckung erklärender, korrelativer Zusammenhänge, sondern mehr um die interpretative Betrachtung von einzelnen, subjektiven Aussagen im Vergleich mit anderen Erhebungen. Ziel ist es, auf Grundlage von Einzelgesprächen detaillierte Informationen und Einschätzungen zum Programmgebiet zu erhalten und gleichzeitig die jeweiligen Schlüsselpersonen für die Ziele des Programms „Soziale Stadt“ und die Vorhaben im Programmgebiet zu gewinnen. Dabei werden unterschiedliche Zielgruppen, wie beispielsweise Vereine, Kitas, Gewerbetreibende und Verwaltungsbereiche, berücksichtigt.

Im Zeitraum vom 06.03.2019 bis 01.04.2019 wurden sieben persönliche Gespräche mit Schlüsselpersonen innerhalb des Untersuchungsgebietes durchgeführt. Die Gespräche fanden in der Regel einzeln statt, um eine vertrauensvolle Atmosphäre zu schaffen. Geführt wurden die Gespräche von Marco Müller (Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries), Anna Forke (Quartiersmanagement) und Fabian Adler (BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten). Je nach Verlauf dauerten die Gespräche zwischen einer und zwei Stunden.

Termin	Organisation	Gesprächspartner
06.03.2019	Jugend- und Kulturzentrum Alzey	Peter Baumgärtner, Leiter JuKU
22.03.2019	Nibelungengrundschule Alzey	Nicole Guthier, Rektorin
22.03.2019	Stadt Alzey, Fachbereich 3: Bürgerdienste	Anke Rebholz, Fachbereichsleitung
04.04.2019	KiTa Walter Zuber	Karin Krippeit, Catrin Fließenkemper, Kita-Leitung
14.06.2019	Gemeinde am Schillerplatz	Pastor Martin Rust
21.05.2019	Förderinitiative Donnersberg e. V.	Julia Kirsch
01.04.2019	Alzeyer Baugesellschaft	Udo Erlemann

## Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer initialen Bürgerbefragung hatten alle Bewohner\*innen des Programmgebiets die Möglichkeit, sich anonym zum aktuellen Zustand im Alzeyer Osten und zu potenziellen Bedarfen und Herausforderungen zu äußern. Ziel war es, die subjektive Bewertung der generellen Wohn- und Lebensqualität der Bewohner\*innen zu erfassen. Die Fragebögen wurden am 6. Mai 2019 (Auflage: 1.600 Stück) im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt und – ergänzend hierzu – im Rahmen einer Online-Befragung im Internet zur Verfügung gestellt. Jeder Haushalt erhielt zwei Fragebögen, zusätzlich wurde der Fragebogen bei Multiplikatoren und relevanten Akteuren der Zivilgesellschaft ausgelegt. Alle Bewohner\*innen ab 14 Jahren konnten somit an der Befragung teilnehmen. Neben einigen personenbezogenen Fragen zu Arbeits-/Schulort, Verkehrsverhalten etc. lag der Schwerpunkt der Fragen auf dem geplanten Programmgebiet. Insbesondere die Themenbereiche Bildung, Mobilität, Wohnumfeld, Sicherheit, Freizeit und Angebote sowie die Stärken

und Schwächen des Programmgebiets spielten hier eine große Rolle.

An fünf zentralen Orten im Gebiet wurden Rückgabeboxen für die ausgefüllten Fragebögen aufgestellt, zudem bestand für Eltern die Möglichkeit, diese in den Kindergärten und Schulen im Gebiet abzugeben. Insgesamt 184 Fragebögen gingen bis zum 3. Juni 2019 ein; 150 Fragebögen in schriftlicher Form (81,5%) (davon 21 im Rahmen der Auftaktveranstaltung und 9 bei der Haushaltsbefragung) und 34 Fragebögen (18,5%) durch die Online-Befragung.

Im Verhältnis zur Gesamtzahl aller Bewohner\*innen im Projektgebiet (1.991 Personen) entspricht dies einer Rücklaufquote von 9,24%. Alle Fragebögen konnten für die Auswertung verwendet werden. Dennoch fehlen in einigen Fällen die Angaben bei einzelnen Fragen.

**Soziale Stadt Alzeyer Westen**

**Befragung der Bürgerinnen und Bürger**

**Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens**

Bitte kreuzen Sie die vorgegebenen Antworten an bzw. füllen Sie die vorgesehenen Textfelder gut leserlich aus. Wenn Sie eine Antwort korrigieren wollen, können Sie das Kreuzchen durch Ausmalen/Schwärzen des Kästchens unkenntlich machen und eine andere Antwort auswählen.

Markieren Sie bitte so:

Korrektur:

In den meisten Fällen ist ein Kästchen anzukreuzen. Falls mehrere Kästchen angekreuzt werden können, erhalten Sie den Hinweis: „Mehrfachantworten möglich“.

**A Personenbezogene Angaben**

- Wie alt sind Sie?**  
..... Jahre
- Welches Geschlecht haben Sie?**  
 weiblich  männlich
- Wo sind Sie geboren?**  
 In der Bundesrepublik Deutschland  
 In einem anderen Land: .....
- Wo sind Ihre Eltern geboren?**  
 In der Bundesrepublik Deutschland  
 In einem anderen Land: .....
- Welche Staatsangehörigkeit haben Sie?**  
 Deutsch  
 Andere: .....
- Wie wohnen Sie?**  
 Miete  
 Eigentum
- Wo wohnen Sie?**  
 Alzey-West  
 Alzey  
 Anderer Ort: .....

**8. Wie ist Ihre familiäre Situation?**

Ich lebe alleine (ohne Partner/Kinder)  
 Mit (Ehe-)Partner (ohne Kinder)  
 Alleinstehend mit Kindern. Anzahl Kinder: .....

Mit Partner und Kindern. Anzahl Kinder: .....

Sonstiges: .....

**9. Wie ist Ihre aktuelle berufliche Situation?**

Berufstätig  
 Arbeitssuchend  
 Schüler/in, Auszubildende/r oder Student/in  
 Im Ruhestand  
 Sonstiges: .....

**10. Sind Sie Mitglied in einem Verein?**

Nein  
 Ja  Verein in Alzey-West  
 Verein in Alzey  
 Wo anders: .....

**B Fragen zum Stadtteil/Wohngbiet**

**11. Wenn jemand sagt „in den letzten 5 Jahren hat sich in Alzey-West/am Herdry einiges zum Positiven verändert“, würden Sie zustimmen?**

Ja  
 Nein

**12. Wie schätzen Sie die folgenden Dinge bezogen auf den Stadtteil Alzey-West ein?**  
(Veränderung über die letzten acht Jahre)

	deutlich verbessert	leicht verbessert	gleich geblieben	leicht verschlechtert	deutlich verschlechtert
Freizeitmöglichkeiten vor Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnsituation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnumfeld allgemein/ öffentliche Plätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote für Senior/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote für Familien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadtbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
KITAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote im Bildungsbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrssituation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treffpunkte und Orte der Kommunikation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zusammenleben von Bewohner/innen im Stadtteil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lebensqualität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**13. Wie bewerten Sie die folgenden Projekte am Jugendfreizeigelände am Herdry?**

	deutlich verbessert	leicht verbessert	gleich geblieben	leicht verschlechtert	deutlich verschlechtert
Spielplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitanlagen am Herdry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interaktives Klettergerüst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewegungsgeräte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beachvolleyballplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußballplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grillplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interkulturelle Gärten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**14. Wie oft besuchen Sie folgende Plätze?**

	Mehrere Male pro Woche	Einmal pro Woche	Mehrere Male im Monat	Unregelmäßig
Spielplatz am Herdry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitanlagen am Herdry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interkulturellen Gärten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**15. Welches Verkehrsmittel benutzen Sie dabei vorrangig?**

Keines / zu Fuß  
 Das Fahrrad  
 Die öffentlichen Verkehrsmittel  
 Das Auto

**16. Gibt es noch etwas zu dem Gebiet „am Herdry“, das Sie uns gerne mitteilen möchten?**

.....  
.....  
.....  
.....

**Vielen Dank!**

Abb. 18: Der Fragebogen zur Haushaltsbefragung

### Auftaktveranstaltung

Am 06. Mai 2019 fand in der Turnhalle der Nibelungen-Grundschule von 16.30 bis 18 Uhr die zentrale Auftaktveranstaltung zur Bürgerbeteiligung der „Sozialen Stadt – Alzeyer Osten“ statt. Im Rahmen dieser ersten fördergebietsbezogenen Veranstaltung waren alle interessierten Bewohner\*innen sowie die Vertreter\*innen der Institutionen vor Ort dazu eingeladen, sich mit Wünschen, Anregungen oder auch Kritik einzubringen.

Nach der Begrüßung durch Bürgermeister Christoph Burkhard und einer musikalischen Einstimmung durch den Grundschul-Chor waren die Gäste dazu eingeladen, an Infoständen mit Plänen sowie am großen Stadtteilmodell die Stärken und Schwächen des Gebiets aus ihrer Sicht zu benennen. Zusätzlich konnten Wünsche und Anregungen geäußert werden, die vom Projektteam an Stellwänden gesammelt wurden. Durch den Einsatz des

etwa 4,5 Meter langen und 5 Meter breiten, maßstabsgetreuen Stadtteilmodells konnten die Besucher\*innen gemeinsam mit den Planern anschaulich über Stärken und Schwächen des Fördergebiets diskutieren. An weiteren Stationen hatten alle Besucher\*innen zudem die Möglichkeit, den Fragebogen zur Bürgerbefragung vor Ort auszufüllen.

Zur intensiven Diskussion mit den Bürger\*innen standen der Beigeordnete Dr. Hans-Werner Stark und Anke Rebholz vom Fachbereich Bürgerdienste sowie Ina Ritzheim und Anja Jurthe-Podolak vom Fachbereich Bauen und Umwelt zur Verfügung. Von Seiten der beauftragten Büros unterstützten Dr. Sven Fries, Quartiersmanagerin Anna Forke und Marco Müller vom Büro Stadtberatung sowie Fabian Adler vom Büro BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten die Diskussionen.



Abb. 19: Impressionen der Auftaktveranstaltung

## Betriebsbefragung

Neben einer Befragung der Bürger\*innen startete am 27. Januar 2020 eine Befragung der Unternehmen im Quartier. Auf einem zweiseitigen Fragebogen hatten diese die Möglichkeit, die Situation für das eigene Unternehmen im Quartier zu reflektieren und Hinweise zu weiteren,

unternehmensspezifischen Bedarfen und Themen zu benennen. Von insgesamt neun identifizierten und kontaktierten Betrieben im Quartier nahmen fünf Betriebe an der initiierten Befragung teil.

The image shows two pages of a survey form titled 'BEFRAGUNG DER GEWERBETREIBENDEN IM GEBIET „Alzey Osten“'. The form is divided into several sections:

- Section 1 (Left Page):** Introduction and contact information for Anna Forke, Stadtberatung Dr. Sven Fries, and the Quartiersmanagement Soziale Stadt – Alzey Osten.
- Section 2 (Left Page):** 'HINWEISE ZUM AUSFÜLLEN DES FRAGEBOGENS' (Instructions for filling out the survey).
- Section 3 (Left Page):** 'A SIE UND IHR UNTERNEHMEN' (You and your company), containing questions about the company name, address, and how long it has been at the location.
- Section 4 (Right Page):** 'STANDORT UND UMFELD' (Location and environment), containing questions about satisfaction with the location and various factors like infrastructure, quality of life, and costs.
- Section 5 (Right Page):** 'KUNDSCHAFT' (Customer base), containing questions about the number of customers and where they come from.
- Section 6 (Right Page):** 'IHR UNTERNEHMEN IM QUARTIER' (Your company in the district), containing questions about interest in advertising and participating in local initiatives.

Abb. 20: Fragebogen zur Betriebsbefragung

## Eigentümergefragung

Im April 2020 fand zudem eine Befragung der Eigentümer\*innen von Wohnimmobilien und Grundstücken im Quartier statt. Mittels eines gesonderten Fragebogens wurden alle Eigentümer\*innen postalisch kontaktiert und gebeten, entsprechende Fragen zu beantworten, die Auskunft über den Mitgestaltungswillen und die mittel-

fristige Planung in Bezug auf die Grundstücks- und Gebäudenutzung geben. Insgesamt wurden 800 Haushalte im „Alzey Osten“ auf diese Weise kontaktiert; der Rücklauf betrug insgesamt 15 Fragebögen zu 17 Gebäuden, die für das vorliegende Konzept ausgewertet wurden.



### Zukunftswerkstatt

Am 6. September 2019 fand im Jugend- und Kulturzentrum (JuKu) die Zukunftswerkstatt im Rahmen der „Sozialen Stadt – Alzeyer Osten“ statt. Teilgenommen haben interessierte Anwohner\*innen sowie Vertreter\*innen verschiedener Institutionen und politischer Fraktionen. Alle Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, sich in zwei von fünf Workshops aktiv einzubringen.

Vor Beginn der aktiven Workshop-Phase wurden die bisherigen Erkenntnisse vorgestellt. Fabian Adler zeigte den aktuellen Arbeitsstand anhand eines Plans, der ausgehend von dem Input bei der Auftaktveranstaltung entwickelt wurde. Jeweils eine halbe Stunde konnten die Teilnehmenden anschließend in zwei Workshop-Runden diskutieren. Der Workshop „Mobilität“ wurde mit dem Workshop „Wohnen und Wohnumfeld“ zusammengelegt und im Freien am großen Stadtteilmodell durchgeführt. Hier erarbeiteten die Teilnehmenden zusammen mit Vertreter\*innen der Verwaltung und des Planungsteams Ideen, Anregungen und Kritik. Der zweite Workshop beinhaltete das Thema „Soziale Aktivitäten und Infrastruktur“. Im dritten Workshop erarbeitete die Quartiermanagerin

Anna Forke mit den Teilnehmenden verschiedene Bedarfe, Herausforderungen und Lösungsansätze für das Quartiermanagement und den Verfügungsfonds. Der fünfte Workshop befasste sich mit dem Thema „Angebote für Jugendliche“. In allen Workshops sind viele Ideen und Anregungen zusammengekommen, es wurden Bedarfe notiert sowie Herausforderungen und Lösungsansätze erarbeitet, um das Leben im Quartier zu verbessern. Nach 30 Minuten wurden alle Teilnehmenden aufgefordert, den Workshop zu wechseln. Für die jeweils neue Workshop-Gruppe fasste der/die Moderator\*in die bisher diskutierten Themen kurz zusammen und moderierte dann die neue, aufbauende Diskussion.

Zum Abschluss fassten alle Moderator\*innen die jeweils zentralen Punkte des Workshops für das Plenum zusammen. Die Anwesenden hatten viele Anregungen und Ideen zu den verschiedenen Themen der Workshops und brachten sich aktiv ein. Durch das strukturierte Format konnten in relativ kurzer Zeit einige Bedarfe, Ideen, Herausforderungen und Lösungsansätze erarbeitet werden.



Abb. 21: Impressionen zur Zukunftswerkstatt

### Stadtteilbegehung

Gemeinsam mit dem Bürgermeister, Vertreter\*innen der Stadtverwaltung und städtischer Institutionen, der Polizei und dem Ordnungsamt sowie interessierten Bürger\*innen wurde am 12. Dezember 2019 eine Begehung des

Alzeyer Ostens durchgeführt. Im Rahmen der Begehung wurden insgesamt sechs Stationen angesteuert, um sich vor Ort über Themen wie Sauberkeit, Ordnung und (Verkehrs-)Sicherheit im Gebiet auszutauschen.



Abb. 22: Stadtteilbegehung

### Aufsuchende Beteiligung

Ergänzt wurden die größeren Veranstaltungen und Beteiligungsformate durch Aktionen zur „Aufsuchenden Beteiligung“. An insgesamt drei Tagen (August – Oktober

2019) befragte die Quartiersmanagerin im Rahmen spontaner Gespräche Passant\*innen und Anwohner\*innen des Quartiers.

### Informationsveranstaltung

Am 03. März 2020 fand in den ZOAR-Werkstätten die Informationsveranstaltung zum aktuellen Stand des Projektes „Soziale Stadt – Alzeyer Osten“ statt. Im Rahmen der Veranstaltung stellten die beauftragten Planer\*innen die Ergebnisse der bisherigen Untersuchung des Fördergebiets vor. Im Mittelpunkt der Veranstaltung stand das

Konzept zur Aufwertung des Gebietes sowie die Präsentation der angedachten Maßnahmen und Projekte. Im Anschluss an die anderthalbstündige Veranstaltung konnten die rund 70 Besucher\*innen Rückfragen zu den angedachten Maßnahmen stellen und diese am großen Stadtteilmodell priorisieren.



Abb. 23: Impressionen zur Informationsveranstaltung



3

# 3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

## 3.1 Sozialplanerische Analyse

Das Untersuchungsgebiet der „Sozialen Stadt – Alzeyer Osten“ erstreckt sich über insgesamt 33 Hektar und umfasst das Nibelungenviertel und die Gebiete um und unterhalb des JuKu sowie um das Finanzamt und den Schillerplatz. Um Fehlinterpretationen zu vermeiden, wurden

nur jene Bezirke mit einbezogen, die zum größten Teil im Untersuchungsgebiet liegen. Es ist daher insgesamt von einer tendenziell höheren Bevölkerungs- und Haushaltsanzahl auszugehen, als in den folgenden Kapiteln wiedergegeben wurde.

### 3.1.1 Bevölkerungs- und Altersstruktur

Zum Stichtag am 20.02.2019 verzeichnete die Stadt Alzey 19.102 Einwohner\*innen. Im Untersuchungsgebiet, das sich rund um das „Nibelungenviertel“ erstreckt, leben 1.991 Bürger\*innen und somit 10,4% der Alzeyer Bevölkerung. Dabei zeigt sich eine positive Mobilitätstendenz im Untersuchungsgebiet: Während im Jahr 2018 insgesamt 210 Personen zuzogen, sind 174 Personen weggezogen;

hieraus ergibt sich ein Wanderungssaldo von plus 36 Personen (+1,8%). Damit zeigt sich im Untersuchungsgebiet eine ähnliche Entwicklungstendenz zur Gesamtstadt Alzey; hier kann ebenfalls ein positives Wanderungssaldo von 1,2 Prozentpunkten (plus 235 Personen) verzeichnet werden.

	Einwohner/ innen gesamt	Zuzüge	% Zuzug	Wegzüge	% Wegzug	% Wanderungssaldo
<b>Fördergebiet Nibelungenviertel</b>	1.991	210	10,5	174	8,7	+1,8
<b>Gesamtstadt Alzey</b>	19.102	1.717	9,0	1.482	7,8	+1,2

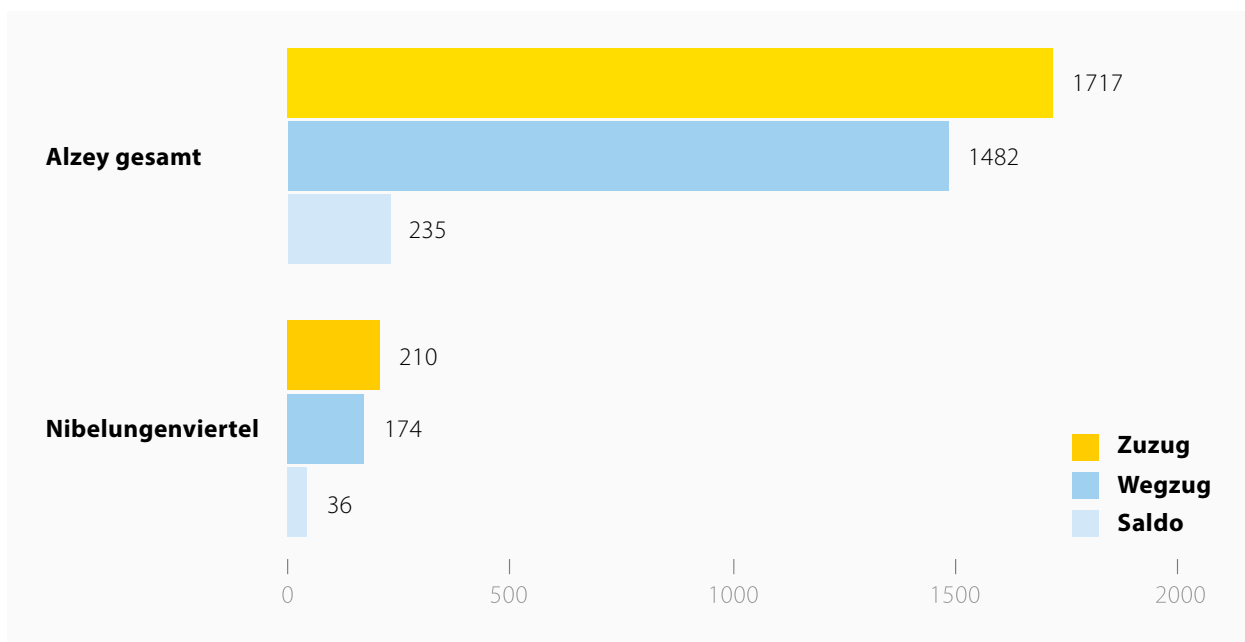


Abb. 24: Wanderungssaldo in Alzey und dem Alzeyer Osten

Mit Blick auf die Altersstruktur zeigt sich im Fördergebiet eine relativ ähnliche Altersstruktur wie in der Gesamtstadt Alzey. Dennoch lassen sich kleine Unterschiede finden: So weist das Fördergebiet einen höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie Hochbetagten auf, während weniger Personen der Altersgruppe der 41- bis 60-Jährigen hier leben. Die einzelnen Altersgruppen werden im Folgenden genauer beleuchtet:

Zum Stichtag am 20.02.2019 lebten 397 unter-18-Jährige im Fördergebiet. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist damit im Vergleich zur Gesamtstadt Alzey um knapp zwei Prozentpunkte höher (19,9% im Gebiet gegenüber 18,0% in der Gesamtstadt).

Die Altersgruppe der 19- bis 40-Jährigen ist im Nibelungenviertel und der Gesamtstadt nahezu gleich stark vertreten: 26,9% der Bevölkerung der Stadt Alzey sind in

dieser Altersgruppe, im Vergleich dazu gehören 26,5% der Bewohnerschaft des Untersuchungsgebiets dieser Gruppe an. Dahingegen zeigen sich in der Altersgruppe der 41- bis 60-jährigen größere Unterschiede: Während 29,3% der Alzeier Bevölkerung zwischen 41 und 60 Jahre alt sind, gehören 3,5 Prozentpunkte weniger Personen im Fördergebiet dieser Altersgruppe an.

Zudem leben 408 Senior\*innen (zwischen 61 und 80 Jahre alt) im Fördergebiet; im Verhältnis sind dies lediglich 0,6%-Punkte weniger als in der Gesamtstadt Alzey. In Hinblick auf den prozentualen Anteil an Hochbetagten zeichnet sich folgendes Bild ab: 7,3% der im Fördergebiet Wohnenden sind über 80 Jahre alt, wohingegen in der Gesamtstadt lediglich 4,7% dieser Altersgruppe angehören.

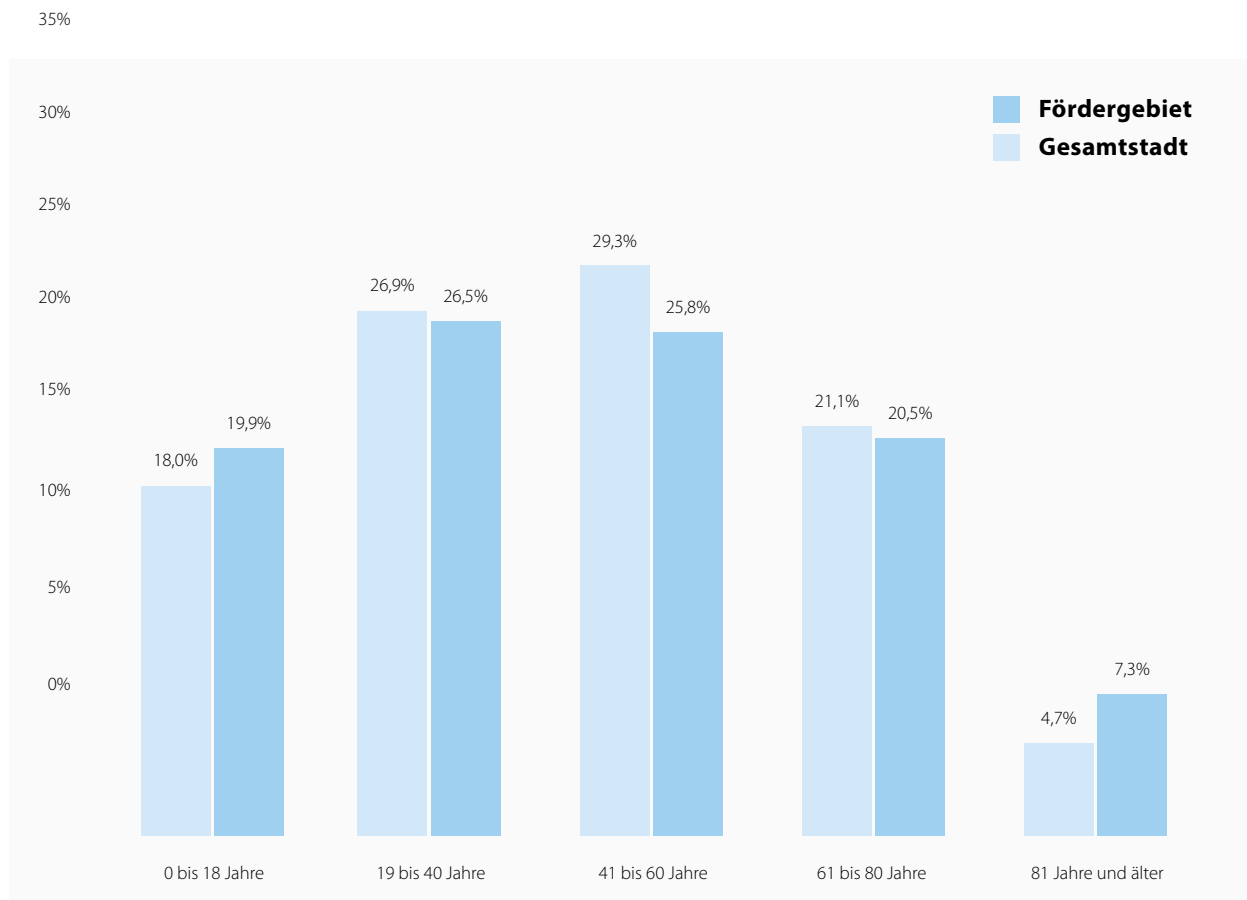


Abb. 25: Die Altersstruktur in Alzey und im Alzeyer Osten

Betrachtet man das Verhältnis der über-60-Jährigen zu den Personen bis einschließlich 18 Jahren, zeichnet sich folgendes Bild ab: Im Untersuchungsgebiet lebten zum Stichtag 397 Personen, die 18 Jahre oder jünger sind, sowie 554 Personen über 60 Jahre, was in etwa einem

Verhältnis von 2 (41,7%) zu 3 (58,3%) entspricht. In der Gesamtstadt zeigt sich ein nahezu identisches Bild: Hier lebten zum Stichtag 3.436 Personen bis einschließlich 18 Jahre und 4.941 Menschen über 60 Jahre. Dies entspricht ebenfalls einem Verhältnis von 2 (41,0%) zu 3 (59,0%).



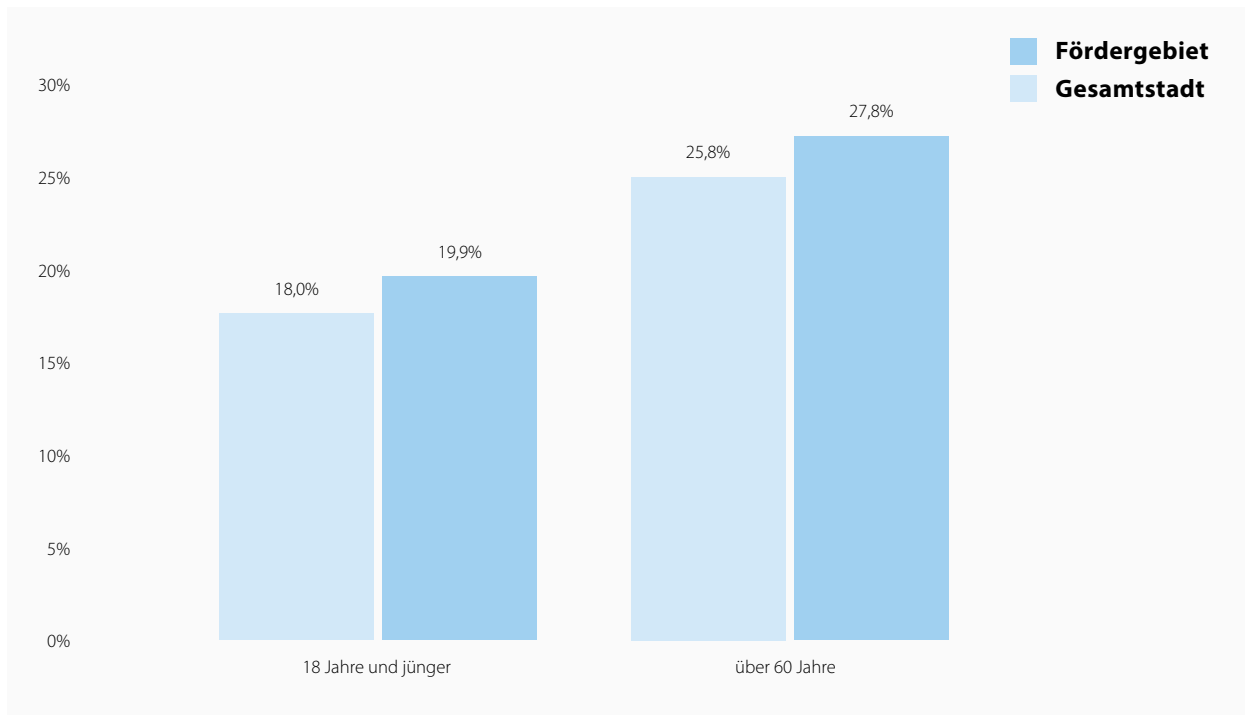


Abb. 26: Verhältnis der Struktur ausgewählter Altersgruppen in Alzey und dem Alzeyer Osten

Darüber hinaus können der Jugend- und Altenquotient näher beleuchtet werden. Dabei handelt es sich um zwei Indikatoren aus der Demografie, die der Beschreibung des Generationenverhältnisses dienen. Sie geben Auskunft über das Verhältnis der nichterwerbstätigen zur erwerbstätigen Bevölkerung. Der Jugendquotient beschreibt das Verhältnis der jungen Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter. In den letzten Jahren wurde die Abgrenzung der Altersgruppen, aufgrund längerer Ausbildungszeiten und späterem Renteneintritt, angepasst. Früher wurde die junge Bevölkerung im Regelfall nur bis unter 15 Jahre definiert und die Erwerbsbevölkerung von

15 bis unter 60 Jahren; mittlerweile ist eine Abgrenzung von unter 20 Jahren bzw. unter 65 Jahren üblich.

Aufgrund der Daten, die im Hinblick auf das Fördergebiet vorliegen, gibt der Jugendquotient an dieser Stelle an, wie viele Menschen im Alter von 18 Jahren oder jünger auf 100 Personen von 19 bis 60 Jahre kommen. Da die Altersgruppe der Jüngeren demnach nur 18 Jahrgänge umfasst, die der Bevölkerung im Erwerbsalter hingegen 42, sind die Jahrgänge im Durchschnitt gleich stark besetzt, wenn der Jugendquotient bei 43 liegt ( $18/42 \cdot 100$ ).

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15\\_05\\_03.pdf](https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Monatshefte/PDF/Beitrag15_05_03.pdf)

Der errechnete Jugendquotient von 38,2 liegt unter 43 und besagt damit, dass die nachwachsende Generation im Fördergebiet etwas dünner besetzt ist als die derzeitige Bevölkerung im Erwerbsalter, was zu einem in der Zukunft tendenziell abnehmenden Arbeitskräftepotenzial führen kann. Im Vergleich ist der Jugendquotient im Fördergebiet jedoch deutlich höher als in der Gesamtstadt; hier liegt dieser bei 32,0.

### 3.1.2 Ausländische Bevölkerung

Bezüglich der ausländischen Bevölkerung wiesen die Daten zum Stichtag 20.02.2019 große Unterschiede des Untersuchungsgebietes zum Gesamtgebiet auf. Hier sei vorangestellt, dass Haushalte ausländischer Bevölkerung nicht mit der Definition von Menschen mit Migrationshintergrund gleichgesetzt werden können.

Zur ausländischen Bevölkerung zählen alle Personen, die Nichtdeutsche im Sinne des Art. 116 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) sind. Dies können direkt zugezogene Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit sein oder auch deren im Land geborene Nachkommen, die selbst keine Migrant\*innen sind, sofern sie nicht die deut-

Der Altenquotient beschreibt hingegen das Verhältnis der älteren Bevölkerung zur Bevölkerung im Erwerbsalter, sprich, an dieser Stelle der 61-Jährigen und Älteren zu den 19- bis unter 61-Jährigen. Der errechnete Altersquotient von 53,3 zeigt demnach, dass im Fördergebiet rund 53 ältere Menschen auf 100 Personen im erwerbsfähigen Alter kommen. Verglichen mit der Gesamtstadt sind dies ungefähr 7 Personen mehr; so liegt der Altersquotient hier bei 46,1.

sche Staatsangehörigkeit erhalten. Zur ausländischen Bevölkerung gehören auch die Staatenlosen und Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit. Deutsche, die zugleich eine fremde Staatsangehörigkeit besitzen, gehören nicht zur Gruppe der Ausländer\*innen.

Die unten abgebildete Tabelle zeigt, dass von den 19.102 Einwohner\*innen des Gesamtgebiets Alzey insgesamt 3.194 Menschen ausländischer Bevölkerung sind. Dies sind bezogen auf die Gesamtbevölkerung 16,7%. Im Nibelungenviertel ist der Anteil gemessen an der gesamten Einwohnerschaft des Gebiets ca. 10 %-Punkte höher bei 26,5%.

Sozialräume	ausländische Einwohner*innen	Einwohner*innen gesamt	% ausländische Einwohner*innen
Untersuchungsgebiet	528	1.991	26,5
Gesamtstadt Alzey	3.194	19.102	16,7

### 3.1.3 Haushalte

Insgesamt gibt es 1.252 Haushalte im Untersuchungsgebiet; bei 758 der Haushalte im Fördergebiet handelt es sich hierbei um Einpersonenhaushalte. Dies entspricht einem Prozentsatz von 60,5%. Dementsprechend handelt es sich bei 39,5% (n=494) der Haushalte rund um das Nibelungenviertel um Mehrpersonenhaushalte. In der Gesamtstadt Alzey zeichnet sich ein ähnliches Bild ab: 58,4% der Haushalte sind Einpersonenhaushalte und 41,6% Mehrpersonenhaushalte.

Es gibt 209 Haushalte mit einem oder mehr Kindern (16,7% aller HH sind HH mit Kindern), davon sind 72 Haushalte mit Kindern unter 18 und nur einer erwachsenen Person (34,4% aller HH mit Kindern sind von Alleinstehenden). In der Gesamtstadt gibt 1.933 Haushalte mit einem oder mehr Kindern (16%), davon 511 Alleinstehende mit Kindern (26,4%). Also deutlich mehr Alleinerziehende im Untersuchungsgebiet.

Bezüglich der Haushalte ausländischer Familien zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen der Gesamtstadt und dem Projektgebiet. Während es sich bei 28,8% der Haushalte im Alzeier Osten um ausländische Familien handelt, sind über 10% weniger ausländische Haushalte in Alzey insgesamt zu finden.

Haushalte mit Kindern finden sich zu etwa gleichen Anteilen im Untersuchungsgebiet (16,7%) und der Ge-

samtstadt (16,0%). Dabei dominieren jeweils Ein- und Zwei-Kind-Familien. Im Hinblick auf Haushalte, die von Alleinstehenden mit Kindern bewohnt werden, zeigt sich ein etwas höherer Anteil im Nibelungenviertel (34,4%); im Vergleich hierzu leben 26,4% Alleinerziehende in der Gesamtstadt.

	Nibelungenviertel	Alzey gesamt
<b>Haushalte gesamt</b>	<b>1.252</b>	<b>12.058</b>
<b>Einpersonenhaushalte <sup>6</sup></b>	758 60,5%	7.045 58,4%
<b>Mehrpersonenhaushalte</b>	494 39,5%	5.013 41,6%
<b>ausländische Familien</b>	360 28,8%	2.171 18,0%
<b>Alleinstehende mit Kindern</b>	72 5,8%	511 4,2%
<b>Haushalte mit Kindern</b>	<b>209</b> <b>16,7%</b>	<b>1.933</b> <b>16,0%</b>
<b>1 Kind</b>	108	1.029
<b>2 Kinder</b>	66	663
<b>3 Kinder</b>	22	176
<b>4 und mehr Kinder</b>	13	65

<sup>5</sup> Bei den Daten mit der Haushaltszusammensetzung muss bei der Interpretation berücksichtigt werden, dass die zugrundeliegenden Haushaltsdaten auf dem Alter basieren und jedes Kind mit dem 18. Geburtstag einen eigenen Haushalt darstellt, auch wenn dies real so nicht stattfindet. Die vorliegenden Daten lassen jedoch keine Rückschlüsse auf das Alter der Kinder in den Haushalten zu.

<sup>6</sup> Alleinstehende ohne Kinder

### 3.1.4 Arbeitslosigkeit

Ein aussagekräftiger Indikator zur Beschreibung der sozialen Situation im Untersuchungsgebiet ist der Anteil der Personen, die Leistungen nach SGB II oder SGB III beziehen.

Arbeitslose sind nach § 16 Abs. 2 SGB III Personen, die wie beim Anspruch auf Arbeitslosengeld vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen oder weniger als 15 Stunden pro Woche arbeiten, eine versicherungspflichtige Beschäftigung suchen und dabei den Vermittlungsbemühungen der Agentur für Arbeit zur Verfügung stehen und sich bei einer Agentur für Arbeit arbeitslos gemeldet haben. In § 16 Abs. 2 ist ferner geregelt, dass Teilnehmer\*innen an Maßnahmen der aktiven Arbeitsmarktpolitik nicht als arbeitslos gelten. Diese Arbeitslosendefinition des SGB III wird in den Grundsätzen auch auf den Personenkreis des SGB II angewandt. Arbeitslose nach SGB III erhalten die Leistung jedoch aus der deutschen Arbeitslosenversicherung, die bei Eintritt der Arbeitslosigkeit und abhängig von weiteren Voraussetzungen gezahlt wird. Diese Leistungen werden normalerweise bis zu einem Jahr gezahlt, bei älteren Arbeitslosen auch bis zu zwei Jahren. Nach einem Jahr kommt es dann ggfs. zum SGB II-Bezug (vgl. <http://statistik.arbeitsagentur.de>). Die Berechnung der Arbeitslosenzahlen erfolgt auf der Basis der Bevölkerungsgruppe 15 bis 65 Jahre (Personen im erwerbsfähigen Alter). Zur Darstellung der Arbeitslosigkeit werden die Arbeitslosen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB III ausgewertet.

85 Einzelpersonen sind auf SGB-II-Leistungen angewiesen, dies entspricht 6,7% der 15- bis 65-Jährigen im Untersuchungsgebiet. In der Gesamtstadt Alzey sind es 416 Einzelpersonen, was einem Anteil der 15- bis 65-Jährigen

von 3,7% entspricht. Demnach sind im Untersuchungsgebiet mehr Einzelpersonen auf SGB II-Leistungen angewiesen als in der Gesamtstadt. Darüber hinaus befinden sich 52 Bedarfsgemeinschaften mit zwei Personen und 75 Bedarfsgemeinschaften mit drei und mehr Personen in SGB-II-Bezug. Gemessen an den Mehrpersonenhaushalten im Untersuchungsgebiet (n=494) entspricht dies einem Anteil von 25,7%. In der Gesamtstadt (n=5.013) sind es 9,1% der Mehrpersonenhaushalte. Hier zeigt sich nun, dass im Verhältnis deutlich mehr Mehrpersonenhaushalte im Untersuchungsgebiet auf diese Leistungen angewiesen sind. Ferner sind hiervon 42 Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften, was in Relation zu den Haushalten der Alleinstehenden mit Kindern im Untersuchungsgebiet (n=72) 58,3% entspricht. In der Gesamtstadt Alzey sind 143 der insgesamt 511 Alleinerziehenden-Haushalte Bedarfsgemeinschaften; mit 28,0% sind hier somit deutlich weniger Alleinerziehende auf Leistungen nach SGB-II angewiesen.

Zudem befinden sich 116 Personen im Rechtskreis des SGB III; gemessen an der erwerbsfähigen Bevölkerung (15-65 Jahre) im Untersuchungsgebiet macht dies 9,1% aus. In der Gesamtstadt sind es 454 Personen, was einem Anteil an der entsprechenden Altersgruppe von 4,0% entspricht. Im Untersuchungsgebiet ist der von diesen Leistungen abhängige Personenkreis demnach deutlich kleiner.

	Alzeyer Osten	Alzey gesamt
<b>Arbeitslose in SGB-III Bezug</b>		
<b>Arbeitslose im Rechtskreis SGB III</b>	116	454
<b>Personen im erwerbsfähigen Alter</b>	1.268	11.358
<b>Bedarfsgemeinschaften SGB II („Hartz IV“)</b>		
<b>1 Person</b>	85	416
<b>2 Personen</b>	52	173
<b>3 und mehr Personen</b>	75	281
<b>Gesamt</b>	<b>212</b>	<b>870</b>
<b>Alleinerziehenden-Bedarfsgemeinschaften</b>	42	143

### 3.1.5 Weitere untersuchte Kennziffern der Sozialstrukturanalyse

#### Hilfen zur Erziehung

Insgesamt zeigen die Auswertungsdaten des Jugendamtes bezüglich der Hilfen zur Erziehung, dass sich im Nibelungenviertel die Fallzahlen Hilfe zur Erziehung nach

§29ff, SGB VIII in den letzten Jahren zwischen 13 und 24 Fällen bewegen. Ein prozentualer Vergleich zur Gesamtstadt ist aufgrund der geringen Fallzahl unzulässig.

#### Bildung und Betreuung

Im Quartier befinden sich eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum und zwei Seniorenwohnheime sowie betreute Wohngruppen für Menschen mit Beeinträchtigung.

Die Nibelungenschule hat ca. 200 Schüler, die zu 50% auch ganztags dort betreut werden. Nach Angaben der Schulleitung sind ca. 20 Schüler verhaltensauffällig, 10 dieser Schüler benennt sie als „problematisch“. Das Konfliktverhalten und die allgemeine Sozialkompetenz insbesondere bei Kindern mit Migrationshintergrund sind nach Angaben der Leitung schlecht und bedürfen intensiverer Sozialarbeit. An ca. zwei Tagen sind Sozialarbeiter der Stadt Alzey vor Ort. Auch die 14 Stunden pro Woche zur Förderung von Kindern mit Migrationshintergrund reichen nach Aussage der Leiterin nicht aus.

Auch die „Kita Walter Zuber“ hat einen hohen Anteil an Kindern mit Migrationshintergrund. 2018 waren von 160 Kindern insgesamt 130 Kinder mit Migrationshintergrund aus 31 verschiedenen Nationen. Die Kinder werden in der Kita ganztags betreut, darüber hinaus gibt es Angebote, die auch die Eltern mit einbeziehen und auf die Bedarfe im Gebiet reagieren. Donnerstags findet beispielsweise ein Eltern-Café statt, einmal im Monat gibt es einen Mutter-Kind-Malkurs. Selbstverteidigungs- und Fahrradkurse für Frauen sind geplant. Sowohl die Kinder- als auch die Elternarbeit in der Kita sind mit hohen Herausforderungen verbunden. Zudem ist auch hier der Platz knapp, auf dem Außengelände steht bereits ein Container. Zur Entlastung der Kita wird eine neue Kita nördlich des Fördergebiets gebaut.

Das Jugend- und Kulturzentrum bietet Betreuungsangebote wie integrative Hausaufgabenhilfe für Kinder mit Migrationshintergrund und deren Mütter sowie Ferienspiele an. Diese Angebote sind sehr gefragt und die Plätze schnell besetzt. Hauptzielgruppe und größte Gruppe im täglichen „Offenen Treff“ sind die 13- bis 18-Jährigen,

größtenteils männlich und teilweise mit Migrationshintergrund.

Südlich angrenzend an das JuKu befindet sich der Schulcampus mit zwei Gymnasien, einer Realschule, einer Förderschule und einer Berufsschule.

### Gemeinwesen, Vereine, Treffpunkte und Vernetzung

In der Hagenstraße befindet sich eine Zoar Werkstatt, in der Menschen mit Beeinträchtigung arbeiten. Manche der Angestellten wohnen auch im Gebiet, die Mehrheit allerdings außerhalb. Der Speisesaal wurde für die Infoveranstaltung zum Projekt „Soziale Stadt – Alzeyer Osten“ genutzt. Auch darüber hinaus besteht Kontakt zum Quartiersmanagement. Die Leiterinnen von Zoar sind Teil des Runden Tisches. In der Frankenstraße gibt es zudem ein Angebot des betreuten Wohnens von Zoar. Vereine gibt

es im Gebiet kaum. Vor kurzem hat sich ein deutsch-russischer Kulturverein gegründet, der sich auch im Gebiet selbst engagieren möchte. Das angrenzende „Café Asyl“ des Diakonischen Werks Rheinhessen stellt einen Treffpunkt außerhalb, aber angrenzend an das Gebiet dar. Hier gibt es neben der Flüchtlingsberatung auch Angebote für Senior\*innen. Gemeinsam mit dem Quartiersmanagement engagiert sich das „Café Asyl“ im Fördergebiet.

### Gesundheit

Folgende Gesundheitseinrichtungen befinden sich im Gebiet:

- Arztpraxis in der Dautenheimer Landstraße 5
- Ergotherapie in der Siegfriedstraße 6
- Psychotherapie in der Nibelungenstraße 6

Es befindet sich keine Apotheke im Gebiet. Südöstlich angrenzend ans Gebiet ist die Rheinhessen Fachklinik gelegen. Diese ist den sozialen Einrichtungen insbesondere wegen der Behandlung von Suchtpatienten bekannt. Wohnungslose Patienten werden nach der Entlassung teilweise im Gebiet untergebracht, in den sogenannten „Baraken“ in der Hagen- und Kriemhildenstraße, da die bisher zur Verfügung stehende Unterkunft unbewohnbar ist.

### Kirchliche Einrichtungen

Die Gemeinde am Schillerplatz befindet sich im Gebiet, ihr Einzugsbereich ist hingegen der ganze Landkreis und weniger die direkte Nachbarschaft. Die Gemeinde stellt keinen Anlaufpunkt für die Menschen im Alzeyer Osten dar. Die Kirche engagiert sich vor Ort im Rahmen des Sommerfests.

Als weitere kirchliche Einrichtung ist die Stadtmission zu nennen. Diese befindet sich nicht direkt im Gebiet und stellt ebenfalls keinen Anlaufpunkt für die Menschen im Alzeyer Osten dar. Aber auch die Stadtmission ist ein Kooperationspartner beim alljährlichen Sommerfest.

## 3.2 Städtebauliche Analyse

### 3.2.1 Planungsrechtliche Aspekte

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 sieht für den Alzeier Osten hauptsächlich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen vor. Ausnahme hiervon ist die als Gewerbe ausgewiesene Fläche im Norden des Gebietes, auf der sich ein Büro- und Geschäftsgebäude (ehem. Landwirtschaftskammer Rheinhessen), ein kleiner Lebensmittelmarkt und der leerstehende Schlachthof befinden (Gartenstraße und Siegfriedstraße). Mitten in dem

Wohnquartier zwischen Kurfürstenstraße, Pfalzgrafenstraße und Dautenheimer Straße ist eine größere Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Als Flächen für den Gemeinbedarf ist das Areal der Kita „Walter Zuber“, der Nibelungengrundschule und des Jugend- und Kulturzentrums in der Römerstraße dargestellt.

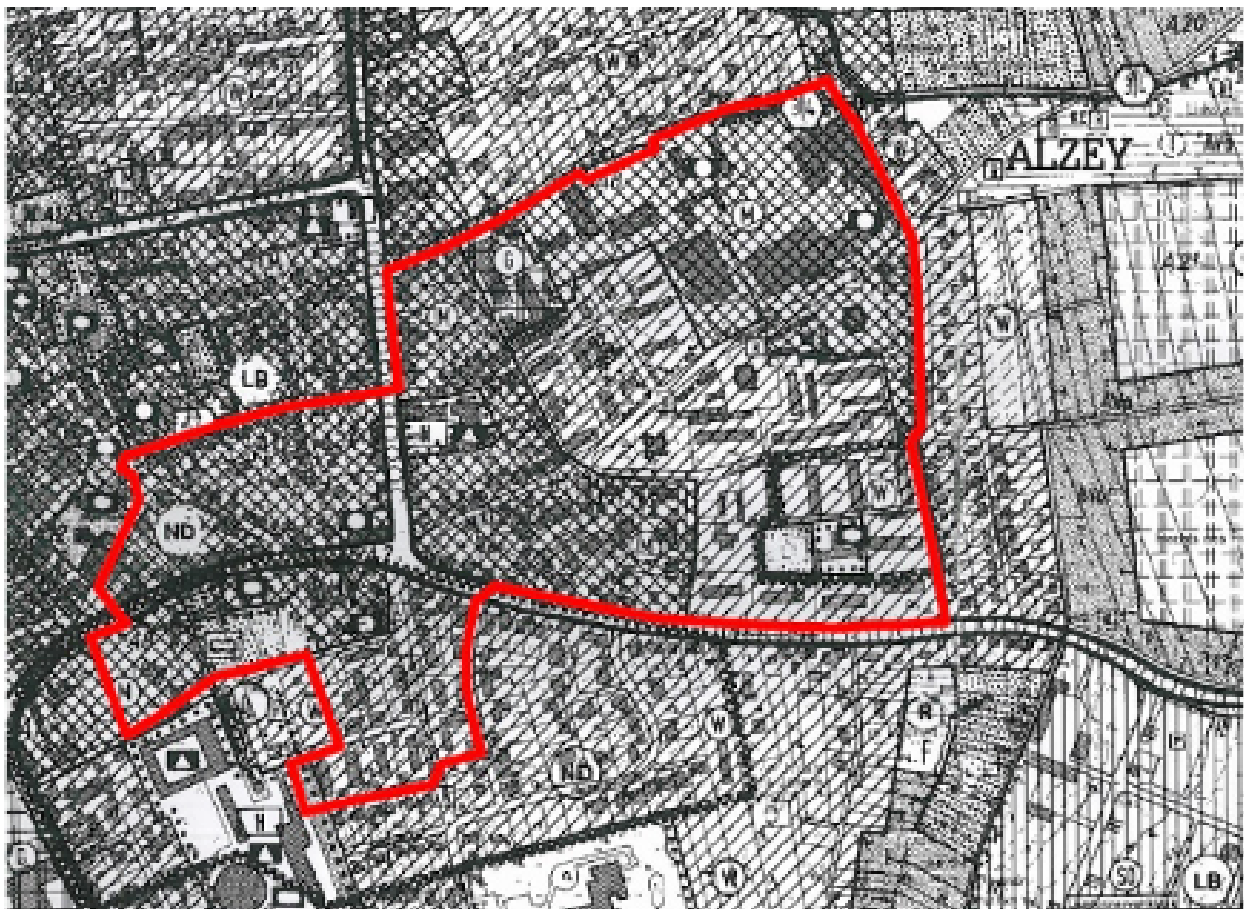


Abb. 27: Fördergebiet Alzeier Osten im Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Alzey)

Wie aus Abbildung 28 ersichtlich wird, gibt es im Planungsgebiet vier (zum Teil veraltete) Bebauungspläne. In den meisten Bereichen nördlich der Römerstraße und der

Hagenstraße existieren keine Bebauungspläne. Im Falle einer Entwicklung wären diese Bereiche somit nach §34 BauGB zu beurteilen.

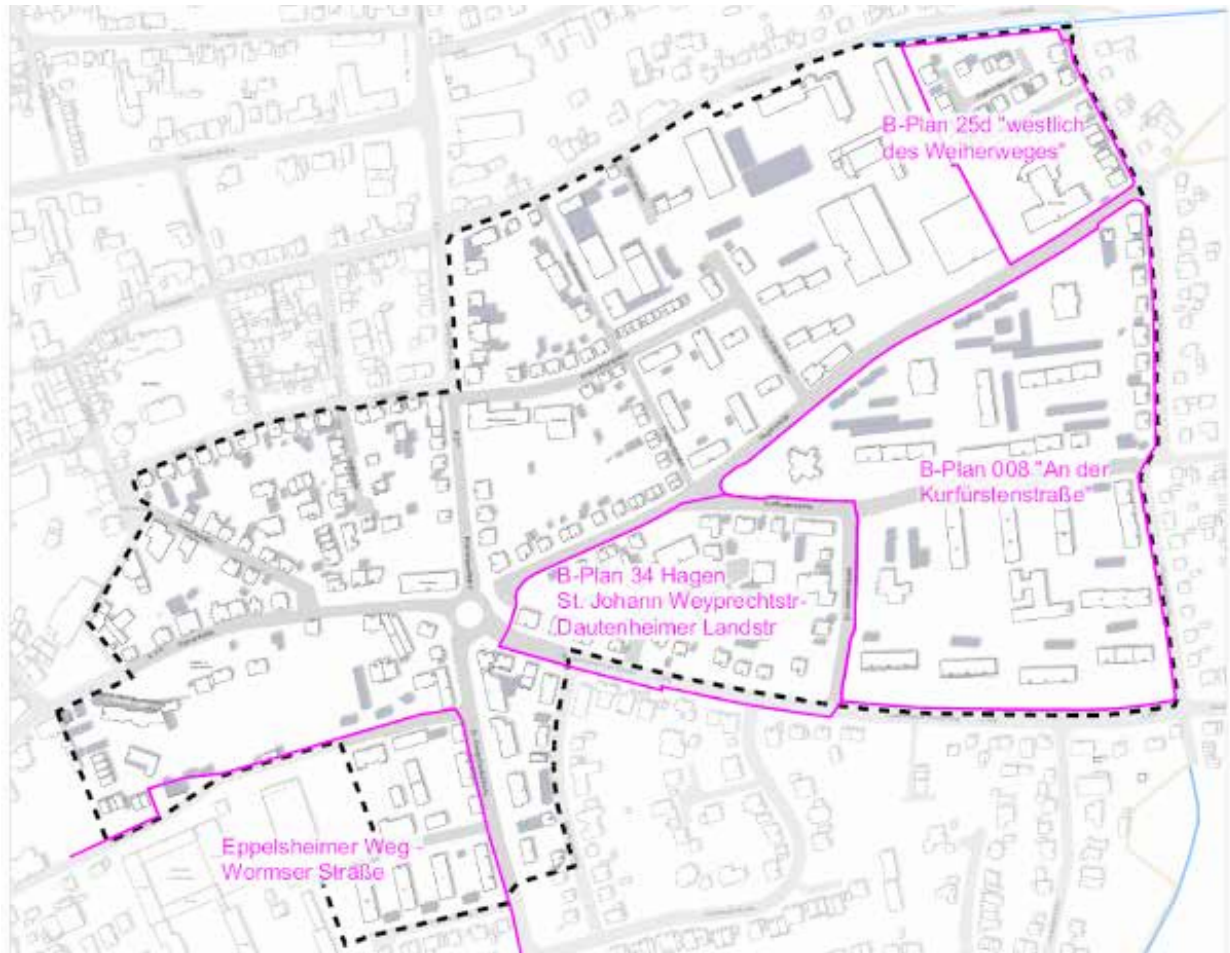


Abb. 28: Bebauungspläne im Fördergebiet



### 3.2.2 Nutzungsstruktur



Abb. 29: Analyseplan Nutzungen flächig

Wie bereits die Darstellungen des Flächennutzungsplans zeigen, ist der Alzeyer Osten im Wesentlichen durch eine Wohnnutzung geprägt. Entlang der Hauptverkehrsstraßen sind gemischte Nutzungen deutlich. Auffällig ist die zusammenhängende Fläche mit gewerblichen Nutzungen im Norden des Untersuchungsgebiets.

Das Stadtviertel Volkerstraße/Noirstraße/Nibelungenstraße/Römerstraße/Schießgraben/ Seubertstraße ist zum größten Teil der Wohnnutzung gewidmet. Das Dreieck Seubertstraße, Römerstraße und Schießgraben fällt aus dieser Betrachtung heraus, hier gibt es unterschiedliche Dienstleistungen, welche das Wohnen nicht stören. Am und um den Schillerplatz haben sich Ärzte angesiedelt. Neben zwei Zahnärzten gibt es eine Hausarztpraxis und

eine Naturheilpraxis. Zwei Architekten, ein Jurist und ein Weingut decken den Bereich der Dienstleistungen ab. Außerdem steht das Gebäude der Evangelischen freikirchlichen Gemeinde direkt am Schillerplatz. Östlich der Seubertstraße befinden sich neben der angesprochenen Wohnnutzung zwei Dienstleistungen und das seit 1936 fertiggestellte unter Denkmalschutz stehende Finanzamt.

Das Quartier südlich der Römerstraße (eingegrenzt durch die Dr.-Georg-Durst-Straße) ist sehr heterogen was die Nutzungsstruktur angeht. Geprägt ist dieses Quartier durch das Jugend- und Kulturzentrum, welches den Kindern und Jugendlichen im Alzeyer Osten als „der“ Kommunikationsort dient. Umgeben ist das JuKu von einer Grünanlage, welche sich entlang des Friedrich-Karl-Be-

cker-Weg bis an die Jean-Braun-Straße zieht. Diese wird durch den Lärm der Römerstraße beeinträchtigt, was von den Kindern und Jugendlichen aus dem JuKu wenig wahrgenommen wird. Trotz des teilweise sehr hohen Verkehrsaufkommens nutzen die Kinder und Jugendlichen den Freiflächen rege. Ein ausgedehnter Stellplatzbereich grenzt an die Grünanlage. Der sehr große Parkplatz ist unterteilt in öffentliche, vermietete und private Stellplätze sowie einen abgegrenzten Wohnmobilparkplatz.

Südlich an die Jean-Braun-Straße, außerhalb des Plangebietes, grenzt das Schulzentrum, bestehend aus dem Gymnasium am Römerkastell und dem Elisabeth-Langgässer-Gymnasium, an. Außer einer Zahnarztpraxis am Friedrich-Karl-Becker-Weg und zwei Dienstleistern am Kreisel findet sich westlich sowie östlich der Dr.-Georg-Durst-Straße fast ausschließlich Wohnnutzung. Direkt am Kreisel sind ein Kiosk, ein Imbiss und ein leerstehendes Ladenlokal zu verorten.



Abb. 30: Analyseplan Nutzungen

Das Nibelungenviertel, begrenzt von Nibelungenstraße, Gartenstraße, Siegfriedstraße, Kriemhildenstraße und Hagenstraße, ist geprägt durch die Nibelungenschule, als eine von drei öffentlichen Nutzungen im Plangebiet. Nördlich der Kriemhildenstraße entlang der Nibelungenstraße befinden sich zahlreiche Dienstleister – eine Fahrschule, ein Ballettstudio, ein Rechtsanwalt und ein Friseur. An der Ecke Gartenstraße/Nibelungenstraße befindet sich neben dem Imbiss am Kreisel das einzige gas-

tronomische Angebot im Alzeier Osten – das El Greco Restaurant. Zwischen den viergeschossigen Geschosswohnungsbauten Kriemhildenstraße 28 und 35 befindet sich ein Spielplatz und hinter der Kriemhildenstraße 39 ein sehr versteckter, kaum ersichtlicher Bolzplatz (siehe auch Kap. 3.2.6). Die noch nicht genannten Flächen sind durch Wohnnutzung geprägt. Östlich der Siegfriedstraße befindet sich einer der Nahversorger, ein russisches Lebensmittelgeschäft, im Gebiet. Nahversorgungstech-

nisch ist das Gebiet innerhalb eher unterversorgt, direkt angrenzend findet sich aber nördlich der Gartenstraße ein EDEKA Markt und Getränke Markt.

Südlich der Gartenstraße befinden sich die Gewerbeflächen des Plangebietes zwischen Siegfriedstraße und Sigelindstraße. Auffällig ist der verfallene Zustand des städtischen Schlachthofes, der bereits 1995 geschlossen wurde. Betriebe auf den Gewerbeflächen sind u.a. der Energieversorger EWR GmbH, die Alzeyer Baugesellschaft, der Städtische Baubetriebshof, die Firma Kirchner und die ZOAR-Werkstätten des Evangelischen Diakoniewerkes. Östlich der Gewerbeflächen finden sich zwei Alten-Wohnheime „Haus Tabea“ und „Haus Urban“.

In dem Wohnquartier zwischen Hagenstraße und Kurfürstenstraße, welches besonders mit den acht- bis neunstöckig errichteten Punkthäuser auffällt, gibt es keine

anderen Nutzungen als Wohnen. Ähnlich wie das Gebiet um die Kita „Walter Zuber“. In diesem Viertel befindet sich der flächenmäßig größte Spielplatz im Fördergebiet Alzey-Osten. In dem Wohnquartier zwischen dem Kreisverkehr am Finanzamt und der St.-Johann-Straße gibt es neben der Wohnnutzung weitere Nutzungen. Hier wird auf die beiden Architekturbüros ein Grafikbüro sowie eine Arztpraxis entlang der Dautenheimer Landstraße hingewiesen. Weiterhin ist in dem Quartier ein kleiner Lebensmittelmarkt und ein Friseur zu finden. Ein leerstehender Gartenbaubetrieb und eine leerstehende Arztpraxis in der St.-Johann-Straße bieten Entwicklungspotential für Neues.

### 3.2.3 Bautypologien, Bauformen, Geschossigkeit und Raumkanten

Das Untersuchungsgebiet ist in Bezug auf die anzutreffenden Gebäudebestände und ihrer Gestaltungsmerkmale sehr vielseitig strukturiert und vermittelt insgesamt einen eher heterogenen Eindruck. Innerhalb des Gebietes bestehen jedoch auch einige in sich eher homogene Einzelbereiche, die meist einer zusammenhängenden Entwicklungsphase entstammen und nachfolgend zur Beschreibung der Baubestände herangezogen werden. Die Beschreibung erfolgt in der lagemäßigen Verteilung von West nach Ost und von Nord nach Süd, stellt dabei jedoch keinerlei Wertung dar. Eine einheitliche,

identitätsstiftende Bauform für das Gebiet besteht nicht. Zwei flächenmäßig hohe Anteile und bedeutende Charaktere bilden die innenstadtnahe Blockrandbebauung im Westen (frühes 20. Jahrhundert um 1920) und der Wohnsiedlungsbereich mit Geschosswohnungsbauten im Osten des Gebietes (1960er- und 1970er-Jahre). Dazwischen sind z.T. Übergangsbereiche, aber auch klare Brüche durch abweichende Bautypologien und/oder abweichende Nutzungen feststellbar, die nachfolgend gesondert genannt werden.



Abb. 31: Geschossigkeit

## Innenstadtnahe Wohngebäude, Blockrandbebauung

Die im Westen des Untersuchungsgebietes gelegenen Bestände sind baugeschichtlich in der Regel dem Anfang des 20. Jahrhunderts mit Schwerpunkt in den 1920er-Jahren zuzuordnen. Der städtebauliche Grundriss zeigt eine klare Ordnungsstruktur, wie in dem durch Seubert- und Noirestraße untergliedertem Baufeld zwischen Römer- und Volkerstraße ersichtlich wird. Es handelt sich hier meist um freistehende Wohngebäude, die sich straßenseitig grenzständig positionieren und damit das Baufeld bzw. den Baublock klar umzeichnen, obwohl keine geschlossene Bauweise besteht. Es erfolgt eine klare Gliederung zwischen öffentlichem und privatem Freiraum. Die städtebauliche Struktur ist als Fortsetzung der Innenstadtbauung zu verstehen. Eine geringere Dichte und vorhandene Gärten machen die Bestände zu attraktiven Wohnstandorten und zeichnen die z.T. ehemaligen Beamtenhäuser gegenüber der nahegelegenen Innenstadt und ihrer geschlossenen Baustruktur mit den meist nur kleinen Hofflächen im Blockinneren aus. Teilweise sind Grundstücke auch rückwärtig bebaut oder durch Nebengebäude im Blockinneren bestanden. Die Gebäude sind meist zweigeschossig, was auch in den übrigen Beständen freistehender Einfamilienhäuser im Betrachtungsgebiet der Regelhöhe entspricht. Die Dächer sind in diesem Bereich unterschiedlich geprägt und zeigen Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdach und sind insbesondere bei historisch wertvollen Gebäuden auch kleinteilig mit Erkern oder Türmchen versehen und meist ausgebaut. Die Südseite der Römerstraße spiegelt diesen innenstadtnahen Charakter wider. Wohingegen das solitäre Gebäude des JuKu bewusst mit grüner Vorzone ausgestattet und von der Straße abgerückt positioniert scheint. Jedoch entstehen durch benachbarte, nicht bebaute Grundstücke entlang der Römerstraße Richtung Osten Lücken und das Stadtbild wirkt hier dadurch mangelhaft und unvollständig.

Der innenstadtnahe Charakter der Baustruktur mit klar definierten Baulinien, die wahrnehmbare Raumkanten ausbilden, setzt sich auch in den beiden Baufeldern zwischen Nibelungen- und Siegfriedstraße bzw. Garten- und Hagenstraße fort. Insgesamt ist die bauliche Dichte in diesen Baufeldern noch etwas geringer, was sich entlang des Straßenbildes durch die leicht ins Grundstück zurück

versetzte Gebäudestellung und die damit einhergehende Ausbildung von Vorgartenzonen andeutet und sich mit Blick in das Blockinnere vor allem durch die vergleichsweise großen, privaten Freiflächen zeigt. Der zweigeschossige Schulbau der Nibelungenschule von 1911 und die zugehörige Turnhalle zeigen als nicht-Wohngebäude eine abweichende Typologie, fügen sich aber in die städtebauliche Struktur insgesamt ein.

Eine Fortsetzung der beschriebenen innenstadtnahen Baustruktur ist im Baufeld zwischen Kurfürstenstraße, Dautenheimer Landstraße und St.-Johann-Straße anzutreffen. Im Übergang zu den weiter östlich angrenzenden Baufeldern zeigt sich die städtebauliche Ordnungsstruktur aber insgesamt weniger markant. So ist z.B. die Positionierung der Gebäude nicht mehr an klaren Baulinien orientiert, die Bestände sind z.T. auch späteren Entwicklungsphasen zugehörig. Gebäudeformen und -stile werden vielseitiger und es sind zwei Geschosswohnungsbauten und abweichend der Wohnnutzung ein kleiner Lebensmittelmarkt und eine Gärtnerei vorhanden. Entlang der St.-Johann-Straße ist dadurch ein gewisser Verflechtungsbereich zu den östlichen Wohnsiedlungsbereichen erkennbar.

Im Süden des Gebietes entlang der Dr.-Georg-Durst-Straße wird die städtebauliche Systematik der Baufluchten fortgesetzt. Die Baukörper selbst werden hier größer. Wohngebäude sind zumeist als Mehrfamilienhäuser ausgebildet und es bestehen auch einige Geschäfts- bzw. Dienstleistungsgebäude. Ein besonderer Bruch zeigt sich am Verkehrskreisel im Bereich zwischen Dr.-Georg-Durst-Straße und Dautenheimer Landstraße. Die vorhandene Bausubstanz wirkt hier ungeordnet und fasst den Verkehrsraum nicht adäquat. Insbesondere im Gegenüber der denkmalgeschützten Bauten im Norden fällt der Bereich gestalterisch komplett ab. Es fehlt ein prägnantes Eckgebäude, das den Ordnungsprinzipien der Umgebung entspricht. Entlang von Jean-Braun-Straße und Frankenstraße sind Mehrfamilienhausbestände aus den 1960er-Jahren vorhanden, die sich als eher kleinteilige Gruppierung und in Übergang zum Schulstandort südlich der Jean-Braun-Straße auch hinsichtlich der Geschosigkeit einfügen.

Im Norden des Untersuchungsgebiets bilden die Gewerbegebäude und Hallen des Untermerviertels im Bereich der Bauhofstraße einen Kontrast zum umliegenden Wohnen. Durch die allmähliche Zunahme durch Staffelung von Gebäudehöhen und Flächenanteil von eher kleinen Gewerbeeinheiten bis hin zu großflächigen Gewerbe- und Dienstleistungsgebäuden in Richtung Osten entlang der Gartenstraße ist hier ebenfalls ein gewisser Verflechtungsbereich erkennbar. Am östlichen Gebietsrand sind zwei Altenpflege-Wohnheime und ein kleinteiliges Gebiet mit Einfamilienhäusern entlang des Weiherweges und der Sigmund- und Sigelindstraße gelegen, die wiederum einen deutlichen Bruch zu den angrenzenden Gewerbebeständen bilden.

Im südlichen Teil der Siegfriedstraße bildet sich trotz der Fortsetzung von Wohnnutzung ein deutlicher Bruch durch den Wechsel der innenstadtnahen Blockrandbebauung zu den hier vorhandenen Einfachbauten. Diese wirken als separater Baustein und vermitteln einen eher ländlichen Gebietscharakter im bis dahin durchaus städtisch geprägten Stadtbild. Es handelt sich um fünf eingeschossige Einfachbauten in Leichtbauweise, bei denen je vier Nutzungseinheiten in einen Baukörper zusammenge-

### Wohnsiedlungsbereich im Osten

Zwischen Hagenstraße und Kurfürstenstraße sowie der Kurfürstenstraße und Dautenheimer Landstraße bestimmt eine Mischung aus zeilenförmigen und punktförmigen Geschosswohnungsbauten das Stadtbild. Die zeilenförmig gruppierten Zweispänner sind in der Regel viergeschossig ausgebildet, die acht- bis neunstöckig errichteten Punkthäuser bilden dagegen deutliche Kontraste in der Höhenentwicklung. Diese sind gewissermaßen Landmarken für den Alzeyer Osten und im Stadtbild bereits aus der Ferne erkennbar.

Die Zeilen aus drei bis vier Mehrfamilienhäusern sind in den 1960er- bis 1970er- Jahren entstanden. Südlich der Kurfürstenstraße wurden sie gemäß Bebauungsplan von 1957 senkrecht zur Straße und im übrigen Baufeld sonst parallel zu Kurfürsten- und Dautenheimer Landstraße angeordnet und z.T. recht weit vom jeweiligen Straßenraum

fasst sind. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kriemhildenstraße steht eine Hauszeile von zehn kleinteiligen Reihenhäusern. Diese wirken als eigenständiger Bautyp und sind aus heutiger Sicht auf sehr kleinen Grundstücken und Bebauungsgrundrissen errichtet. Rückseitig besteht eine zusätzliche Zuwegung. Die Gärten sind nach Süden ausgerichtet.

Die Einfachbauten sowie die Reihenhausezeile bilden einen starken Kontrast zu den östlich gelegenen viergeschossigen Geschosswohnungsbauten mit ausgebautem Dachgeschoss aus den 1960er-Jahren. Diese wiederum stehen kontrastierend den großflächigen Gewerbegrundstücken mit Hallen- bzw. Logistikcharakter entgegen. Südlich der Hagenstraße liegen die Wohnsiedlungsbereiche als zweiter großflächiger Gebietsbaustein an. Direkt an der Hagenstraße gelegen, prägen die hohen Punkthäuser und großflächigen, zugehörigen Garagenhöfe das Ortsbild. Damit ist die Hagenstraße am meisten durch Brüche in den Baustrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes gekennzeichnet und stellt stadtgestalterisch eine besondere Herausforderung dar.

abgerückt. Damit entstehen in Südausrichtung auf den Grundstücken recht großzügige Grünflächen. Die Grundstückerschließung führt an den Gebäuden vorbei in die Baugrundstücke hinein zu den meist im Norden gelegenen Erschließungszonen, die in der Regel mit Garagen als Höfe ausgebildet sind. Insgesamt besteht damit eine recht homogene Struktur, im Bereich der Kurfürstenstraße sind z.T. auch mehrere Gebäude in höhenmäßiger Staffelung aneinandergereiht und tragen hier auch mit Staffelgeschossen zu einem durchaus abwechslungsreichen Bild bei. Innerhalb der Bestände sind architektonische Abweichungen feststellbar. Es weichen z.B. Balkone voneinander ab und erzeugen kleinteilige, private Nischen im Freien. Durch die von der Straße abgerückte Platzierung auf dem Grundstück, ohne Innen- und Außenseite des Baufeldes und nur marginal unterschiedliche Eingangs- und Rückseite der Gebäude, entsteht ein für diese

Siedlungsbereiche typisches Spannungsfeld zwischen Privatheit und Öffentlichkeit. Im Alzeier Osten verdeutlichen Einfriedungen zwischen den Beständen den deutlichen Wunsch nach Privatheit. Darin spiegeln sich gewissermaßen auch die Eigentumsverhältnisse wider (die allermeisten Gebäude sind in Besitz von Eigentümergemeinschaften). Entsprechend der Grundstückszuschnitte sind die verschiedenen Zeilen zueinander eingezäunt. Ein recht großer Anteil ist daneben in Besitz der Alzeier Wohnungsbaugesellschaft. Private Eigentümer\*innen, denen ganze Gebäude zuzuordnen sind, gibt es nur vereinzelt. Innerhalb des Wohnquartiers zwischen Kurfürstenstraße und Dautenheimer Landstraße befinden sich eine Kita und ein öffentlicher Spielplatz, die als Mittelpunkte des Siedlungsbereiches wirken, jedoch zum Teil von den privaten Grundstücken aus über recht enge Durchlässe in den Zäunen erschlossen sind.

Die vier Punkthäuser im Gebiet wurden Anfang der 1970er-Jahre konform zur Landesbauordnung gezielt unterhalb der Grenze zum Hochhaus errichtet. Maßgeblich für ein Hochhaus ist, dass dessen Höhe die maximal

durch Feuerwehren mittels Leitern erreichbare Höhe überschreitet und damit zusätzliche Anforderungen (z.B. zweites Treppenhaus) erforderlich werden. Auch wenn die Gebäude formal also keine Hochhäuser darstellen, wirken sie durch die Gebäudehöhe gegenüber dem sonstigen Bestand und auch im Stadtbild mit Fernwirkung kontrastierend. Insbesondere im Übergang zu den im Osten am Ortsrand entlang der Pfalzgrafenstraße gelegenen freistehenden Einfamilienhäusern aus den 1960er-Jahren wirken sie maßstabssprengend. Durch großzügige Abstände zueinander und die Verteilung wirken sie innerhalb des Gebietes jedoch nicht alleinbestimmend. Den beiden Punkthäusern in der Hagenstraße sind auf eigenen Grundstücken Garagenhöfe zugeordnet, die irritierend abweisend, kahl und steinern erscheinen. Durch die allseitig umschlossene Struktur mit jeweils nur einer Zufahrt und einem in Richtung Gebäude ausgerichteten fußläufigen Zugang wirken sie als Angstraum, belasten das Stadtbild in der Hagenstraße und werden damit als städtebaulicher Missstand gewertet.

### 3.2.4 Bausubstanz und Denkmalschutz

Neben der strukturellen Erscheinung wird das Ortsbild generell auch durch den -Erhaltungszustand der anzu-treffenden Bestände geprägt. In dem nachfolgenden Kapitel werden vor allem die nach außen hin durch Inaugenscheinahme erkennbaren Sanierungsrückstände und Missstände benannt, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Diejenigen Mängel, die bereits über eine lange Zeit bestehen und die sich im Ortsbild gewissermaßen verstetigt haben, sind von besonderer Bedeutung, wenn es um die Aufwertung des Alzeier Ostens im Gesamten geht. Darüber hinaus werden Sanierungsbedarfe aus der

baugeschichtlichen Einordnung der Bestände abgeleitet und mit den Ergebnissen der Eigentümerbefragung in Abgleich gebracht, um eine Einordnung des Erhaltungs- und Sanierungszustandes im Allgemeinen zu erzielen. Wegen der verschiedenen Gebäudealter und der gestiegenen Anforderungen, z.B. hinsichtlich der energetischen Effizienz, sind dabei erwartungsgemäß Sanierungs- und Erneuerungsbedarfe feststellbar. Es wird eine Einschätzung abgeleitet, ob es sich hier um gebietstypische Erscheinungen handelt oder ob die Thematik vergleichbar mit der stadtweiten Lage erscheint.

**Besonders belastet wirkt das Ortsbild durch den Zustand und das Erscheinungsbild folgender Gebäude:**

**Der ehemalige Schlachthof** in der Siegfriedstraße 18 und 20 zeigt sich in einem sehr schlechten Bauzustand, lediglich die befestigten Hofflächen werden zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Am Gebäude ist bereits klar der Verfallsprozess erkennbar. Das Gebäude stand lange Zeit leer und ist gewissermaßen auch ein Symbol

für einen anhaltenden Stillstand im Alzeier Osten. Da keine adäquate Folgenutzung erkennbar ist, wirtschaftlich nicht darstellbar erscheint und kein Denkmalschutz für das Gebäude besteht, wird die Sanierungswürdigkeit als äußerst gering eingeschätzt.

Die **Einfachbauten** im Bereich der Siegfried- und Kriemhildenstraße wurden in den 1920er-Jahren in Folge akuter Wohnungsnot durch die Alzeyer Baugesellschaft kostengünstig und schnell errichtet. Das Gelände diente zur Unterbringung der sozialschwachen Bevölkerungsschicht und erhielt den unschönen Beinamen „Baracken“. Obwohl sich die Gebäude z.T. in einem annehmbaren äußeren Erhaltungszustand präsentieren, hinkt die Bausubstanz heutigen Ansprüchen ans Bauen weit hinterher. Als Wohnungen waren sie durchaus beliebt, da reihenausartige abgeschlossene Nutzungseinheiten mit zugeordneten Gartenstücken auch als Qualität wahrgenommen wurden. Neben den Mängeln der Bausubstanz haftet diesen Beständen ein schlechtes Image an, was einen langfristigen Erhalt insgesamt nicht sinnvoll erscheinen lässt.

Die **Sporthalle der Nibelungengrundschule** zeigt sich nach außen unauffällig, ist allerdings stark sanierungsbedürftig und in die Jahre gekommen. Die Struktur ist nicht mehr zeitgemäß. Als einer der wenigen niederschweligen, neutralen Orte im Gebiet wird sie auch von Bewohner\*innen des Gebietes rege genutzt, droht aber auf mittelfristige Sicht wegzufallen.

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz besteht im Alzeyer Osten durch die verschiedenen denkmalgeschützten Gebäude. Gemäß dem nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler sind folgende Denkmäler innerhalb des Gebietes vorhanden (<http://denkmallisten.gdke-rlp.de/Alzey-Worms.pdf>).

### Denkmalgeschützte Gebäude

**Volkerstraße 12** eingeschossiges villenartiges Wohnhaus, L-förmiger Krüppelwalmdachbau in historisierenden Formen, um 1898, Arch. Stadtbaumeister Jakob Schmitt

**Römerstraße 18** ehem. Freimaurerloge „Carl zum neuen Licht“; mehrteiliger spätklassizistischer Putzbau, 19. Jh., Umbau 1838 und erneut 1851/52 mit Erweiterung

**Römerstraße 21** späthistoristisches villenartiges Wohnhaus, eineinhalbgeschossiger Muschelkalkquaderbau, tlw. Zierfachwerk, um 1900; städtebaulich bedeutend

**Römerstraße 33** Finanzamt; vierzehnsziger, dreigeschossiger Walmdachbau, tlw. bauzeitliche Ausstattung, 1935/36; stadtbildprägend

**Nibelungenstraße 2** malerisch gruppiertes, späthistoristisches villenartiges Wohnhaus, um 1903/05, Arch. Johann Ludwig Wagner; Jugendstil-Ausstattung

**Nibelungenstraße 2, 4 und 6 (Denkmalzone)** malerische, villenartige, historisierende Wohnhausgruppe, tlw. Fachwerk, um 1903/05; kennzeichnendes Straßenbild

**Nibelungenstraße 14** Nibelungenschule; winkelförmiger großvolumiger Mansarddachbau, bez. 1910-11, Arch. Stadtbaumeister Jakob Schmitt; Hofmauer mit repräsentativer Toreinfahrt

**Dautenheimer Landstraße 5 und 7** stattliche Beamtenwohnhäuser, Heimatstilbauten mit barockisierenden und klassizierenden Motiven, 1927 nach Plänen des Hochbauamts Worms (Ltg. Baurat Gustav Plock); bauliche Gesamtanlage



Im Alzeier Osten dominieren vor allem zwei Bautypen. Die Bestände der innenstadtnahen (meist) Wohnhäuser sind für den Westen des Gebietes prägend. Innerhalb dieser Bestände sind die oben gelisteten Denkmäler gelegen. Die vorhandene Bausubstanz mit Entstehungsschwerpunkt zu Beginn des 20. Jahrhunderts zeigt insgesamt ein baukulturell vielfältiges und positives Erscheinungsbild. Mängel im Erhaltungszustand sind an einzelnen Objekten feststellbar, wirken sich aber nicht flächig auf das Ortsbild aus. In der Regel entsprechen die Bestände nicht den aktuellen energetischen Anforderungen. Denkmalgeschützte Objekte sind von energetischen Anforderungen wegen ihrer baukulturellen Bedeutung weitgehend befreit.

Der zweite prägende Bestand ist der vorhandene Geschosswohnungsbau, der meist aus den 1960er- und 1970er-Jahren stammt. Sanierungsbedarf besteht hier meist im Hinblick auf die energetische Ausstattung, wobei z.B. bei den Beständen der Wohnungsbaugesellschaft z.T. Solaranlagen auf den Dächern vorhanden und Fassadendämmungen erkennbar sind. Auch den Anforderungen an z.B. altersgerechtes Wohnen werden die Bestände beispielsweise durch fehlende Aufzüge und fehlende barrierefreie Erschließung und Ausstattung der Erdgeschosse nicht gerecht.

Die Punktwohnhäuser in der Hagenstraße 34 und 44 stehen zusammen mit den großflächigen Garagenhöfen auch hinsichtlich des Erhaltungszustandes negativ aus

den Beständen heraus. Bei den niedrigeren Geschosswohnungsbauten zeigt sich die äußere Erscheinung eher unauffällig, neutral. In Summe besonders negativ erscheinen die Bestände in der Kriemhildenstraße. Kontrastierend dazu wirken die Gebäude Hagenstraße 61 und 63. Auf engem Raum ist ein markantes Beispiel gegeben, wie über die Typologie hinaus auch die Gebäudepositionierung sowie architektonische Elemente wie Fenster gestalterisch verbindende Wirkung zur Umgebung entfalten und das Erscheinungsbild aufwerten können.

Wie aus der Befragung von Immobilien- und Grundstückseigentümer\*innen (vgl. Kapitel 3) hervorging, gibt es an einigen Objekten im Quartier einen entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, auch wenn einzelne Eigentümer\*innen in den letzten 15 Jahren bereits entsprechende Maßnahmen durchgeführt haben.

Die im Ortsbild wahrnehmbaren Brüche, die den Alzeier Osten prägen, wurden im Kapitel 3.2.3 beschrieben. Neben dieser strukturell bedingten negativen Wahrnehmung des Ortsbildes spielt auch der Erhaltungszustand der vorhandenen Bausubstanz eine große Rolle bei der Gebietsbewertung.

Im Zuge der Ortsbegehungen wurde die vorhandene Bausubstanz anhand äußerer Erscheinungen erfasst und bewertet. Grundlage der Beurteilung, die in zugehöriger Themenkarte dokumentiert wurde, war die Einschätzung, ob ein Gebäude aus der engeren Nachbarschaft besonders negativ oder positiv heraussticht oder es sich dem allgemeinen Erscheinungsbild entsprechend eher neutral einfügt. In die getroffene Beurteilung flossen verschiedene dem Augenschein nach festgestellten Kriterien hinsichtlich der Bausubstanz und deren Sanierungszustand mit ein. Dazu wurden allgemein hin erkennbare Baumängel an Fassaden, Fenstern oder Türen ebenso einbezogen wie baujahrbedingt vermutete Sanierungsbedarfe hinsichtlich Barrierefreiheit und Energieeffizienz. Die vorhandenen Gebäude unter Denkmalschutz prägen das Ortsbild im besonderen Maße positiv.

Im Ergebnis ist hinsichtlich der Bausubstanz und dem Sanierungszustand ein Handlungsbedarf gegeben. Dieser scheint thematisch und von der Fallzahl nicht gravierender oder häufiger gelagert zu sein als im gesamtstädtischen Vergleich. Die Weiterentwicklung und Erhaltung der Baubestände sind damit insgesamt ein stadtweites Thema, das über geeignete Programme verfolgt werden soll. Über das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ kann im Alzeier Osten nur ein kleiner Teil in Angriff genommen werden.



Abb. 32: Ortsbild und Bausubstanz

**Ortsbild und Bausubstanz**

- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Gebäude unter Denkmalschutz, guter Erhaltungszustand    |  | durchschnittlicher Eindruck, Mängel nicht offenkundig, z.T. baualtersbedingt wahrscheinlich     |
|  | Gebäude unter Denkmalschutz                             |  | negatives Erscheinungsbild, baualtersbedingte Mängel wahrscheinlich                             |
|  | Denkmalzone   |  | klar negatives Erscheinungsbild, sichtbare Mängel   |
|  | Gebäude mit positivem optischer Eindruck                |  | Bereich mit insgesamt belastetem Ortsbild insb. durch Brüche der Bautypologien, z.T. Baulücken, |
|  | ggü. der direkten Umgebung positiver optischer Eindruck |  | Bereich mit insgesamt positivem Ortsbild  |

### 3.2.5 Freiräume

Bis auf die Gewerbeflächen im Norden des Gebietes zeigt sich die Siedlungsstruktur durch einen vergleichsweise hohen Baumbestand insgesamt recht stark durchgrünt.

Öffentliche und grüne Freiräume im Gebiet, die als Anziehungs- oder Treffpunkte in der Freizeit dienen können, bestehen hingegen nur wenige.



Abb. 33: Freiräume

Eine große und potenziell gesamtstädtisch bedeutende Grünanlage bildet der Schlosspark, der ebenfalls einen wichtigen Übergang und Verknüpfungspunkt vom Nibelungenviertel zur Innenstadt bildet (wo sich z.B. auch gastronomische Angebote befinden). Der Park ist größtenteils in einem recht ordentlichen Erscheinungsbild, verfügt aber über nur wenige Angebote für mögliche Nutzer\*innen. Im südlichen Bereich befindet sich unter altem Baumbestand eine Fläche für Boule-Spiel sowie eine Fläche für Bodenschach. Außerdem steht ein offener Pavillon auf einer kleinen Anhöhe, den die Jugendlichen immer wieder durch Graffiti verunstalten und viel Müll hinterlassen. Am nördlichen Ende ist ein kleiner Platz vorhanden. Hier ist eine ehemalige Brunnenanlage bepflanzt. An verschiedenen Stellen gibt es Sitzbänke, ansonsten sind in dem Park keine Angebote vorhanden. Durch die zentrale Lage und die großen Flächen wird dem Bereich

ein hohes Potenzial als Ort zum Spielen, Treffen und zum Austausch für alle Generationen beigemessen. Bezüglich der künftigen Rolle dieser zentralen Grünfläche als räumliche Verbindung des Alzeier Ostens mit der Innenstadt wäre es wünschenswert, dass v.a. Jugendliche und Heranwachsende diese auch weiterhin nutzen und aus einem Eigeninteresse sauber halten, gleichzeitig soll das Areal so gestaltet werden, dass sich andere Parkbesucher nicht gestört oder gar beeinträchtigt fühlen.

Die **Grünanlage im Bereich der Römerstraße** stellt als zweite öffentliche Grünanlage im Gebiet einen weiteren Verknüpfungspunkt zur Innenstadt dar. Die Grünanlage ist durch den Verkehrslärm der Römerstraße beeinträchtigt, wird aber von den Kindern und Jugendlichen aus dem JuKu rege genutzt. Innerhalb der Grünanlage befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude des JuKu.

Für die Freiraumangebote des JuKu gibt es nur eine kleine Terrasse und ein Klettergerüst, ansonsten ist die Grünanlage naturbelassen mit großen alten Bäumen, wie in einem Park. Nach Süden hin bis an die Jean-Braun-Straße ist die Grünanlage in mehrere Rasenflächen gegliedert, die für Kreis- und Ballspiele genutzt werden. Aufgrund ihrer Ausdehnung vom Stadthallenplatz im Norden bis zu den Schulen im Süden ist diese Grünanlage ein wichtiger innerstädtischer Verflechtungsbereich. Insgesamt ist die Grünanlage am stärksten durch die Kinder und Jugendlichen aus dem JuKu genutzt, auch wenn die Aufenthaltsqualität und weitere Angebote für Sport und Spiel fehlen.

An die Grünanlage grenzt ein ausgedehnter **Stellplatzbereich** an. Dieser wirkt ungegliedert und jenseits der Spitzenbelegungszeiten nicht adäquat genutzt. Die Fahrgassen erscheinen stellenweise sehr breit. Die Mischung aus nur teilöffentlichem Parken, Wohnmobilparken und privatem (Garagen-)Parken ist für Ortsfremde auf den ersten Blick nur schwer nachzuvollziehen. Im Bereich der Schulen dokumentieren freigelegte Ausgrabungen, dass das gesamte Areal auf einem historischen Standort eines römischen Kastells liegt. Im Untergrund sind weitere Funde zu erwarten.

Der öffentliche Straßenraum ist im Fördergebiet nur an wenigen Stellen durch Straßenbegleitgrün geprägt. Der **Schillerplatz** stellt mit der begrünten Mittelinsel zwischen zwei Fahrspuren dazu eine Ausnahme dar. Jedoch laden die Fußwege und die kleine Mittelinsel nicht wirklich zu einem längeren Verweilen ein. Da es sich um keinen zentralen Verkehrsknoten handelt, kann die Aufenthaltsqualität für Fußgänger deutlich erhöht werden.

Öffentliche Freiräume bestehen im Gebiet ansonsten im Wohnsiedlungsbereich durch drei Spielangebote: Der Bolzplatz im Norden der Kriemhildenstraße, der Spielplatz an der Kriemhildenstraße und der Spielplatz Pfalzgrafenstraße in der Mitte des Wohnquartiers zwischen Kurfürstenstraße und Dautenheimer Landstraße. Insgesamt zeigen sich die Spiel- und Bolzplätze sanierungsbedürftig. Obwohl die Angebote in die Jahre gekommen sind und auch konzeptionell nicht mehr zeitgemäß erscheinen, werden sie trotzdem rege durch Kinder aus dem Quartier

genutzt, ziehen aber zunehmend auch Gruppierungen an, welche die Flächen zweckentfremdet nutzen (vgl. Kapitel 3).

Der **Spielplatz Pfalzgrafenstraße** ist der größte Spielbereich im Gebiet und wird vor allem durch den vorhandenen Rasenbolzplatz mit den beiden Toren und den umgebenden Rundweg geprägt. Der Weg selbst ist schadhaft. Der eigentliche Spielbereich im Nordwesten ist ein insgesamt überschaubarer Sandspielbereich mit Wippe, Schaukel und Wipptier und bietet damit nur wenig Anreiz zum Spielen. In die Jahre gekommene oder defekte Sitzgelegenheiten bieten begleitenden Eltern wenig Komfort und Anreiz zum Aufenthalt. Positiv zeichnet sich der Spielbereich durch den großen und gut eingewachsenen Baumbestand aus. Im Südosten steht eine offene Hütte bzw. ein Unterstand. Durch Brandspuren, starke Schmierereien und regelmäßige Vermüllungen trägt dieser zur Abwertung des Bereiches bei, ist mangels Alternativen aber beliebter Treffpunkt für Jugendliche. Daneben ist eine Tischtennisplatte vorhanden, die sich als Spiel- und Versammlungsort großer Beliebtheit erfreut. Zu den benachbarten Grundstücken und dem dortigen Wohnumfeld ist der Spielbereich eingezäunt und wenn überhaupt nur durch sehr schmale Durchlässe zugänglich. Zum Teil ist der Zugang weniger als 50cm breit und damit für Radfahrer, Rollstuhlfahrer, aber auch mit Kinderwägen und Rollatoren nicht möglich. Direkt anliegend ist eine Kita vorhanden, die derzeit mittels Containern temporär erweitert wird. Die Kita ist als regelmäßiger Mitnutzer der Anlage zu sehen und würde von einem Ausbau des Angebots mitprofitieren.

Der **Bolzplatz Kriemhildenstraße** liegt an deren nördlichen Ende hinter einem Wohnblock und einer Garagenzeile und damit sehr versteckt und schlecht einsehbar vom öffentlichen Raum. In der Beteiligung hat sich gezeigt, dass der Bolzplatz z.T. nur wenig bekannt ist. Er ist nur über einen Zugang vom Süden erreichbar und allseitig von hohen Ballfangzäune umgeben. Der Bolzplatz ist asphaltiert und in einem desolaten Zustand. Es gibt nur zwei Tore sonst nichts, keine Basketballkörbe, keine Sitzgelegenheiten und keine Einteilung von Spielfeldern auf dem Boden.

Als zugangsregulierter öffentlicher Freiraum ist der **Schulhof der Nibelungenschule** zu nennen. Dieser ist als Spielort vergleichsweise gut ausgestattet und sehr zentral im Gebiet gelegen. Außerhalb der Schulzeiten ist er derzeit nicht allgemein zugänglich.

Der insgesamt recht **hohe Grünanteil im Gebiet** stützt sich vor allem auf die privaten Grundstücke. In Analogie zu den anzutreffenden Baustrukturen sind hier grundsätzlich zwei Typen zu unterscheiden: Zum einen bestehen **Gärten** im Bereich der innenstadtnahen Blockrandbebauung. Hier sind die Freiflächen direkt einem Gebäude zugeordnet und stehen als bedeutende Wohnqualität zur alleinigen privaten Nutzung zur Verfügung. Zum anderen bestehen die **Grünflächen** rund um die **Wohnsiedlungsbereiche** im Osten des Gebietes. Diese Freiflächen sind eigentumsrechtlich private Flächen. Dadurch, dass jedoch durch die Mieterschaft ein erweiterter Personenkreis Zugangsberechtigung zu den Flächen hat, können die Freianlagen auch als Gemeinschaftsflächen bezeichnet werden. Wegen des z.T. öffentlichen Charakters ohne klare Zugangssituationen und räumliche Einfassungen werden derartige Flächen auch als halböffentliche Flächen bezeichnet.

Rund um den **Geschosswohnungsbau** entlang Kriemhildenstraße, Hagenstraße, Kurfürstenstraße, Dautenheimer Landstraße sowie im Bereich der Frankenstraße zeigen sich die Freiflächen als sehr grüne Freiflächen mit z.T. sehr schönem Baumbestand. Die einzelnen Grundstücke sind zueinander meist eingefriedet. Ein durchlässiger Gesamtcharakter in den Freianlagen, der für Siedlungsbereiche dieser Art oft charakteristisch ist, besteht im Alzeier Osten nicht. Obwohl einige Grundstücke sehr gepflegt und in einer soliden gärtnerischen Grundstruktur angelegt sind, wird die Aufenthaltsqualität und auch Adressbildung wegen fehlender Ausstattung als insgesamt gering eingestuft. Auch die Beteiligung hat gezeigt, dass die Freiflächen trotz dem z.T. hohen Potential in der Regel nicht genutzt werden. Strukturen wie ungeordnete Müllstellplätze und Garagenhöfe werfen die Bereiche darüber hinaus optisch ab. In einigen Bereichen wirkt das Grün rein als Abstandsrün und ist frei von jeder Aufenthalts- oder Verweilfunktion. Im Bereich der Frankenstraße zeigen sich Fragmente ehemaliger Treff- und Spielplätze im Wohnumfeld, die doku-

mentieren, dass die Bestände früher anders ausgestattet waren. Im Abgleich der Situation mit dem Bebauungsplan Nr. 8 zeigt sich, dass das Baugebiet nördlich der Kurfürstenstraße insgesamt 7 Spielplätze festsetzt, jedoch im heutigen Bestand lediglich ein Spielplatz vorhanden ist. Allerdings ist der genannte Bebauungsplan aus dem Jahr 1975 und die Differenz der dort ausgewiesenen und heute existierenden Spielplätze kaum nachvollziehbar. Es bleibt unklar, ob weitere Spielplätze jemals errichtet wurden. Ebenso ist es möglich, dass errichtete Spielplätze im Zuge von Einsparungsmaßnahmen nicht erhalten wurden. Mit Sicherheit lässt sich dieser Sachverhalt nicht abschließend berichten.

Auf den privaten Grundstücken im innenstadtnahen Baubestand bestehen teilweise **Vorgartenzonen**, deren Begrünung auch auf den öffentlichen Raum wirkt und die in der städtebaulichen Gesamtfigur bewusst als gestaltprägendes Element verwendet wurden. Es entsteht eine Zone, die zwar privat ist, aber gleichzeitig etwas Abstand zum öffentlichen Raum schafft und sich diesem bereitwillig präsentiert. Typische Kennzeichen von Vorgartenzonen sind niedrige Sockelmauern, die mit einem Zaun versehen sind und den Blick auf die Bepflanzungen zulassen. Die Gartengestaltung kann typischerweise von sehr formalen repräsentativen Bepflanzungen bis hin zu Nutzgartenanteilen variieren und verschiedenste Mischungen zeigen und dabei auch kleinere Gehölze oder z.T. auch Obstbäume einschließen. Im Alzeier Osten sind vorhandene Vorgärten in der genannten Bandbreite angelegt. Wie andernorts auch, ist in den Vorgärten aber ein gewisser Wandel festzustellen: Die Bepflanzungen werden insgesamt zurückgenommen, es halten vermeintlich pflegeleichte Steinflächen Einzug und häufig bestehen Begehrlichkeiten, Vorgärten komplett zu privaten Stellplatzflächen umzuwandeln. Dabei handelt es sich um einen Trend, der aus stadttökologischer ebenso wie aus städtebaulicher Sicht kritisch zu beurteilen ist. Es gehen relevante Grünflächenanteile und Biotopstrukturen verloren. Im Gegenzug entstehen immer mehr karge Flächen, die sich im Sommer stark aufheizen. Auch auf den öffentlichen Raum und das Orts- bzw. Stadtbild wirkt sich der Verlust an Grünanteilen in der Summe deutlich aus. Besonders markant wird der Grundcharakter von Vorgärten zusätzlich dann umgekehrt, wenn hohe Mauern errichtet

oder Zäune z.B. mittels Kunststoffbahnen blickdicht abgeschottet werden. Die einladende und adressbildende öffentliche Geste des Vorgartens wird zu einer abweisenden

Geste umgekehrt. Der öffentliche Raum wird optisch eingengt und verkommt für den Fußgänger zum Kanal ohne optische Gliederung der Wegstrecken.

### 3.2.6 Verkehrsstruktur, Erschließungsqualität und Sicherheit

Die Verkehrsstruktur sowie die Erschließungsqualität divergieren im Alzeier Osten stark je nach Verkehrsart. Während die Anbindung für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) als sehr gut eingestuft werden kann, ist sie beim Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) nicht zufriedenstellend. Bedingt durch die Lage des Quartiers innerhalb der

Gesamtstadt sind die zentralen Punkte, wie der Marktplatz, Geschäfte und Ärzte sowie öffentliche Einrichtungen, aus dem Alzeier Osten gut mit dem Nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) zu erreichen. Allerdings bestehen hier einige Gefahrenstellen. Im Folgenden erfolgt die Analyse daher differenziert nach Verkehrsart.

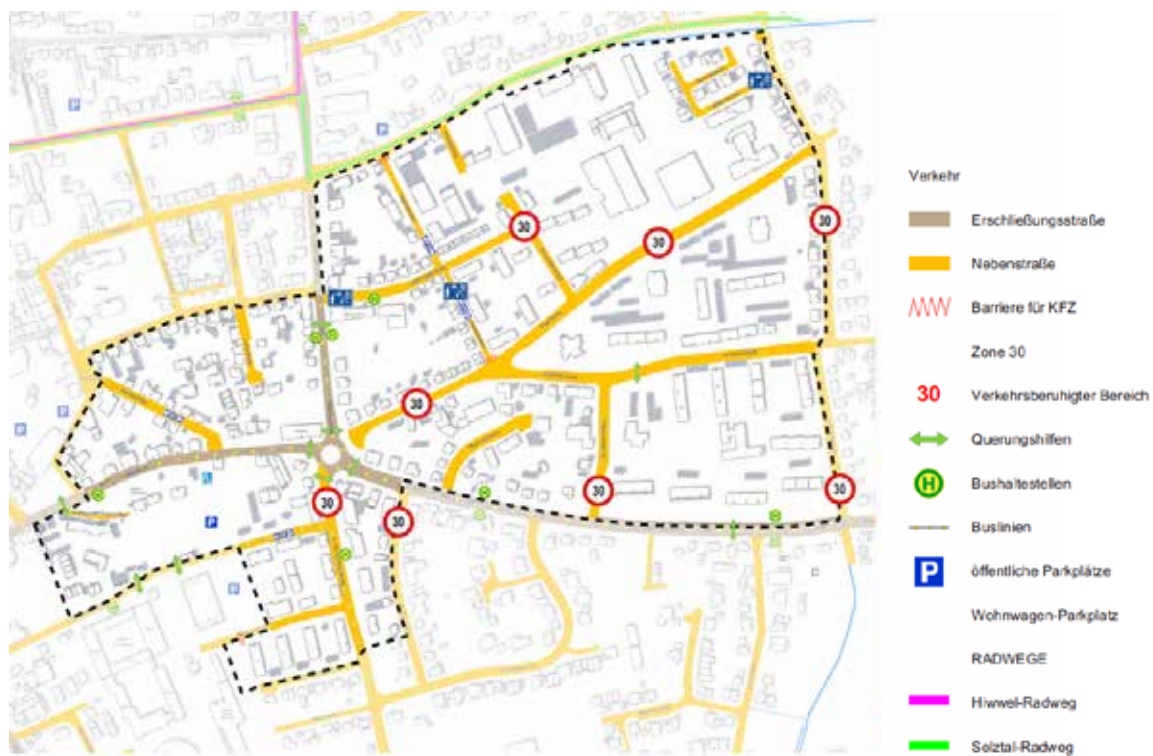


Abb. 34: Analyseplan Verkehrsstruktur

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Alzeier Osten ist gut ins lokale sowie regionale und überregionale Straßennetz eingebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Alzeier Kreuz, als Direktanschluss an die A61 und A63 (Mainz/ Ludwigshafen). Das Plangebiet ist innerstädtisch über die Dautenheimer Landstraße Richtung Osten, über die Römerstraße (B271) Richtung Grünstadt und über die Nibelungenstraße (B271) Richtung Kreuz Alzey erschlossen. Der Straßenzustand kann im gesamten Fördergebiet als „gut“ beschrieben werden.

Bis auf die soeben aufgezählten Erschließungsstraßen sind viele der Nebenstraßen im Plangebiet auf Tempo 30 km/h beschränkt. Einige Straßen bzw. Straßenabschnitte sind verkehrsberuhigt (z.B. Teile der Kriemhildenstraße, der Siegfriedstraße sowie die Sigelind- und Siegmundstraße). Es ist jedoch aus Beobachtungen und von Berichten der Anwohner her bekannt, dass die zulässige Höchstgeschwindigkeit in einigen Abschnitten regelmäßig überschritten wird. Eine Gefährdung durch überhöhte Geschwindigkeit liegt insbesondere an der Nibelungen-

straße, der Dautenheimer Landstraße und der Römerstraße vor. Zu den Stoßzeiten von Montag bis Freitag, z.T. auch samstags sind diese Straßen oft durch das hohe Verkehrsaufkommen verstopft. Deshalb wurde auch schon beobachtet, dass ein hoher Anteil an Ausweichverkehr bzw. Umfahrvverkehr durch den Alzeyer Osten rollt. Zentrale Herausforderungen im Gebiet sind das Aufeinandertreffen besonders vieler und unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer in den morgendlichen Spitzenstunde vor der Nibelungenschule, aber auch zu den Abholzeiten mittags und am Nachmittag zwischen 15.45 und 17 Uhr. Überhöhte Geschwindigkeiten auf den Zufahrtsstraßen, vor allem in der Nibelungstraße, welche besonders durch regionale Verkehre stark belastet sind, sowie ungeordnetes Parken auf der Straße und den Gehwegen führen zu Gefahrensituationen vor allem für den Fußgängerverkehr und im Speziellen für die Grundschüler\*innen. Der Hol- und Bringverkehr zu und direkt vor der Nibelungenschule gilt als eine große Belastung für das Gebiet. Der Schutz der westlichen Hagenstraße durch einen Wendehammer direkt am Kreisel fällt zu Lasten der Kriemhilden- und St.-Johannstraße, die als Ausweichstrecken des zu Stoßzeiten stockenden Verkehrs auf der Nibelungstraße in hohem Maße genutzt werden.



Abb. 35: Quartierskreuzung Ecke Hagenstraße/Kurfürstenstraße

Der ruhende Verkehr führt besonders in der Hagenstraße zu unübersichtlichen Situationen sowie zu stockendem Verkehrsfluss. Zusätzlich ist zu beachten, dass in der Hagenstraße und der Kurfürstenstraße aufgrund der anliegenden Gewerbebetriebe mehrmals die Woche LKWs fahren. Die darauf abgestimmten Straßenabschnitte wie die Quartierskreuzung Ecke Hagenstraße/Kurfürstenstraße wirken überdimensioniert.

### Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Das gesamte Gebiet ist mehrheitlich zufriedenstellend in das lokale Busnetz eingebunden. Die Erreichbarkeit von Bushaltestellen liegt im Durchschnitt bei unter 500 m. Nur die Bewohnenden der Straßenzüge Sigelind- und

Siegmundstraße haben eine Distanz von circa 750 m zur nächsten Haltestelle zu überwinden. Insbesondere die Linien 430 und 421 verbinden das Quartier mit der Innenstadt und dem Bahnhof. Beide Linien verkehren werktags und auch samstags. Der Alzeyer Stadtbus mit der Liniennummer 421 deckt die Ziele Bahnhof und Innenstadt ab, verkehrt im 60-min-Takt zwischen 6:30 Uhr und 19:30 Uhr, freitags und samstags bis 22:30 Uhr. Die Buslinie 430 verkehrt im zweistündigen Takt zwischen 7 und 19 Uhr. Auch verkehren zu den Schulzeiten Busse zum Schulzentrum südlich des Quartiers und zur Nibelungenschule. Der Bahnhof kann mit dem Bus in maximal 10 min, die Innenstadt in 4 min erreicht werden. Für eine innenstadtnahe Lage in einer mittelgroßen Stadt ist diese Erschließungsqualität noch deutlich ausbaubar. Zu kritisieren ist die geringe Taktung. <https://www.vrn.de/mam/liniennetz/liniennetzplaene/dokumente/geografisch/alzey.pdf>



Abb. 36: Liniennetzplan Alzey (Quelle: VRN - Verkehrsverbund Rhein-Neckar 2019)

## Nichtmotorisierter Individualverkehr (NMIV)

Im gesamten Projektgebiet Alzeier Osten sind straßenbegleitende Fußwege vorhanden. Die fußläufige Erreichbarkeit von zentralen Punkten, wie etwa der Innenstadt, ist aus dem Quartier gut möglich. Auch der Bahnhof „Alzey Süd“, südlich des Plangebietes, ist als zentraler Punkt innerhalb von 15 Minuten fußläufig zu erreichen. Innerhalb des Gebietes ist die Erreichbarkeit von Schulen – Grundschule wie auch weiterführende Schulen – Kindergarten und Einrichtungen für Besorgungen des täglichen Bedarfs auf kurzen Wegen zu Fuß gegeben.

Jedoch entsprechen die Fußgänger- und Radwege nicht den Anforderungen, die an eine fußgänger- und fahrradfreundliche sowie barrierefreie Gestaltung öffentlicher Räume gestellt werden. Gesondert ausgewiesene Fahr-



Abb. 37: Enger Bürgersteig Nibelungenstraße

radwege sind im gesamten Betrachtungsgebiet nicht vorhanden. Die Gehwege sind zum Teil sehr schmal, insbesondere die Gehwege an den stark befahrenen Straßen, wie Römerstraße und Nibelungenstraße, sind so schmal, dass diese für Eltern mit Kinderwagen, Menschen mit Behinderung oder ältere Menschen mit Rollator nicht ohne Gefahr zu bewältigen sind. In der Nibelungenstraße ist der Gehweg neben seiner Enge aufgrund der Baumwurzeln auch sehr uneben.

Nördlich des Plangebietes verlaufen zwei überregionale Radwege. Die „Hiwwel-Route“, ein bekannter Radwanderweg durch Rheinhessen, verbindet Bingen, Mainz, Wörrstadt, Alzey und Worms miteinander. Der Selztal-Radweg folgt der Selz bis nach Ingelheim. Abgesehen von diesen beiden überregionalen Radwegen weist das Plangebiet einen Mangel an Radinfrastruktur auf. Keine Radschutzstreifen, keine separaten Radwege; auch (sichere) Radabstellplätze im Wohnumfeld fehlen. Gerade die Anbindung ans Gewerbegebiet und das Klinikum, die nahen Feldwege und die Nähe zur Innenstadt machen den Alzeier Osten als Transitraum für den gesamtstädtischen Radverkehr durchaus relevant. Besonders die Hauptverkehrsstraßen, Römerstraße, Nibelungenstraße und Dautenheimer Straße sind aufgrund der hohen Verkehrsdichte und der dort gefahrenen Geschwindigkeit für Radfahrende nicht ohne Gefahren zu bewältigen.

## 3.3 Zentrale Ergebnisse aus dem Partizipationsprozess

### 3.3.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß §139 Abs. 2 BauGB sind bei der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Diese Beteiligung wurde durch die Stadtberatung Dr. Sven Fries realisiert, indem es bezüglich einzelner Themen Kontakte und Absprachen zwischen den Projektverantwortlichen (auf Seiten der Verwaltung und des beauftragten Büros) und entsprechenden Institutionen gab.

Die Kreisverwaltung Alzey-Worms wurde im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen von den entsprechenden Fachbereichen der Stadtverwaltung Alzey angefragt,

wenn es um die Klärung übergeordneter bzw. um die Bearbeitung von Fragestellungen ging, die im Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung lagen (Jugendbericht, Sozial- und Schulplanung). Aus dokumentierten Berichten, Korrespondenzen und Richtlinien wurden wesentliche Impulse extrahiert und in den weiteren Bearbeitungsprozess der „Sozialen Stadt“ im Alzeier Osten überführt.

Im Rahmen einer Gesprächsrunde kamen am 25. Februar 2020 auf Anfrage der Bündnisgrünen-Stadtratsfraktion Alzey Vertreter\*innen der Verwaltung (Fachbereiche 3 und 4), des betreuenden externen Büros, der grünen Stadt-



ratsfraktion sowie des Energieversorgers EWR zusammen, um die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung (geförderter Ausbau) des bestehenden Nahwärmenetzes zu erörtern. Im Rahmen des formellen Austauschgesprächs wurde von allen Beteiligten der Programmumsetzung der „Sozialen Stadt“ im Alzeier Osten bestätigt, anstehende (Neu-)Bauprojekte hinsichtlich dieser Zielsetzung zu prüfen.

Bezüglich der archäologischen Fundstellen (römisches Kastell Alzey) rund um das JuKu in der Römerstraße trat Fachbereich 4 der Stadtverwaltung Alzey in Kontakt mit der Kreisverwaltung Alzey-Worms, die wiederum mit der Stelle für Landesarchäologie Mainz die Ausgrabungen und Auswertung archäologisch bedeutsamer Funde in Alzey koordiniert. Basierend auf den ressortübergreifenden Absprachen ist zu prüfen, inwiefern entsprechende Hinweisstelen bzw. ähnliche Medien, welche auf die

dokumentierte Historie rund um die Areale in Alzey hinweisen, im Rahmen der Programmumsetzung zu berücksichtigen sind. Ebenfalls projektbezogen involviert ist die ebenfalls auf Kreisebene zu verortende Denkmalschutzbehörde, mit welcher alle Schritte bezüglich der baulichen Aufwertung und Erweiterung des JuKu abgestimmt werden.

Ein intensiver, themenbezogener Austausch fand prozessbegleitend zudem zwischen dem örtlichen Quartiersmanagement und relevanten, lokalen Behörden (Polizei und Ordnungsbehörden) und Unternehmen (Alzeier Baugesellschaft) statt. Hierbei ging es um die thematische Bearbeitung von Bürgeranfragen und Anregungen zur Aufwertung des Quartiers in Bezug auf sicherheitsrelevante Fragestellungen (Beleuchtungssituationen, „Angsträume“, Verkehrliche Situation).

### 3.3.2 Haushaltsbefragung

Im Rahmen einer initialen Bürgerbefragung hatten alle Bewohner\*innen des Programmgebiets die Möglichkeit, sich anonym zum aktuellen Zustand im Alzeier Osten und potenziellen Bedarfen und Herausforderungen zu äußern (Onlinebefragung und analoge Haushaltsbefragung).

Die folgenden Ergebnisse geben einen Überblick über die angesprochenen Themen sowie die im Rahmen der Haushaltsbefragung geäußerten Herausforderungen und Potenziale im Alzeier Osten.

Soziale Stadt  
**Alzeier Westen**

**Befragung der Bürgerinnen und Bürger**

**Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens**

Bitte kreuzen Sie die vorgegebenen Antworten an bzw. füllen Sie die vorgesehenen Textfelder gut leserlich aus. Wenn Sie eine Antwort korrigieren wollen, können Sie das Kreuzchen durch Ausmalen/Schwärzen des Kästchens unkenntlich machen und eine andere Antwort auswählen.

Markieren Sie bitte so:

Korrektur:

In den meisten Fällen ist ein Kästchen anzukreuzen. Falls mehrere Kästchen angekreuzt werden können, erhalten Sie den Hinweis: „Mehrfachantworten möglich“.

**A Personenbezogene Angaben**

- Wie alt sind Sie?**  
..... Jahre
- Welches Geschlecht haben Sie?**  
 weiblich  männlich
- Wo sind Sie geboren?**  
 In der Bundesrepublik Deutschland  
 In einem anderen Land: .....
- Wo sind Ihre Eltern geboren?**  
 In der Bundesrepublik Deutschland  
 In einem anderen Land: .....
- Welche Staatsangehörigkeit haben Sie?**  
 Deutsch  
 Andere: .....
- Wie wohnen Sie?**  
 Miete  
 Eigentum
- Wo wohnen Sie?**  
 Alzey-West  
 Alzey  
 Anderer Ort: .....

**8. Wie ist Ihre familiäre Situation?**  
 Ich lebe alleine (ohne Partner/Kinder)  
 Mit (Ehe-)Partner (ohne Kinder)  
 Alleinstand mit Kindern. Anzahl Kinder: .....

**9. Wie ist Ihre aktuelle berufliche Situation?**  
 Berufstätig  
 Arbeitssuchend  
 Schülerin, Auszubildende/r oder Student/in  
 Im Ruhestand  
 Sonstiges: .....

**10. Sind Sie Mitglied in einem Verein?**  
 Nein  
 Ja  Verein in Alzey-West  
 Verein in Alzey  
 Wo anders: .....

Soziale Stadt  
**Alzeier Westen**

**Befragung der Bürgerinnen und Bürger**

**B Fragen zum Stadtteil/Wohngebiet**

**11. Wenn jemand sagt „in den letzten 5 Jahren hat sich in Alzey-West/am Herdry einiges zum Positiven verändert“, würden Sie zustimmen?**  
 Ja  
 Nein

**12. Wie schätzen Sie die folgenden Dinge bezogen auf den Stadtteil Alzey-West ein?**  
(Veränderung über die letzten acht Jahre)

	deutlich verbessert	leicht verbessert	gleich geblieben	leicht verschlechtert	deutlich verschlechtert
Freizeitmöglichkeiten vor Ort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnsituation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wohnumfeld allgemein/ öffentliche Plätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote für Senior/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote für Familien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stadtbild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
KITAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vereine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angebote im Bildungsbereich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkehrssituation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Treffpunkte und Orte der Kommunikation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zusammenleben von Bewohner/innen im Stadtteil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lebensqualität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**13. Wie bewerten Sie die folgenden Projekte am Jugendfreizeitgelände am Herdry?**

	deutlich verbessert	leicht verbessert	gleich geblieben	leicht verschlechtert	deutlich verschlechtert
Spielplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitgelände am Herdry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interaktives Klettergerüst	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bewegungsgeräte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beachvolleyballplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußballplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grillplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interkulturelle Gärten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**14. Wie oft besuchen Sie folgende Plätze?**

	Mehrmals pro Woche	Einmal pro Woche	Mehrmals pro Monat	Unregelmäßig
Spielplatz am Herdry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitgelände am Herdry	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Interkulturelle Gärten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**15. Welches Verkehrsmittel benutzen Sie dabei vorrangig?**  
 Keines / zu Fuß  
 Das Fahrrad  
 Die öffentlichen Verkehrsmittel  
 Das Auto

**16. Gibt es noch etwas zu dem Gebiet „am Herdry“, das Sie uns gerne mitteilen möchten?**  
.....  
.....  
.....

**Vielen Dank!**

Abb. 38: Fragebogen zur Haushaltsbefragung

## Wohnen im Plangebiet und diesbezügliche Zufriedenheit und Sicherheit

Mit knapp zwei Drittel wohnt der Großteil der Befragten der Haushaltsbefragung<sup>7</sup> im Programmgebiet „Alzeyer Osten“. Während die Mehrheit der hier Wohnhaften gerne im Quartier lebt, gaben 15 Prozent der Befragten an, eher nicht gerne im Alzeyer Osten zu wohnen. Ferner fühlen sich die befragten Bürger\*innen im Alzeyer Osten laut der getätigten Angaben mehrheitlich „mittelmäßig“ sicher (Mittelwert: 2,8) und damit etwas „unsicherer“ als in der Gesamtstadt (Mittelwert 2,6).

Dies spiegelt sich auch in der Verteilung der Antworten auf spezifische Fragen zum Sicherheitsempfinden wieder. Während sich rund ein Drittel der Befragten „relativ sicher“ im Programmgebiet fühlt, fühlt sich nahezu die

Hälfte der Befragten in Bezug auf die Gesamtstadt „relativ sicher“. Je rund ein Drittel der Befragten gibt zudem an, sich im Programmgebiet sowie in Alzey insgesamt „mittelmäßig sicher“ zu fühlen. 13,2% der befragten Bürger\*innen fühlt sich dahingegen „relativ unsicher“ im Programmgebiet; in Bezug auf die Gesamtstadt trifft dies lediglich auf 8,8% der Befragten zu. Nur ein sehr kleiner Teil an Personen fühlt sich „äußerst sicher“ (8,6% bzw. 6,5%) oder „sehr unsicher“ (6,9% bzw. 4,1%) im Alzeyer Osten bzw. der Gesamtstadt. Insgesamt benoten die Befragten das Programmgebiet im Rahmen der Haushaltsbefragung (nach Schulnoten) mit einer Durchschnittsnote von 3,8 und bewerten diesen damit als „ausreichend“.

## Einschätzungen verschiedener Sicherheitsaspekte im Fördergebiet

Im Zuge der Haushaltsbefragung bewerten die Bürger\*innen Aspekte wie „Ordnung“ und „Sauberkeit“ im Quartier eher negativ. Mit den Schul- und Verkehrswegen im Alzeyer Osten sind die Befragten hingegen „zufrieden“, auch wenn es gerade im Hinblick auf die Schulwegsicherheit in Rahmen anderer Beteiligungsaktionen viele kritische Anmerkungen gab. Am besten bewerteten die Teilnehmer\*innen der Befragung die „Beleuchtung“, mit dieser

sind sie „eher zufrieden“. Gleichsam wurde die Beleuchtung im Rahmen der Stadtteilbegehung (siehe unten) an ausgewählten Stellen im Quartier (beispielsweise auf den Freiflächen der Mehrfamilienhäuser sowie rund um die Spielplätze) als nicht ausreichend gekennzeichnet, die gar dazu beiträgt, das subjektive Sicherheitsempfinden vieler Anwohner\*innen zu schmälern.

## Zufriedenheit mit verschiedenen Wohnaspekten

Neben dem Sicherheitsgefühl spielte die Bewertung verschiedener infrastruktureller Rahmenbedingungen im Zuge der Haushaltsbefragung eine wichtige Rolle. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur sind die befragten Bürger\*innen am ehesten mit der eigenen Wohnsituation, der Nachbarschaft, der Einkaufssituation sowie der Grundschule zufrieden. „Mittelmäßig“ schneiden hingegen das „Zusammenleben verschiedener Nationen“, die Kinderbetreuung und die Lebensqualität im Allgemeinen ab. In der Ergebnisanalyse der Haushaltsbefragung fällt

allerdings auf, dass die Teilnehmer\*innen nur „mittelmäßig“ bis „eher unzufrieden“ mit dem Freizeitangebot im Alzeyer Osten sind. Darunter zählt das Angebot für Kinder und Jugendliche, die Grün- und Freiflächen sowie die Parkanlagen im Quartier. Hierbei mit den negativsten Bewertungen bedacht wurden die Angebote für Familien und Ältere; mit diesen Aspekten sind die Befragten insgesamt „eher unzufrieden“.

<sup>8</sup> Die Aufgrund der Rücklaufquote nicht als repräsentativ gewertet werden kann.

	Mittelwert	n
Ruf des Stadtteils	3,8	146
Nachbarschaft	2,5	156
Zusammenleben verschiedener Nationen	3,2	158
Einkaufsmöglichkeiten	2,7	165
Freizeitmöglichkeiten	3,7	141
Verkehrssituation	3,5	154
Parkplatzsituation	3,6	150
Kinderbetreuung	3,2	98
Grundschule	2,8	108
Wohnung/Haus	2,5	155
Öffentliche Grünflächen	3,7	156
Öffentliche Plätze	3,8	148
Fuß- und Radwege	3,7	156
Angebote für Kinder	3,6	116
Angebote für Jugendliche	3,8	119
Angebote für Familien	3,9	120
Angebote für Ältere	4,0	115
Lebensqualität allgemein	3,1	154

Abb. 39: Auswertungsbericht\_Bürgerbefragung

### Frequentierung verschiedener Plätze im Quartier

Insbesondere der Bolzplatz Kriemhildenstraße wird von den Befragten so gut wie nie bzw. nur sehr selten besucht, wie die Auswertung der Befragungsergebnisse ergab. Auch der dortige Spielplatz und der Spielplatz neben der „Kita Walter Zuber“ werden vom Großteil der Befragten nie oder nur selten frequentiert. Dahingegen wird die Grünfläche an der Römerstraße rund um das Jugend- und Kulturzentrum etwas häufiger und regelmäßiger be-

sucht: Rund ein Fünftel der befragten Bürger\*innen nutzt diesen öffentlichen Platz mindestens einmal pro Monat, knapp 10% sogar mindestens einmal pro Woche. Ansonsten – so verdeutlichten es die Ergebnisse auch über die Haushaltsbefragung hinaus – fehlt es nach Ansicht der Befragten generell an Freizeit- und Austauschstätten im Quartier.

### Nutzung des (früheren) Stadtteiltreffs und des JuKu

Die Frage, ob das Angebot des früheren Stadtteiltreffs in der Hagenstraße in der Vergangenheit von den Befragten genutzt wurde, verneint über ein Drittel. Etwas weniger als ein Viertel hat das Angebot früher genutzt. Rund der Hälfte der befragten Bürger\*innen war das Angebot hingegen nicht bekannt. Diejenigen, die die Frage mit „ja“ beantworteten, konnten darüber hinaus angeben, welches Angebot sie derzeit nutzen: Drei Viertel nutzen demnach die Angebote rund um das JuKu, 14,3% die

Angebote der „Förderinitiative Donnersberg“ sowie nicht benannte, weitere Angebote (10%).

Danach gefragt, ob das Angebot des Jugend- und Kulturzentrums (JuKu) genutzt wird, gibt rund die Hälfte der Befragten an, das Angebot noch nie genutzt zu haben. 31,1% geben an, das Angebot aktuell nicht zu nutzen, dies jedoch in der Vergangenheit getan zu haben. 11,9% nutzen das Angebot aktuell. 9,3% der Teilnehmenden ist das JuKu hingegen nicht bekannt.

### Gewünschte (weitere) Angebote oder Einrichtungen im Quartier

Die Bürger\*innen wurden zudem gefragt, welche Angebote oder Einrichtungen sie im Alzeyer Osten vermissen. Demnach sind es vor allem Cafés und Restaurants (über die Hälfte), Spielplätze bzw. Spielflächen (46,0% der Fälle) und Räume für Jugendliche (40,0% der Fälle), die als „feh-

lend“ gekennzeichnet wurden. Zudem spielen für je rund ein Drittel der befragten Bürger\*innen Seniorentreffpunkte, Geschäfte und Dienstleistungen sowie Flächen für vereinsungebundenen Sport in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle.

Stadtteilbüro (Anlaufstelle)	Anzahl	43
	Prozent der Fälle	28,7%
Café/Restaurant	Anzahl	82
	Prozent der Fälle	54,7%
Seniorentreffpunkte	Anzahl	49
	Prozent der Fälle	32,7%
Medizinische Versorgung	Anzahl	42
	Prozent der Fälle	28,0%
Geschäfte/Dienstleistungen	Anzahl	49
	Prozent der Fälle	32,7%
Beratungsangebote	Anzahl	25
	Prozent der Fälle	16,7%
Spielplätze/Spielflächen	Anzahl	69
	Prozent der Fälle	46,0%
Räume für Vereine	Anzahl	46
	Prozent der Fälle	30,7%
Räume für Jugendliche	Anzahl	60
	Prozent der Fälle	40,0%
Flächen für vereinsungebundenen Sport	Anzahl	50
	Prozent der Fälle	33,3%
Räume für Familienfeste	Anzahl	66
	Prozent der Fälle	10,8%
Sonstiges	Anzahl	31
	Prozent der Fälle	20,7%
Gesamt	Anzahl	612

Abb. 40: Auswertungsbericht\_Bürgerbefragung

Einige der Befragten haben die Möglichkeit wahrgenommen, weitere wünschenswerte Angebote zu nennen, die nicht zur Auswahl standen. Der mit Abstand am Häufigsten genannte Wunsch ist der nach einer Grünfläche oder

### 3.3.3 Schlüsselpersonengespräche

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Schlüsselpersonengespräche, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen mit verschiedenen Akteuren

#### Verkehrssicherheit und öffentlicher Verkehr

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Quartier ist es den befragten Schlüsselpersonen ein gemeinsames Anliegen, den motorisierten Individualverkehr (Privat-PKW) durch die Etablierung von verkehrsbezogenen Alternativen einzudämmen. Angemerkt wurde in diesem Zusammenhang vor allem, dass die Hauptverkehrsstraßen bislang nicht für den Radverkehr ausgelegt sind, was unweigerlich zur Folge habe, dass der Großteil der Anwohner\*innen auch bei kurzen Strecken auf den privaten PKW ausweicht. Insbesondere der durch die Eltern hervorgerufene Hol- und Bring-Verkehr vor der Nibelungengrundschule stellt – so die Aussage einiger der befragten Akteure – ein großes, zusätzliches Gefahrenpotenzial im Quartier dar, der neben der Hauptverkehrsstraße (Nibelungenstraße) auch auf die umliegenden Einbahnstraßen ausstrahlt. Darüber

#### Wohnen und Wohnumfeld

In Bezug auf dieses Themenfeld wurde bei vielen Gesprächen mit Schlüsselpersonen angemerkt, dass die zunehmende Vermüllung an einigen Stellen im Quartier zu einem deutlichen Attraktivitätsverlust des direkten Wohnumfeldes führt. Gerade die Fremdnutzung von Grünflächen, welche viele der Wohnhäuser im Quartier umgeben, sorgt neben den geschilderten Problemen (Vermüllung, Unordnung) auch zu einer Reduzierung des subjektiven

#### Frei- und Grünflächen

Neben den genannten kritischen Punkten, die das unmittelbare Wohnumfeld vieler (Mehrparteien-)Häuser im Quartier betreffen, wurden von den befragten Schlüsselpersonen hinsichtlich öffentlicher Frei- und Grünflächen Wünsche und Anregungen geäußert. In Hinblick auf stadtnahe Erholungsangebote wurde von vielen Gesprächspartner\*innen auf den Schlosspark verwiesen, der in seinem jetzigen Zustand nicht optimal nutzbar ist. Daneben wurde auch hinsichtlich des Zustandes der Spielplätze im Quartier angemerkt, dass diese nur zum Teil ihren Zweck erfüllen. Oftmals fehlt es diesen an Aufenthaltsqualität, Sitzgelegenheiten und einer stimmigen Aufteilung, damit eine zielgruppenübergreifende Nutzung möglich ist. Daneben wurde in einigen Interviews

einer Parkanlage. Weiter vermissen einige ein Angebot für Kinder ab drei Jahren. Vereinzelt wünschen sich die Bürger\*innen mehr Polizeipräsenz und Radwege.

im Quartier geführt wurden, thematisch zusammengefasst.

hinaus steht der Schulweg der Kinder und Jugendlichen im Fokus der Kritik. Angemerkt wird auch hier, dass keine ausreichend (sicheren) Rad- und Fußwegeverbindungen bestehen.

Stellenweise bemängeln die Schlüsselpersonen auch das überschaubare Angebot des öffentlichen Verkehrs, der zusammen mit der präferierten Nutzung privater PKW weitere Folgen für die Situation vor Ort hat. Wie auch die getätigten, städtebaulichen Analysen aufzeigen, hat dieses Thema auch weitreichende Auswirkungen auf die weitere bauliche Entwicklung des Quartiers. Aufgrund der derzeitigen Situation wird viel Fläche dazu benötigt, PKWs zu parken bzw. unterzustellen.

Sicherheitsempfindens bei vielen Anwohner\*innen (wie auch die Ergebnisse der absolvierten Haushaltsbefragung nahelegen; vgl. Kapitel 3.3.2). Durch eine bessere, regelmäßige Überwachung der Freiflächen (durch Polizei und Ordnungsamt) sowie eine Optimierung der Beleuchtungssituation vor Ort könnten diesen Problemen adäquate Lösungen gegenübergestellt werden.

auch der Wunsch nach einer aktiven Nutzung von Grünflächen geäußert, die – beispielsweise durch die Realisierung von Hochbeeten, Kleingärten oder kleinflächigen Anbaumöglichkeiten – den direkten Anwohner/innen zugutekommen würde.

Außerdem gaben einige der Schlüsselpersonen an, durch die gezielte Umsetzung von Sport- und Freizeitanlagen (parallel zum Freizeitgelände „Am Herdry“ im Alzeyer Westen) die Aufenthalts- und Freizeitqualität im Quartier zu erhöhen.

## Treffpunkte und Soziale Interaktionen

Die große Bedeutung von öffentlichen und gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, Anlagen und Räumlichkeiten für die Lebensqualität im Alzeier Osten wird durch viele Gesprächsteilnehmer\*innen ausdrücklich hervorgehoben. Im Quartier fehlt es demnach an attraktiven Freizeitangeboten für die verschiedenen Zielgruppen. Gleichsam mangelt es an spezifischen Treffpunkten für Jugendliche, junge Familien, Erwachsene sowie Senior\*innen vor Ort, die einen Austausch und damit eine soziale Interaktion ermöglichen.

Zwar bietet das Jugend- und Kulturzentrum (JuKu) eine breite Angebotspalette, diese bezieht sich in der Regel allerdings auf tendenziell jüngere Bevölkerungsgruppen.

Durch die externe Schließung des ehemaligen Stadtteiltreffs kam es gerade bei Angeboten für höhere Altersgruppen im Quartier zu einer deutlichen Reduzierung des wahrnehmbaren Angebotes. Gewünscht wurden von vielen der befragten Akteure neue Orte des gemeinsamen Erlebens und Austauschens (auch über kulturelle Grenzen hinweg). Durch die Etablierung von entsprechenden Angeboten (wie z.B. eine Quartiersmensa) könnte diese Angebots-Lücke im Rahmen der „Sozialen Stadt“ geschlossen werden. Eine gesonderte Aufstellung der Angebote und Kapazitäten des JuKu wurde im Jahr 2019 durch das Quartiersmanagement im Rahmen eines detaillierten Nutzer- und Betreiberkonzeptes zusammengetragen.

### 3.3.4 Betriebsbefragung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine gesonderte Befragung der im Quartier ansässigen Unternehmen und Betriebe durchgeführt, um mehr über die spezifischen ökonomischen Rahmenbedingungen im Alzeier Osten in Erfahrung zu bringen. Allerdings beteiligten sich lediglich fünf von neun angefragten Betrieben, weshalb im Folgenden auf eine detaillierte Auswertung der gesammelten Daten verzichtet wird.

Alle befragten Betriebe sind Einzelbetriebe (meist im Dienstleistungsbereich) mit Fokus auf Kundschaft aus Alzey und der näheren Umgebung. Es handelt sich ferner primär um mittelständige und v.a. Kleinunternehmen. Wie die Auswertung der Daten zeigt, wurde im Rahmen der Befragung vor allem auf bestehende oder bereits wahrnehmbare Herausforderungen hingewiesen. Demnach stellt für alle die Gewinnung von qualifiziertem Personal eine Herausforderung dar (3 Nennungen), ebenso wie die Gewinnung neuer Kundschaft oder die Wettbewerbssituation des eigenen Unternehmens. Drei

der befragten Unternehmen sind zudem auf der Suche nach Auszubildenden und bieten darüber hinaus auch Ferienjobs und/oder Praktikumsmöglichkeiten an. Die Unternehmen sind mit ihrer Standortwahl insgesamt „zufrieden“ (2x „eher zufrieden“, 2x „sehr zufrieden“, 1x „weder noch“), obgleich vergangene Entwicklungen branchenspezifisch unterschiedlich bewertet werden. Die Wettbewerbslage der jeweiligen Unternehmen rangiert nach einer Selbsteinschätzung eher im Mittelfeld. Teilweise fehlt es an qualifizierten Arbeitskräften sowie an attraktiven (Erweiterungs-)Flächen. Die gute Anbindung an die Autobahn wird hervorgehoben, wobei die verkehrliche Situation im Untersuchungsgebiet selbst kritisiert wird. Dies bezieht sich auf die Parkplatzsituation sowie die Straßenführung. Drei der befragten Unternehmen gaben darüber hinaus an, sich aktiv an der weiteren Quartiersentwicklung beteiligen zu wollen (durch Spenden bzw. personelle Mitwirkung).

## BEFRAGUNG DER GEWERBE- TREIBENDEN IM GEBIET „Alzeier Osten“

**Sehr geehrte Damen und Herren,**

lokale Unternehmen spielen in den Quartieren und Stadtteilen Alzeys eine tragende Rolle. Gerne möchten wir Sie im Rahmen der „Sozialen Stadt – Alzeier Osten“ über einige Aspekte befragen, die mit Ihrem Wirken hier vor Ort zusammenhängen. Wir freuen uns, wenn Sie sich einige Minuten nehmen, um die folgenden Fragen zu beantworten.

**Kontakt:**

Anna Forke

Stadtberatung Dr. Sven Fries

Quartiersmanagement Soziale Stadt – Alzeier Osten

im Auftrag der Stadt Alzey

Telefon: 0 67 31 – 51 62 162

E-Mail: [anna.forke@stadtberatung.info](mailto:anna.forke@stadtberatung.info)

### HINWEISE ZUM AUSFÜLLEN DES FRAGEBOGENS

Bitte kreuzen Sie die vorgegebenen Antworten an bzw. füllen Sie die vorgesehenen Textfelder gut leserlich aus. Wenn Sie eine Antwort korrigieren wollen, können Sie das Kreuzchen durch Ausmalen/Schwärzen des Kästchens unkenntlich machen und eine andere Antwort auswählen.

Markieren Sie bitte so:       
 Korrektur:

In den meisten Fällen ist ein Kästchen anzukreuzen. Falls mehrere Kästchen angekreuzt werden können, erhalten Sie den Hinweis: „Mehrfachantworten möglich“.

### A SIE UND IHR UNTERNEHMEN

**1. Name des Unternehmens**

.....

**2. Anschrift des Unternehmens**

.....

**3. Seit wann ist Ihr Unternehmen an diesem Standort?**  
(Angabe in Jahren)

.....

**4. Seit wann betreiben Sie Ihr Unternehmen?**  
(Angabe in Jahren) .....

**5. In welcher Branche sind Sie tätig?**

- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Groß- und Außenhandel
- Bau
- Vertrieb
- Verarbeitendes Gewerbe
- Handwerk
- Sonstige: .....

**6. Anzahl der Beschäftigten des Unternehmens** .....

**7. Sind Sie als Ausbildungsbetrieb tätig?**

- Ja  Nein

**a. Sind Sie auf der Suche nach Auszubildenden?**

- Ja  Nein

**b. Wie viele Auszubildende sind derzeit im Unternehmen beschäftigt?** .....

**8. Werden bei Ihnen Ferienjobs/Praktika für Schüler/innen angeboten?**

- Ja  Nein

**9. Wie viele Mitarbeiter/innen im Unternehmen sind älter als 50 Jahre?** .....

**10. Wie viele Mitarbeiter/innen sind vollzeitbeschäftigt?** .....

**11. Wie viele Mitarbeiter/innen sind teilzeitbeschäftigt?** .....

**12. Worin sehen Sie die zentralen Herausforderungen für Ihr Unternehmen in den nächsten Jahren?**

.....

**13. Haben Sie in den vergangenen Jahren energiesparende Maßnahmen an Ihren Unternehmensgebäuden durchgeführt?**

- Ja  Nein

**14. Wie hoch schätzen Sie die Investitionen in Gebäude und Gelände (Sanierung, Neu- und Umbau) in den letzten 10 Jahren ein?**

- < 10.000 €
- 10.000 – 25.000 €
- > 25.000 € - 50.000 €
- > 50.000 € - 100.000 €
- > 100.000 – 250.000 €
- > 250.000 € - 1.000.000 €
- > 1.000.000 €

Abb. 41: Fragebogen zur Betriebsbefragung

### 3.3.5 Eigentümerbefragung

Im Zuge einer gesonderten Befragung wurden Eigentümer\*innen von Grundstücken und Wohnimmobilien im Quartier nach deren kurz- und mittelfristigen Modernisierungs- und Sanierungsbestreben und darüber hinaus auch nach der generellen Mitwirkungsbereitschaft zur Aufwertung des Wohnumfeldes (Grünflächen und Garagenhöfe) befragt. Insgesamt wurden 15 Fragebögen zu 17 Objekten ausgefüllt. Dabei brachten sich sowohl die hiesige Wohnungsbaugesellschaft (AWB) als auch eine Eigentümergemeinschaft und der örtliche Kreisbauverein neben diversen privaten Immobilien- und Grundstücksbesitzern mit ihren Angaben und Bewertungen ein. Der Rücklauf der die hiesige Wohnungsbaugesellschaft (AWB) wurde mit insgesamt 52 ausgefüllten Fragebögen dabei separat analysiert.

Bei fast allen Fragebögen wurden einzelne Angaben (meistens bez. sensibler Daten, wie etwa dem zugrunde gelegten m<sup>2</sup>-Preis) ausgelassen, während andere Fragen konsequent beantwortet wurden. Im Rahmen der Ergebnisanalyse wurden vornehmlich jene Fragen fokussiert, zu denen eine relativ breite Datenbasis vorlag.

Wie die ausgewerteten Ergebnisse nahelegen, hat keiner der an der Befragung teilgenommenen Wohnungs- bzw. Immobilieneigentümer Interesse an einer weiteren Bebauung seines Grundstückes; auch eine zeitnahe Verkaufsabsicht wurde in den meisten Fällen nicht geäußert (N=9; Rest: keine Angaben). Das Interesse daran, ein weiteres (Nachbar-) Grundstück zu erwerben, ist unter den befragten Personen ebenfalls gering (1x Interesse, 11x kein Interesse, 5x keine Angaben). Vornehmlich handelt es sich bei den Immobilien um Wohneigentum, lediglich in einem Fall konnte eine Wohneinheit einem Gewerbebetrieb zugeordnet werden.

Das Baujahr der Gebäude konnte im Schnitt auf 1973 beziffert werden (Mittelwert) und reicht von 1932 bis 2007. Entsprechend dieser Spannweite fällt auch die Zuordnung von erfolgten Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten aus. Bei insgesamt 7 Immobilien erfolgte eine Modernisierung/Sanierung innerhalb der letzten 15 Jahre, primär für Arbeiten der Gebäudemodernisierung, der energetischen Sanierung bzw. Optimierung (Einbau energiesparender Heizungen, Fassaden- und Dachdämmungen). Durchschnittlich investierten die Eigentümer\*innen in diesem Zusammenhang 60.228 € (auch wenn dieser tendenziell hohe Wert v.a. durch die Werte der Eigentümergemeinschaften bzw. des lokalen Wohnungsbauunternehmens zustande kam). Dementsprechend ver-

fügen 15 der Objekte entsprechende, energiesparende Vorrichtungen (Vollwärmeschutz bzw. Wärmedämmung (der Dachflächen) sowie eine Isolierverglasung). Lediglich zwei der Befragungsteilnehmer\*innen tätigten bei der entsprechenden Frage keine Angabe.

Mit insgesamt 15 Nennungen ist Gas der wesentliche Energieträger der Immobilien (drei Immobilien setzen neben Gas zusätzlich auf Photovoltaik), lediglich bei einer der Immobilien wird mit Öl geheizt, ein\*e Teilnehmer\*in beantwortete diese Frage nicht.

Für insgesamt 14 der Immobilien wurde angegeben, dass genügend Freiflächen zur Verfügung stehen (bei drei Fragebögen wurde diese Frage nicht ausgefüllt); lediglich fünf Teilnehmer\*innen hätten jedoch Interesse an einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Grünflächen im Wohnumfeld (11x wurde „kein Interesse“ dokumentiert; eine Enthaltung). Auch hinsichtlich der Anzahl und Nutzung der Stellplätze und Garagen konnte nur wenig Änderungswille dokumentiert werden. Auf die Frage, ob die ausreichend vorhandenen Garagen gestalterisch und funktional aufgewertet werden sollten, bestätigte dies nur ein\*e Teilnehmer\*in (12 verneinten dies, es gab vier Enthaltungen). Ebenso überschaubar konnte das Interesse dokumentiert werden, die Stellplätze und Garagen mit Strom (z.B. für e-Ladesäulen) auszustatten: für neun Objekte wurde dies verneint, lediglich für 6 Objekte wurde hier das Interesse bekundet, eine Immobilie ist bereits entsprechend ausgestattet; einmal erfolgte keine Nennung). Nach den Vorteilen des Grundstücks/der Immobilie gefragt, wurde von einigen Teilnehmenden die „ruhige Wohnumgebung“ aufgeführt, ebenso wie die „gute Lage“ bzw. die „kurzen Wege in die Innenstadt“ oder die Nähe und damit gute Erreichbarkeit der Autobahn. Auf der anderen Seite wurde von einigen der starke Verkehr und der damit zu assoziierende Lärm als „Nachteil“ definiert, ebenso wie eine „störende, nachbarschaftliche Nutzung“ anliegender Objekte bzw. die Zuordnung der Wohnumgebung als „Sozialer Brennpunkt“.

Auch wenn diese Ergebnisse aufgrund der geringen Rücklaufquote (ca. 1,87% - die ausgefüllten Fragebögen der Baugenossenschaft und des Kreisbauvereins wurden hierbei nicht berücksichtigt) nicht repräsentativ sind, geben sie dennoch einen guten Einblick in die Bedarfe und die Mitwirkungsbereitschaft der lokalen Immobilien- und Grundstücksbesitzer, die auch im weiteren Umsetzungsprozess des städtebaulichen Förderprogramms im Alzeier Osten involviert werden sollten.



### 3.3.6 Veranstaltungen

Neben den Befragungen sowie Beteiligungsaktionen im kleineren Rahmen hatten die Bürger\*innen von Alzey die Gelegenheit, sich im Rahmen von drei großen Veranstaltungen aktiv in den Stadtteilentwicklungsprozess einzu-

bringen. Im Folgenden sind die zentralen Ergebnisse der Auftaktveranstaltung, der Zukunftswerkstatt sowie der Infoveranstaltung zusammengefasst.

#### Auftaktveranstaltung

Im Rahmen der zentralen Auftaktveranstaltung am 6. Mai 2019 hatten die rund 150 Teilnehmer\*innen Gelegenheit, sich umfassend über die Vorhaben im Alzeyer Osten zu informieren und gemeinsam mit Vertreter\*innen der Stadtverwaltung und den involvierten Planer\*innen aus ihrer Sicht Stärken und Schwächen des Gebiets aufzuzeigen, Wünsche und Hoffnungen zu äußern und auch kritische Punkte bezüglich der weiteren Gebietsentwicklung zur Sprache zu bringen. Als zentrales Anliegen nannten viele der Teilnehmer\*innen die mangelnde Verkehrssicherheit im Fördergebiet. Gerade die Schulwege (Nibe-

lungenstraße und Dr.-Georg-Durst-Straße) stellen wegen der Nichtbeachtung der Höchstgeschwindigkeit und wegen des hohen Verkehrsaufkommens, speziell zu den Öffnungszeiten der Schule, ein hohes Gefahrenpotential dar. Daneben spielte auch das Thema der Sport- und Freizeitaktivitäten für verschiedene Zielgruppen eine übergeordnete Rolle. Die zentralen Anliegen und Hinweise der Besucher\*innen werden in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

#### Zentrale Anliegen der Teilnehmer\*innen waren:

- Geschwindigkeitsreduzierung in den Quartiersstraßen
- Neugestaltung der Plätze und Freiräume, v.a. der Boltzplatz in der Kriemhildenstraße
- Aufwertung von Spielplätzen im Plangebiet
- Ausbau des Boltzplatz-Angebots
- Vermüllung und Verschmutzung des öffentlichen Raums eindämmen
- Quartierstreffpunkt fehlt
- zielgruppenspezifische Treffpunkte und Angebote für Jugendliche, Familien und Senior\*innen fehlen

## Zukunftswerkstatt

Am 6. September 2019 fand im Jugend- und Kulturzentrum (JuKu) die so genannte „Zukunftswerkstatt“ statt. Teilgenommen haben interessierte Anwohner\*innen sowie Vertreter\*innen verschiedener Institutionen und politischer Fraktionen. Aufbauend auf der Auftaktveranstaltung wurden hierbei die Ergebnisse des bisherigen Erhebungsprozesses diskutiert und gemeinsam reflektiert. Daran anschließend lag das Hauptaugenmerk der Veranstaltung auf der Entwicklung von konkreten Maß-

nahmen- und Projektideen für den Alzeyer Osten. Die Themen der einzelnen Workshops waren dabei bereits an den übergeordneten Handlungsfeldern ausgerichtet, die auch im nun vorliegenden ISEK aufgegriffen wurden, um die angedachten Maßnahmen zu systematisieren (vgl. Kapitel 4.1). Hierzu hatten alle Teilnehmenden die Möglichkeit, sich in zwei von fünf Workshops aktiv einzubringen.

Folgende Ideen wurden in diesem Rahmen unter anderem entwickelt:

### Workshop 1: Wohnen und Wohnumfeld

- Gemeinschaftsgrün zwischen den Hochhäusern in der Kurfürstenstraße wird gewünscht
- Quartiersmensa am bisherigen Schlachthof-Gelände
- erweiterte Angebote für Jugendliche
- Öffnung Schulhof Nibelungenschule als Spielplatz
- Gebietserweiterung um Schlosspark
- Bänke und Spielplatz im Schlosspark
- allgemeine Aufwertung des Parks
- öffentliche Toiletten im Schlosspark
- Zwischennutzungen: alternative Nutzungen für Stellplätze (Parkplatz hinter JuKu)
- Wunsch nach Kleingärten
- Spielbereiche für Kleinkinder (nahe Kita Walter Zuber)
- Ruhezone für Senioren (nahe Kita Walter Zuber)
- öffentlicher Bücherschrank
- Nibelungenschule: Kantine im Zuge der Erweiterung
- zentrale Orte schaffen

### Workshop 2: Soziale Aktivitäten und Infrastrukturen

- Zoar-Werkstätten bringen sich in Projekte ein
- Integration mittels generationenübergreifender Angebote (ehrenamtlich organisiert)
- Gemeindezentrum schaffen, in dem sich alle Altersgruppen treffen und Projekte anfangen können
- Mehrgenerationen-Aktivplatz
- „Achtsame Nachbarn“
- Angebote, die angenommen werden (Integration/Sprachkurse)
- Lange Tafel
- Tauschbörse/Taschengeldbörse
- kulturübergreifende Freizeitangebote
- demographischer Wandel;
- Mehrgenerationen-Ansätze
- Sprachkurse
- Leute aus dem Alzeyer „Osten“ mitnehmen

### Workshop 3: Quartiersmanagement und Verfügungsfonds

- Planung der Herausgabe einer Stadtteilzeitung für den Alzeier Osten
- Vereine stellen sich im Viertel vor
- Schaffung eines Stadtteiltreffs; Quartierstreff
- regelmäßige Angebote schaffen, auch für Erwachsene
- ein „Wanderndes Straßenfest“ mit DRK und JuKu einführen
- Schaffung eines erweiterten Freizeitangebots für die Bürger\*innen, z.B. mit einem Spieleabend; Kochkurs; Filmeabend; Schwimmkurs mit Fahrt ins Schwimmbad
- aufsuchende Beteiligung
- Multiplikatoren identifizieren und einbinden

### Workshop 4: Mobilität

- Radverkehrskonzept gesamtstädtisch entwickeln, quartiersbezogen umsetzen
- Verkehrskonzept für vielbefahrene Straßen, z.B. Nibelungen- und Römerstraße
- Radverkehr in der Hagenstraße gewünscht
- verkehrsberuhigte Kriemhildenstraße funktioniert nicht, Verkehrsaufkommen ist zu hoch
- verkehrsberuhigende Straßengestaltung in der Kurfürstenstraße gewünscht
- bessere ÖPNV-Anbindung der Vororte, insbesondere für Schul- und Kita-Kinder aus Schafhausen
- Carsharing-Cluster (im Bereich der Wohngebäude) (in der Nähe des Schlachthofs)
- Wirtschaftsweg (Richtung Brücke A61) verbessern

### Werkstatt 5: Angebote für Jugendliche

- ein Sport- und Freizeitgelände für das Quartier („Herdry-Ost“)
- Bekanntheitsgrad des JuKu steigern → Plakate → Soziale Medien (Instagram, Snapchat, Facebook)
- „Mund-zu-Mund-Propaganda“ fördern und anregen
- „Veranstaltungskalender“ für Jugendliche
- JuKu-App

## Infoveranstaltung

Am 03.03.2020 fand schließlich die Informationsveranstaltung zum Projekt der „Sozialen Stadt – Alzeier Osten“ im Speisesaal der ZOAR-Werkstätten in der Hagenstraße 53 statt. Alle Anwohnenden und Interessierten sowie politische und institutionelle Vertreter\*innen waren eingeladen, sich über die Ideen und Maßnahmen für den Alzeier Osten zu informieren, Rückfragen zu stellen und die einzelnen Maßnahmen zu priorisieren. Rund 70 Interessierte nahmen die Gelegenheit wahr, sich in die Konzeptarbeit einzubringen. Aufbauend auf dem bisherigen

Beteiligungsprozess hatten die Planer\*innen konkrete bauliche und soziale Maßnahmen der jeweiligen Handlungsfelder (HF 1: Wohnen/Wohnumfeld, HF2: Öffentliche Frei- und Verkehrsräume, HF3: Soziale Aktivitäten und Infrastruktur, HF 4: Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungsperspektiven) entwickelt, die an diesem Abend gemeinsam mit den Prozessergebnissen vorgestellt wurden. Im Anschluss hatten die Teilnehmer\*innen die Möglichkeit, die vorgestellten Ideen zu kommentieren und zu priorisieren.

Im Folgendem werden die sieben mit Abstand am höchsten bewerteten Maßnahmen kurz vorgestellt.

### **1. Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen**

Die alte Schulsporthalle ist sanierungsbedürftig, bislang (neben der Nibelungen Schule) der jedoch alleinige Anlaufpunkt für soziale Aktivitäten im Quartier (z.B. Vereinssport). Daher ist es vorstellbar, eine neue, dezidiert quartiersbezogene Multifunktionshalle im Quartier zu entwickeln und damit auch den evaluierten Bedarfen der Menschen vor Ort (neue Orte der Kommunikation und des sozialen Austausches schaffen) gerecht zu werden. Möglich ist auch, Quartiers- und Schulmensa sowie quartiersbezogene Multifunktionshalle gemeinsam zu entwickeln. Dies ist allerdings Gegenstand tiefergehender Planungen und auch vor dem Hintergrund der zu erwartenden Kosten zu beurteilen.

### **2. Neubau Quartiers- und Schulmensa**

Eine Schulmensa ist im Rahmen der „Sozialen Stadt“ nicht förderfähig. Die Beteiligung hat allerdings ergeben, dass nicht nur von Seiten der Schule hier ein Bedarf besteht, sondern dass es auch viele Menschen im Gebiet gibt, die sich ein solches Angebot wünschen.

Diese Synergie kann durch den Bau einer kombinierten Quartiers- und Schulmensa genutzt werden.

### **3. Aufwertung Schlosspark**

Auch der Schlosspark soll als „Ort des Austausches“ für die gesamte, umliegende Bevölkerung nutzbar werden. Die gepflegten Grünflächen können in diesem Sinne mit passenden Angebotsstrukturen (z.B. kleine Spiele-Ecken für Kinder, aber auch größere, ausgedehnte Anlagen sind denkbar) ergänzt werden. Gestalterisch gilt es, den nahen Bezug zum Schloss beizubehalten und attraktive Flächen für Freizeit und Erholung zu etablieren.

### **4. Stadteilbüro**

Das Stadteilbüro ist derzeit interimswise in der Hagenstraße verortet. Perspektivisch kann es aber auch auf dem Areal des alten Schlachthofes angesiedelt werden, wo durch die quartiersbezogene Multifunktionshalle (und ggf. die neue Schul- und Quartiersmensa) der soziale Austausch intensiviert werden soll und hiermit eine zentrale Anlaufstelle vorhanden wäre.

### **5. Umgestaltung Spielplatz Pfalzgrafenstraße (KiTa Walter Zuber)**

Durch derzeitige Mischnutzung (Bolzplatz, Spielplatz, Aufenthaltsbereich) ist der Spielbereich doch sehr eingeschränkt. Denkbar ist es, den Anteil der Bolzfläche in diesem Bereich zu reduzieren bzw. gänzlich zu entnehmen, um ein zentrales Areal bzw. einen zentralen „Spielpunkt“ für Kinder (verschiedene Altersgruppen) und Senioren (Nachmittags und Wochenende) zu schaffen.

### **6. Quartierskreuzung Ecke Hagen- und Kurfürstenstraße**

Im jetzigen Zustand ist die Kreuzung Ecke Hagen- und Kurfürstenstraße recht überdimensioniert, auch wenn vor Ort Gewerbe- wie auch Schwerlastverkehr zu verzeichnen ist. Möglich wäre hier eine differenzierende Gestaltung des Straßenbelages, wodurch die einzel-

nen Straßen optisch (im Sinne der Verkehrslenkung) voneinander abgehoben werden könnten und um damit z.B. auch die bereits etablierten, verkehrsberuhigten Bereiche auch optisch geltend zu machen.

### **7. Städtebauliche Aufwertung südlich Verkehrskreisel**

Der Verkehrskreisel setzt sich aus folgenden Straßen zusammen: Nibelungenstraße (Bundesstraße 271), Römerstraße (Bundesstraße 271), Dautenheimerstraße (Landesstraße 409) und Dr. Georg-Durst-Straße (Gemeindestraße). Die Verkehrsinsel ist stark prägend für das städtebauliche Umfeld. Durch den Imbiss und die benachbarten Flachdach-Bauten wirken die Gebäude-Ensembles zum Teil bis in die Dr.-Georg-Durst-Straße hinein. Ggf. lässt sich durch eine Umplanung der Situation südlich des Verkehrskreisels auch die verzeichnete Verkehrsproblematik in der Umgebung eindämmen.

Diese Ergebnisse bestätigen die bisherigen Resultate aus dem gesamten Partizipationsprozess zu weiten Teilen. So war auch im Rahmen der Informationsveranstaltung die Neugestaltung der Freiräume besonders im Hinblick auf das Schaffen von Treffpunkten für alle Generationen ein Hauptanliegen der Teilnehmer\*innen. Daneben sind aber

auch Verkehrsthemen ein zentrales Thema – vorwiegend die Verkehrsberuhigung in den Quartiersstraßen stellt nach Auffassung der Teilnehmenden einen wichtigen Ansatzpunkt dar, dem im Rahmen der Programmumsetzung Rechnung getragen werden sollte.

### 3.3.7 Weitere Beteiligungsformate

Neben den zuvor aufgeführten, großen Informations- sowie Beteiligungsveranstaltungen fanden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen weitere Beteiligungsaktionen in kleinerem Rahmen statt. Zielsetzung dieser Beteiligungsformate war es, niederschwellig mit Vertreter\*innen der verschiedenen Zielgruppen im Quartier in

Kontakt zu kommen, um letztlich allen Bürger\*innen des Quartiers Gehör zu verschaffen. Im Folgenden werden ergänzende Hinweise, die sich aus diesen Veranstaltungen ergeben haben, zusammengefasst:

#### Aufsuchende Beteiligung durch das Quartiersmanagement

Im Zuge der aufsuchenden Beteiligung war die Quartiersmanagerin an drei Terminen vor Ort im Quartier und hat die Bewohner\*innen gefragt, wo im Quartier Handlungsbedarf besteht. Dabei stellten sich diese zentralen Ergebnisse heraus:

- Der Bolzplatz der Kriemhildenstraße sollte aufgewertet werden, um die angedachte Nutzung durch Kinder und Jugendliche attraktiv zu gestalten und einer Fremdnutzung (z.B. durch alkoholkonsumierende Jugendliche) zu unterbinden.
- Die Hauptstraßen und Hauptverkehrswege im Quartier sollten besser für Radfahrer\*innen ausgebaut werden.
- Das Angebot für Jugendliche im Quartier sowie weitere Bevölkerungsgruppen (z.B. Senior\*innen) sollte verbessert werden.
- Insgesamt sollten Spielplätze im Gebiet mit neuen Spielgeräten aufgewertet werden, da diese oftmals verschlissen sind.
- Der Wunsch nach mehr öffentlichen Sitzbänken im Quartier wurde angesprochen, ebenso wie die generelle Ausweitung von Treffpunkten und Kommunikationsorten.
- Das JuKu bedarf dringend einer Erweiterung. Viele der dort etablierten Angebote werden sehr gerne wahrgenommen.

#### Sicherheitsbegehung/Stadtrundgang Dezember 2019



Gemeinsam mit dem Bürgermeister, dem ersten Beigeordneten, Vertreter\*innen der involvierten Fachbereiche, der Polizei und dem Ordnungsamt wurde am 12. Dezember 2019 der Stadtrundgang durch den Alzeyer Osten durchgeführt. In gut zweieinhalb Stunden wurden dabei gezielt sechs Stationen angelaufen. Der Rundgang gab Aufschluss zum Sauberkeitszustand und Sicherheitsempfinden im Gebiet. Zentrale Anliegen der Bürger\*innen waren dabei die unzureichende Beleuchtung in einigen Teilen

Abb. 42: Das ursprüngliche Untersuchungsgebiet

des Gebiets und das damit verbundene Gefühl der Unsicherheit. Dieses Gefühl wird nach Aussage einiger Teilnehmenden v.a. durch die Fremdnutzung der Spielplätze durch junge Erwachsene verstärkt. Für diese Zielgruppe mangelt es an Treffpunkten im Quartier. Weiterhin fiel bei dem Rundgang auf, dass öffentliche Abfalleimer fehlen.

Auch die Ansprache der Verkehrsproblematik war den Teilnehmer\*innen ein Anliegen. Denn ein deutlich hohes Verkehrsaufkommen, der fehlende Parkraum und die Missachtung der Verkehrsregeln führen in ihrer Gesamtheit zu einer wahrnehmbaren Unsicherheit bei Passanten.

Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die gesammelten Erkenntnisse:

Station	Ergebnis/Anmerkung
<b>Spielplatz Kriemhildenstraße</b>	„Fremdnutzung“ durch junge Erwachsene, vollgeparkte Straßen, Vermüllung, unzur. Beleuchtung, Alkoholkonsum, Unsicherheit für spielende Kinder, Polizei wird selten gerufen/negative Erfahrungen, fehlende Sitzmöglichkeiten. Ähnliche Probleme beim Bolzplatz.
<b>Garagenhöfe Hagenstraße</b>	„Angstraum“ durch verschachtelte Anordnung, fehlende Beleuchtung, stärkere Präsenz von Ordnungsamt/Polizei gewünscht, anliegender Spielplatz hat kaum Aufenthaltsqualität, dieser wird auch zweckentfremdet (junge Erwachsene).
<b>Spielplatz Kita Walter Zuber</b>	Positiv: Spielplatz wird von verschiedenen Gruppierungen genutzt. Dadurch ergeben sich aber auch Konflikte (Fußball vs. Spielgeräte); auch hier Alkoholkonsum. Jugendliche, fehlende Mülleimer.
<b>Siegfriedstraße/Kriemhildenstraße</b>	Überhöhte Geschwindigkeit, Lärmthematik Lieferverkehr, zu Stoßzeiten überfüllt (Schulnähe), Verkehrswege werden missachtet.
<b>Nibelungengrundschule</b>	Unsichere Ein- und Ausstiegssituation beim Schulbus (auf Straße), viele „Elterntaxis“, zu viel Autoverkehr.
<b>Wendekreis Hagenstraße</b>	Wird z.T. als Treffpunkt genutzt; Übergang ist nicht barrierefrei.

Im Anschluss an den Stadtrundgang diskutierten die Teilnehmer\*innen mit den Planer\*innen und Vertreter\*innen der Verwaltung im Stadtteilbüro über Lösungsmöglich-

keiten und die angedachten Maßnahmen der „Sozialen Stadt“.

## Tag der Städtebauförderung – Tag der offenen Tür und Einweihung der neuen Feuerwache am 11. Mai 2019

Am „Tag der offenen Tür“ und der Einweihung der neuen Feuerwache in der Kreuznacher Straße 112 haben die Stadt und das Quartiersmanagement gemeinsam über das Programm „Soziale Stadt“ und den Start im Alzeyer Osten informiert.

Die neue Feuerwehrwache in der Kreuznacher Straße 112 liegt außerhalb des Fördergebiets. Da die Freiwillige Feuerwehr aber ein wichtiger Akteur in der ganzen Stadt ist und immer viele Besucher\*innen aus Alzey und auch aus dem Alzeyer Osten anzieht, wurde die Überschneidung der Festlichkeiten mit dem Tag der Städtebauförderung

2019 genutzt, um die Anwesenden über das neue Programm zu informieren und weitere Anregungen aufzunehmen.

Die Feuerwehrautos und Angebote der Freiwilligen Feuerwehr lockten trotz Kälte und Regen zahlreiche Besucher\*innen auf das Gelände. So konnten auch zahlreiche Menschen am Modell und am Plan über den Programmstand informiert werden und es wurden weitere Anregungen aufgenommen. Als Give-Aways gab es am Infostand Kugelschreiber von der Stadt Alzey.

## Sommerfest im Nibelungenviertel im Juni 2019

Am Samstag, den 15. Juni 2019, fand das alljährliche Sommerfest auf dem Spielplatz und Gelände neben der „Kita Walter Zuber“ in der Pfalzgrafenstraße statt. Die offizielle Eröffnung erfolgte durch Bürgermeister Christoph Burkhardt. Viele Besucher\*innen kamen aus der direkten Nachbarschaft, doch auch Teilnehmer\*innen aus Alzey und der Umgebung waren vor Ort. Für die Kinder gab es ein gesondertes Programm: neben Fußballspielen, Malen und dem Toben auf einer Hüpfburg konnten sich die kleineren Gäste auch an einer Kletterwand ausprobieren oder im Rahmen eines Schmiede-Workshops ihre handwerklichen Fähigkeiten unter Beweis stellen. Organisiert wurde das Sommerfest vom Jugend- und Kulturzentrum, der Gemeinde am Schillerplatz und der Stadtmission, mit

Unterstützung des Quartiersmanagements der „Sozialen Stadt – Alzeyer Osten“ und der Nibelungen-Grundschule. Das Quartiersmanagement setzte eine erste Beteiligungsaktion zum Thema „Verkehr und Sicherheit“ um: Kinder konnten gemeinsam vorgefertigte Tempo-Warnschilder aus Holz anmalen. Quartiersmanagerin Anna Forke überlegte gemeinsam mit den Eltern und Besuchenden, wo die Warnschilder im Gebiet aufgestellt werden sollten, um Autofahrer\*innen darauf hinzuweisen, dass dort Kinder spielen. Um gemeinsam Orte zu definieren, war auch das große Stadtteilmodell mit dabei. Hier konnte das Quartiersmanagement außerdem umfassend über die Zielsetzung der „Sozialen Stadt“ im Alzeyer Osten informieren.

## Akteursnetzwerk „Runder Tisch“ des Quartiersmanagements am 29. November 2019

Das Quartiersmanagement organisierte am 29. November 2019 erstmals einen „Runden Tisch“ für die engagierten Akteure im und um das Gebiet. Ziel der Veranstaltung war es, eine langfristige Plattform zu etablieren, um sich zur Durchführung gemeinsamer Projekte im Gebiet zu vernetzen und Ideen auszutauschen. Die Plattform soll dem Informations- und Wissensaustausch dienen sowie stetig über den aktuellen Stand des Projekts „Soziale Stadt – Alzeyer Osten“ informieren. Es wird angestrebt, das Format in Zukunft auch um interessierte Bürger\*innen zu erweitern und langfristig als Entscheidungsgremium für den Verfügungsfonds zu etablieren.

Beim ersten Treffen waren vor allem institutionelle Vertreter\*innen. Gemeinsam wurden mehrere Projektideen zur Umsetzung im Gebiet entwickelt. Als erstes Projekt, das im weiteren Verlauf geplant und umgesetzt werden soll, wurde ein „Grillfest“ entschieden. Dieses Fest soll genutzt werden, um umfänglich über die bestehenden Angebote im Alzeyer Osten und darüber hinaus zu informieren und die weiteren Bedarfe der Menschen vor Ort im Hinblick auf Freizeitgestaltung zu ermitteln.



### 3.4 Fazit der Analyse

Aufbauend auf die vorangegangenen Themenkapitel zu den analytischen Ansatzpunkten und absolvierten Methoden der „Vorbereitenden Untersuchungen“ werden nachfolgend die wichtigsten Aspekte hinsichtlich vor-

herrschender Stärken und Schwächen sowie prognostizierte Chancen und Risiken im Programmgebiet aufgeführt.

#### Stärken

- Der Alzeyer Osten stellt durch seine Nähe zur Innenstadt einen attraktiven (Wohn-)Standort dar.
- Das Quartier im Alzeyer Osten ist gekennzeichnet durch zentrale Wege und eine gute Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen und Treffpunkte.
- Das Ortsbild wird von einer großen Anzahl denkmalgeschützter Gebäude positiv geprägt.
- Das Jugend- und Kulturzentrum stellt mit seinem breiten Angebot eine attraktive Anlaufstelle für Kinder und

Jugendliche dar. Außerdem übernimmt es auch diverse Beratungsleistungen für verschiedene Zielgruppen, wobei es aufgrund seiner begrenzten Räumlichkeiten schon an seinen Kapazitätsgrenzen angelangt ist.

- Das Quartier ist (auch durch die Abstandsflächen) insgesamt recht „durchgrünt“, wodurch das Stadtbild positiv geprägt wird. Dennoch bietet das Abstandsgrün keine nennenswerte Aufenthaltsqualität, weil es oft gar nicht von den Anwohnenden genutzt werden darf

#### Schwächen

- Das Quartier weist an vielen Stellen funktionale und gestalterische Mängel auf, die eine negative Wirkung auf das Orts- und Straßenbild haben.
- Eine hohe, verkehrliche Belastung führt an vielen Stellen zu Problemen, insbesondere der ruhende Verkehr beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.
- Die Freiraumbereiche zwischen den Wohnblocks sind unzureichend gestaltet und bis auf ein beschauliches Abstandsgrün ohne konkreten Nutzen für die Bewohner.
- Orte des sozialen Austausches und der Kommunikation fehlen, wie markante Treffpunkte oder kleine Plätze im öffentlichen Raum.

- Öffentliche Plätze und Wege sind nicht barrierefrei gestaltet.
- Die Bürgerbefragung hat ergeben, dass der Alzeyer Osten ein schlechtes Image hat.
- Bei vielen Gebäuden herrscht ein umfassender Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.
- Es gibt zu wenige zielgruppenspezifische Freizeitangebote.
- Die im Quartier befindlichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kita, Schule, ...) arbeiten allesamt an ihrer Kapazitätsgrenze und bedürfen dringend einer Erweiterung bzw. Angeboten, die einen Teil des Bedarfs auffangen.



## Chancen

- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts und des ehrenamtlichen Engagements.
- Förderung einer Vereinsstruktur, da es hier nur wenige Vereine gibt.
- Die positiv wirkenden Grünflächen erhalten und behutsam mit den Bewohnern aufwerten.
- Entwicklungspotentiale minder genutzter baulicher Anlagen (Garagenkomplex) aktivieren.
- Entwicklungspotentiale maroder Bausubstanz (Einfachbauten und ehemaliger Schlachthof) aktivieren.
- Querschnittsthemen wie Integration, Inklusion, Nachhaltigkeit, Klimaschutz sollen in den einzelnen Projekten beachtet werden und zur Sensibilisierung der Öffentlichkeit beitragen.



## Risiken

- Das Zusammenleben von Menschen verschiedener Nationalitäten auf engen Raum kann zu Konflikten führen. Es gibt derzeit fast keine Angebote zur Integration (männlicher) Geflüchteter, die hier leben.
- Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist angesichts der immensen Bodenpreise sowie der gestiegenen Erschließungs- und Baukosten schwierig. Während Investoren die Grundstücke maximal ausnutzen bleibt kaum noch Raum für grüne Vorgärten und Bäume.
- Der motorisierte Individualverkehr ist für viele Menschen (Pendler, Dienstleister, Familien) von großer Bedeutung, so sind Konflikte auf öffentlichen Wegen vorprogrammiert. Für Alternativen – Umsteigen auf den ÖPNV, das Rad, und auch mal zu Fuß - braucht es einen langen Atem (Gewöhnung).
- Der Wunsch nach pflegeaufwendigeren Grünstrukturen (Mietergärten) geht oft mit Abgrenzungen und Einhausungen überein. Es gibt keine Vereine, welche die Einhaltung klarer Regeln fürs gärtnern auf dem „Abstandsgrün“ überwachen.
- Bildungs- und Betreuungseinrichtungen laufen „am Limit“

## 3.5 Begründete Notwendigkeit einer Maßnahme im Rahmen des Förderprogramms

In Einklang mit §171e Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen Maßnahmen der „Sozialen Stadt“ (oder synonym gedacht des Programms „Sozialer Zusammenhalt“) zu einer Stabilisierung und Aufwertung von benachteiligten Ortsteilen oder anderen Teilen des Gemeindegebiets führen, in denen – beispielsweise durch soziale Missstände – ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Wie die vorangegangenen Kapitel deutlich gemacht haben, sind diese Voraussetzungen im Programmgebiet „Soziale Stadt – Alzeyer Osten“ gegeben. Soziale Missstände liegen nach §171e Abs. 2 Satz 3 BauGB dann vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Bevölkerungsstruktur sowie den sozial-ökonomischen Begebenheiten im Vergleich zu gesamtkommunalen Kennwerten erheblich benachteiligt ist oder von einer negativen Ent-

wicklung zumindest bedroht ist.

Die Sozialanalyse (siehe Kap. 3.1) hat gezeigt, dass das Programmgebiet hinsichtlich der sozialen Verhältnisse insgesamt recht heterogen ausgestaltet ist. Vor allem in der so genannten „City“, also innerhalb des Nibelungenviertels, sind jedoch einige Indikatoren feststellbar, die als Anhaltspunkte für eine etwaige „soziale Schieflage“ gedeutet werden können. Explizit können an dieser Stelle die – auf die Daten der Gesamtstadt Alzey bezogen – relativ erhöhten Leistungen im SGB-II Bezug genannt werden, ebenso wie die überdurchschnittliche Repräsentanz von Alleinerziehenden-Haushalten sowie die gewährten „Hilfen zur Erziehung“, obgleich zu diesen keine validen, vergleichbaren Daten auf Quartiersebene vorliegen. Mit 26,5 Prozent liegt

auch die Quote ausländischer Einwohner\*innen deutlich über dem Anteil auf der Ebene der Gesamtstadt (16,7 Prozent). Wie nicht zuletzt aus den intensiven Gesprächen mit Ordnungsbehörden, Sozialarbeiter\*innen sowie institutionellen Vertreter\*innen hervorging, resultieren hieraus weitere Herausforderungen für die lebensweltliche Gestaltung des Programmgebiets für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen.

Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt nach dem Baugesetzbuch dann vor, wenn „es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf“ (§171e Abs.2 Satz 3 BauGB). Wie im Rahmen der städtebaulichen Analyse festgestellt wurde, ist dies in weiten Teilen des Planungsgebietes (v.a. im so genannten „Nibelungenviertel“) gegeben. Hierbei zu nennen sind vordergründig die vorhandenen Spiel- und Freiräume, welche sowohl gestalterisch als auch funktional gewisse Mängel aufweisen und ihrer angedachten Wirkung als Kommunikations- und Integrationsort nur bedingt gerecht werden. Vielmehr stellen diese – wie im Rahmen der Beteiligungsaktionen in Erfahrung gebracht werden konnte – oftmals den Ursprung weiterer Probleme dar (Vermüllung, Alkohol- und Drogenkonsum, Vandalismus, subjektiv empfundene Unsicherheit). Insgesamt fehlt es im Quartier oftmals an wohnortnahen Treffpunkten und Orten des Austausches für die Bewohner\*innen; insbesondere für Jugendliche gibt es – mit Ausnahme des Angebotes rund um das JuKu – derzeit keinen konfliktarmen Interaktionsraum.

Daneben kommt auch den verkehrlichen Missständen im Gebiet eine besondere Stellung im Rahmen der „Sozialen Stadt“ zu. Überhöhte Geschwindigkeiten, mangelhafte und unattraktive Straßenraumgestaltungen und v.a. eine fehlende Sensibilität vieler PKW-Fahrer\*innen gegenüber anderen Teilnehmer\*innen des Straßenverkehrs (v. a. Fußgänger\*innen und Fahrradfahrer\*innen) führen in Teilen des Untersuchungsgebietes zu einer verminderten Sicherheit. Wie aus einzelnen Beteiligungsaktionen hervorging, ist dieses Thema gerade rund um die Nibelungenschule von erhöhter Brisanz (vgl. Kapitel 3.2.6; 3.3.3). Daneben stellen auch die häufig zu verortenden „Angsträume“ (vgl. Kapitel 3.3.7) an öffentlich zugänglichen, aber zum Beispiel unzureichend beleuchteten Ecken im Quartier

(auch bei den Spielplätzen) sowie die oftmals als mangelhaft empfundene Angebotsstruktur für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Quartier entsprechende Ansatzpunkte für die städtebauliche und sozialräumliche Aufwertung des Untersuchungsgebietes dar.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten, städtebaulichen wie auch sozialen Defizite und Herausforderungen, stehen oftmals in einem wechselseitigen Wirkungsgefüge. Es ist davon auszugehen, dass sich einzelne Themen und Problemstellungen ohne steuernde Eingriffe und – adäquat an den Bedarfen und Strukturen vor Ort orientierten – Maßnahmen weiter verfestigen und es auf mittelfristige Sicht zu einer Verschärfung der Situation kommt. Angesichts der skizzierten, reziprok verflochtenen Wirkungszusammenhänge können auch etwaige Lösungsansätze und daraus resultierende Maßnahmen nur dann zu einem nachhaltigen Erfolg führen, wenn diese multi-perspektivisch betrachtet und miteinander abgestimmt werden.

Der vor Ort festgestellte Entwicklungsbedarf macht – nicht zuletzt auch hinsichtlich begrenzter kommunaler Finanzierungsmöglichkeiten – eine umfassende Strategie erforderlich, die Fehlentwicklungen vermeidet und möglichst hohe Synergien erzeugt. In diesem Sinne stellen die Finanzhilfen von Bund und Land nach §171 e Abs.6 BauGB probate Instrumente zur Verfügung, mit deren Hilfe der Zielsetzung zur dauerhaften Aufwertung und Stabilisierung der Programmgebiete Rechnung getragen werden kann. In dem hier vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde gemäß §171e Abs. 4 BauGB eine solche integrierte Gesamtbetrachtung vorgenommen.

Die Erstellung des ISEK erfolgte, wie in Kapitel 1.3.2 dargestellt, unter der Maßgabe der konsequenten Beteiligung der Öffentlichkeit. Im nachfolgenden Kapitel 4 werden die Ziele der Projektumsetzung nebst den zugehörigen Einzelmaßnahmen beschrieben, die insgesamt vier verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet werden können. Viele der hier dargestellten Maßnahmen werden in der Umsetzung gebündelt begriffen, wodurch auch auf die etwaigen wechselseitigen Abhängigkeiten einzelner Maßnahmen oder Projektbausteine Bezug genommen wird. Das Baugesetzbuch nennt im besonderen Städtebaurecht verschiedene Verfahren, die zur Umsetzung derartiger Gesamtmaßnahmen zur Verfügung stehen.



4

## 4 INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Im Rahmen der sozialplanerischen und städtebaulichen Bestandsaufnahmen und -analysen konnten vielfältige Defizite und Entwicklungs Herausforderungen innerhalb des Untersuchungsgebietes im Alzeyer Osten herausgearbeitet werden. Es konnte darüber hinaus festgestellt werden, dass viele der evaluierten, negativen Aspekte bzw. negativ prägenden Faktoren sich wechselseitig bedingen und z.T. durch gesamtgesellschaftliche Trends, Themen und Herausforderungen (z.B. den demographischen Wandel oder die Migrationsbewegungen seit dem Jahr 2015) verschärft werden. Es ist daher zu unterstellen, dass sich die Gesamtsituation ohne planerisch orchestrierte Handlungen und die Umsetzung programmatischer Maßnahmen weiterhin verschlechtern würde. Damit eine nachhaltige, funktionale und sowohl räumliche als auch sozialgestalterische Entwicklung der Wohnquartiere, der Frei- und Verkehrsräume des Programmgebietes sowie der freizeit- und kulturbezogenen Angebotsstruktur vor Ort gelingen kann, die der Zielsetzung zur langfristigen Aufwertung der Wohn- und Lebensbedingungen gerecht wird, müssen zunächst entsprechende Handlungsfelder definiert und strategische Zielsetzungen bestimmt werden. In diesem Sinne werden in diesem Kapitel die angedachten Maßnahmen skizziert, einzelnen Handlungsfeldern zugeordnet und um konkrete, umsetzungsbezogene Anweisungen ergänzt.

### 4.1 Handlungsfelder und Zielkonkretisierung

Aus der laufenden Bearbeitung des Projektgebietes haben sich insgesamt vier Handlungsfelder herauskristallisiert, die eine thematische Sortierung der anstehenden Aufgaben im Projektgebiet ermöglichen und die Wirkungsweise des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes verdeutlichen sollen. Die Handlungsfelder sind „Wohnen und Wohnumfeld“, „Öffentliche Frei- und Verkehrsräume“, „Soziale Aktivitäten und Infrastruktur“ sowie „Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungsperspektiven“. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ge-

Die im Folgenden aufgeführten Handlungsfelder und Ziele der „Sozialen Stadt – Alzeyer Osten“ sind ein Resultat des umfassenden, partizipativen Prozesses der „Vorbereitenden Untersuchungen“, ergänzt um weitere statistische bzw. sozialstrukturelle Erhebungen und städtebauliche Analysen und Bewertungen. Sie sind konsequent mit den Menschen und Akteuren vor Ort und unter Beachtung der evaluierten Bedarfe, Meinungen und Ansichten entwickelt worden. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass einzelne Querschnittsthemen (wie etwa das „Gender-Mainstreaming“ oder „Integration“) dabei nicht gesondert im Rahmen der Analysen aufgegriffen und bearbeitet wurden; vielmehr hielten diese als übergeordnete Themen per se Einzug in die konkreten Handlungsfelder, in denen mit entsprechenden Rück- und Wechselwirkungen zu rechnen ist. Die Wahrung einer holistischen Perspektive und die Berücksichtigung von unterschiedlichen Blickwinkeln, Themen und Lebensumständen ist und bleibt für den hier vorangetriebenen Prozess ein elementares Kriterium, das in allen Phasen der Planung, Durchführung und Evaluation von Maßnahmen des Projektes der „Sozialen Stadt“ im Alzeyer Osten Beachtung und Anwendung finden sollte. Nur unter Wahrung dieser Perspektive kann es gelingen, das „Bauliche“ stets auch mit dem „Sozialen“ zu verbinden und Resultate zu erarbeiten, die den Bedarfen aller Menschen im Quartier gerecht werden und auf eine breite, öffentliche Akzeptanz treffen.

zeigt, dass eine Vielzahl an Mängeln bestehen, die sich in der isolierten Betrachtung, wie oben geschildert, z.T. nur schwer oder nicht zielgerichtet beheben lassen. Es zeigte sich, dass in der räumlichen und baulichen Gesamtkonstellation viele Abhängigkeiten bestehen, die ein Integriertes Gesamtkonzept im besonderen Maße erforderlich machen. Hier greifen die Handlungsfelder wie Zahnräder ineinander und sollen eine nachhaltige Entwicklung des Alzeyer Ostens in Gang setzen.

In jedem der Handlungsfelder sind des Weiteren strategische Unterziele benannt. Diese sollen den Zielhorizont für den „Alzeyer Osten“ verdeutlichen und in der Umsetzungsphase der Überprüfbarkeit der Maßnahmen dienen. Bei sich verändernden Rahmenbedingungen kann damit eine gewisse Flexibilität zur Adaption gewährleistet werden, da ein verlässlicher Rückgriff auf die ursprünglichen Absichten ermöglicht wird. Die genannten Unterziele

#### 4.1.1 Wohnen und Wohnumfeld

In der öffentlichen Wahrnehmung hat der Alzeyer Osten als Wohngegend insgesamt ein eher schlechtes Ansehen. Dieses Bild geht historisch bereits auf die Unterbringung sozial schwächerer Bevölkerungsgruppen zurück und hat sich über Jahrzehnte gewissermaßen verfestigt. Durch einen fehlenden sozialen Austausch und damit einhergehenden Segregationsprozessen bleibt dieses Bild auch heute häufig präsent. Auch hinsichtlich der Sozialstruktur ist das Gebiet benachteiligt, zum Teil mit verschiedenen Problemen belastet und genießt insgesamt ein eher schlechtes Ansehen. Belastend in der Wahrnehmung des Alzeyer Ostens zeigt sich auch das Stadtbild. Sonst untypische Großstrukturen zeigen sich wie auch die Einfachbauten kontrastierend zur üblichen Baustruktur. Der z.T. schlechte Erhaltungszustand von Gebäuden trägt zusätzlich zur schlechten Wahrnehmung bei. Dauerhafte Leerstände, wie der ehemalige Schlachthof, unterstreichen als Einzelbausteine den gefühlten Stillstand und die Abwärtstendenz im Gebiet. Als Wohnstandort ist das Gebiet

können teilweise auch zueinander konkurrieren, was den Gesamtabwägungsprozess und die politische wie auch fachliche Steuerung in der Umsetzung unterstreicht. Eine erste Priorisierung der Maßnahmen wurde auch vor dem Hintergrund begrenzter finanzieller Ressourcen in das Konzept einbezogen.

aber vor allem durch die Wohnbestände geprägt. In der Wahrnehmung des Gebietscharakters sind hier Gebäude ebenso wie die Freianlagen als direktes Wohnumfeld maßgebend. Das Wohnen und das Wohnumfeld bilden daher ein Handlungsfeld aus, in dem Verbesserungen angestrebt werden und Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Im Rahmen der programmatischen Umsetzung der „Sozialen Stadt“ sollen im Alzeyer Osten die Gebäude-, Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer\*innen über generelle Fördermöglichkeiten sowie dezidierte, städtische Beratungsangebote (u.a. Erstellung von Modernisierungsgutachten, Wohnberatung, energetische Beratung, Nennung geeigneter Ansprechpersonen) gezielt informiert werden.

Durch die Erarbeitung einer Sanierungs- bzw. Modernisierungsrichtlinie könnten die Anforderungen und Zielsetzungen der Aufwertungsbestrebungen formal aufgestellt werden.

Nachfolgende Unterziele werden dabei verfolgt.

## » Ziel 1.1: Schaffung von zeitgemäßen Wohnstrukturen

Ein wesentliches Anliegen für den Alzeier Osten ist es, zeitgemäße Wohnstrukturen zu schaffen. Dabei spielt sowohl der Umgang mit dem Bestand und dessen Entwicklung eine Rolle als auch die Neuentwicklung von Angeboten. Platz für neue Angebote soll, wie im nachfolgenden Handlungsfeld dargelegt, durch Ordnungsmaßnahmen geschaffen werden. Da verschiedene Entwicklungsperspektiven für den Standort bestehen, gilt eine vertiefende planerische Konzeption als ein zentraler Baustein zur Weichenstellung der weiteren Entwicklung.

## » Ziel 1.2: Aktivierung der privaten Freiräume als direktes Wohnumfeld

Besonders die Bestände des Geschosswohnungsbaus prägen den Alzeier Osten. Vielfach zeigen sich die zugehörigen privaten Freiräume ohne besondere Nutzungsanreize und wirken lediglich als reines Abstandsgrün und machen oftmals einen „ausgeräumten“ Eindruck. Es entsteht kein durchgängiger Siedlungscharakter; vielmehr prägen Einzelanlagen das Bild. Selbst von den jeweiligen Bewohner\*innen werden die Freianlagen kaum genutzt. In den Freianlagen wird hinsichtlich des z.T. alten, schönen Baumbestandes ein hohes Freiraumpotential gesehen. Für den nachbarschaftlichen Austausch gibt es jedoch keine geeigneten Strukturen, insbesondere das Fehlen von Kleinkinderspielbereichen ist auffällig, ebenso wie die Verhinderung von fußläufigen Wegebeziehungen durch Einfriedungen. Durch die versiegelten Flächenanteile für die PKW-Erschließung und die Anlage

Dabei wird es als „positive Konstellation“ begriffen, dass die Stadt zusammen mit der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft die Entwicklung aktiv steuernd einleitet und umsetzt. Im Gegensatz zu einer rein durch Investoren durchzuführenden Entwicklung, kann so besonders auf die Belange der bisherigen Bewohner\*innen Rücksicht genommen werden und die zukünftige Vergabe und Belegung mit sozialen Kriterien (bezahlbarer Wohnraum) verknüpft werden.

von Garagen besteht darüber hinaus ein gewisses Potential zur ökologischen Aufwertung innerhalb des Areals. Besonders die zwei großen Garagenhöfe in der Hagenstraße werden städtebaulich als Mangel begriffen, da sie das Ortsbild belasten und als „Angsträume“ wirken. Im Wohnumfeld wird ein geeigneter Ansatz gesehen, um Anreize zu schaffen privates Engagement (kommunale Förderung private Modernisierungs- oder Sanierungsvorhaben) zu fördern und unter der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen Perspektiven zu eröffnen.

Um für die anstehende Entwicklung im Wohnumfeld eine Rahmenplanung vorzugeben, wurden die folgenden fünf Ziele zur Wohnumfeldverbesserung formuliert, die bei der Planung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen Orientierung stiften sollen:

## 5 zentrale Ziele für die Wohnumfeldverbesserung

1. Die Schaffung von Erholungs- und Begegnungsräumen (z.B. Sitzplätze, Bänke).
2. Das Angebot zu Betätigungsmöglichkeiten (Bewegungs- und Spielgeräte, Obststräucher und Hochbeete).
3. Die Hervorhebung des Hauseingangs - Adressbildung (Vorgärten, abgestimmte Abstellflächen für Räder, Rollatoren und Buggy, Kunst an Fassaden und Garagen).
4. Barrierefreiheit (abgesenkte Bordsteine, Eingangsrampen, Abstellplätze für Rollatoren, Barrierefreie Umgestaltung von Müllsammelplätzen).
5. Die ökologische Aufwertung (Dachbegrünung, Gebäudebegrünung, Förderung des Artenreichtums, Nistkästen und Insektenhotels, Entsiegelung).



### » Ziel 1.3: Imagewandel im Alzeyer Osten

Ein weiteres Ziel, das eng an das Handlungsfeld 1 - „Wohnen und Wohnumfeldverbesserung“ - geknüpft ist, besteht in einem angestrebten Imagewandel für den Alzeyer Osten. Alle Maßnahmen zielen auf die Verbesserung der Wohnzufriedenheit und des Lebensgefühls im Alzeyer Osten ab und sollen in der Innen- wie auch der Außenwahrnehmung eine Verbesserung des Images bewirken. Die neu angestoßenen Entwicklungen sollen einen Beitrag zur stärkeren Durchmischung der Bewohnerschaft leisten. Der Alzeyer Osten soll zu einer geschätzten

Adresse werden und gesamtstädtisch eine verbesserte Wahrnehmung erfahren. Die Bewohner\*innen vor Ort sollen sich langfristig wieder mit „ihrem Quartier“ identifizieren, die Vorteile zu schätzen lernen und die Erfahrung sammeln, durch das eigene Engagement und die Umsetzung kreativer Ideen selbst zu Fürsprecher\*innen und Begleiter\*innen der weiteren Entwicklung vor Ort zu werden.

### 4.1.2 Öffentliche Frei- und Verkehrsräume

Im Alzeyer Osten sind nur wenige öffentliche Freiräume zu finden. Insbesondere die vorhandenen Spiel- und Sportflächen gelten trotz des verbesserungswürdigen Zustandes als wichtige Anlaufpunkte für Kinder und Jugendliche aus dem Gebiet. Das Angebot an Spielflächen ist insgesamt jedoch begrenzt und eine deutliche Differenzierung der Angebotsstrukturen nicht gegeben. Der öffentliche Straßenraum weist als Bestandteil des öffentlichen Raumes keine Aufenthaltsqualität für ruhende Fuß-

gänger bzw. keine kleinteiligen Verweilangebote auf. Der Straßenraum wird vom Autoverkehr dominiert. Wie auch aus der Beteiligung hervorging, ist eine Radfahrkultur in Alzey insgesamt nur gering ausgeprägt. Insbesondere entlang der überregionalen Straßen, die durch das Gebiet des Alzeyer Ostens führen, sind Maßnahmen zur Förderung des Radverkehrs wünschenswert. Die folgenden Unterziele sollen in diesem Handlungsfeld erreicht werden.

### » Ziel 2.1: Schaffung zentraler Freiräume für die alltägliche Begegnung und den Austausch

Es ist vorgesehen, im öffentlichen Raum Freiräume zu etablieren, die für Austausch und Begegnung verschiedener Altersgruppen dienen. Verweilangebote sollen an zentralen Orten im Gebiet ergänzt werden, um Austausch und Begegnung der verschiedenen Bevölkerungsgruppen zu

fördern. Ein großes Potential wird der Grünfläche rund um das JuKu und dem rückwärtigen Stellplatzbereich bemessen, da die Flächen an der Schnittstelle zwischen Alzeyer Osten und Innenstadt gelegen sind und eine geeignete und verbesserungswürdige Situation darstellen.

### » Ziel 2.2: Fortentwicklung bestehender Anlagen und Strukturen

Die bestehenden Freianlagen im Fördergebiet sind unterschiedlich gut frequentiert und weisen insgesamt ein tendenzielles Verbesserungspotential auf. Ziel ist es, im Alzeyer Osten eine Ausdifferenzierung von zielgruppenspezifischen Angeboten zu schaffen. Aus den Befragungen hat sich ergeben, dass insbesondere für Familien und Ältere attraktive Angebote in den Bereichen Kultur, Sport und Freizeitgestaltung fehlen. Der öffentliche Raum soll zum verlässlichen Rahmen für die Gebietsentwicklung werden und den wachsenden gesellschaftlichen Anforderungen für Freizeit und Erholung gerecht werden. Insbesondere die Angebote für Kinder und Jugendliche sind

stärker auszudifferenzieren. Gerade bei den verschiedenen Spielplätzen und Orten mit Spielangeboten für Kinder kann eine inhaltlich und auch thematisch gestalterische Unterscheidbarkeit zur gesteigerten Attraktivität des Gesamtangebotes beitragen. Durch die städtebauliche Gesamtentwicklung im Baufeld östlich der Siegfriedstraße kann es konzeptabhängig ggf. sinnvoll sein, den bestehenden Bolzplatz zu verlagern und – wegen zu erwartender Synergien – nahe der geplanten quartiersbezogenen Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen zu verorten.

### » Ziel 2.3: Verbesserung der Verkehrsstruktur für den nichtmotorisierten Verkehr

Durch eine Verbesserung der Radinfrastruktur und eine Attraktivierung wichtiger fußläufiger Verbindungen soll der nicht-motorisierte Verkehr im Gebiet gestärkt werden. Ziel ist es - auch gemäß der Zielsetzung eines konkreten Mobilitätsmanagements, wie es z.B. auch im Rahmen des Mobilitätskonzeptes vorgeschlagen wurde („Clever mobil und fit in Alzey unterwegs“, Mobilitätskonzept S. 75 ff.) - einen Beitrag zur zeitgemäßen Weiterentwicklung in Richtung einer autoarmen Stadt zu leisten und dem, an einigen Stellen beeinträchtigten Sicherheitsempfinden entgegenzuwirken und darüber hinaus beruhigend auf den Straßenverkehr einzuwirken. Wie am Beispiel des Entwicklungsbedarfs für die Garagenhö-

fe in der Hagenstraße erkennbar wird, können ggf. auch neue Konzepte zum Carsharing einen Beitrag leisten, um ein bedarfsgerechtes Mobilitätsangebot im Alzeier Osten bereit zu stellen. Gleichzeitig besteht die Chance zur Reduktion des Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr, wodurch bisheriger Parkraum zu Gunsten eines lebendigen Wohnumfeldes entwickelt werden könnte. Innovative Ansätze, die im hohen Maße die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer\*innen sowie Nutzer\*innen erfordern, könnten bei Gelingen auch über den Alzeier Osten hinaus Verbreitung erfahren.

### 4.1.3 Soziale Aktivitäten und Infrastrukturen

Für das Handlungsfeld „Soziale Aktivitäten und Infrastrukturen“ wurden in der Beteiligung eine Vielzahl an konkreten Bedarfen und Vorschlägen gesammelt (vgl. Kapitel 3.3.6 f.). Dies spiegelt sehr deutlich den in den Vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Mangel an sozialer

Infrastruktur wider. Um der Vielzahl an Anforderungen gerecht zu werden, wird es bei den Maßnahmen in diesem Handlungsfeld notwendig sein, die Bausteine so zu kombinieren, dass ein hohes Maß an Synergien entsteht.

### » Ziel 3.1: Ausbau und bedarfsgerechte Verstetigung bestehender Einrichtungen

Der Ausbau und die bedarfsgerechte Verstetigung bestehender Einrichtungen ist ein wichtiges Anliegen für den Alzeier Osten. Dieses Unterziel zielt klar auf das JuKu ab, das als bestehendes Angebot einen wichtigen Baustein für den Alzeier Osten – und darüber hinaus auch gesamtstädtisch – eine wichtige Anlaufstelle primär für Kinder und Jugendliche darstellt. Durch die räumliche Vergrößerung des JuKu kann auch das Angebot erweitert werden, beispielsweise um die berufliche Qualifizierung von Jugendlichen. Hierzu ist eine Kooperation mit der Handwerkskammer Rheinhessen angestrebt. Dieses und weitere neue Angebote des JuKu gilt es zu verstetigen. Neben dem JuKu spielen die Nibelungenschule und die „Kita Walter Zuber“ eine wichtige Rolle fürs Gebiet. Auch diese Einrichtungen bieten über den Bildungs- und Erziehungsauftrag hinaus Angebote zur Stärkung des Zusammenlebens. Die „Kita Walter Zuber“ bietet etwa ein wö-

chentliches Elterncafé an. Dies ist eine niedrigschwellige Plattform für Eltern – zum Austausch und Kennenlernen, während die Kinder betreut werden. Insbesondere für Mütter mit Migrationshintergrund bietet dieses Angebot geeignete Hilfestellungen bei der Integration und einen sicheren Raum außerhalb der Familie. Der Förderverein der Nibelungenschule bietet Eltern zudem eine Möglichkeit, sich für die Kinder zu engagieren. Auch hier gibt es Bestrebungen, den Verein bekannter zu machen; dieses Vorhaben wird vom Quartiersmanagement unterstützt. Es gilt insgesamt, die Vereinsstruktur im Gebiet zu stärken und zu verstetigen. Dazu sind auch Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung im Gebiet notwendig (siehe Maßnahmen 3.2 Quartiers- und Schulmensa und 3.3 Quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen).

### » Ziel 3.2: Neuentwicklung von Angebotsstrukturen

Ein weiteres Ziel ist, durch entsprechende Neuentwicklungen fehlende Angebotsstrukturen zu ergänzen, die als Kristallisationsorte für ehrenamtliche Strukturen, Vereins- und Freiwilligenarbeit, für Austausch und Kommunikation und Zusammenhalt im Quartier dienen können. Damit soll die bestehende Lücke hinsichtlich der „Orte der Begegnung“, die zur Stärkung des gesellschaftlichen Austausches und des nachbarschaftlichen Miteinanders im Alzeyer Osten beitragen können, geschlossen werden. Vorbereitet durch Ordnungsmaßnahmen aus den Handlungsfeld 4, wird hier die Chance gesehen, durch die bauliche Entwicklung neue Angebote zu etablieren und diese baulich und inhaltlich passgenau zu strukturieren. Insbesondere Räumlichkeiten sind im Gebiet ein knappes Gut. Durch die Schaffung neuer Räumlichkeiten für vielfältige Nutzungen können neue Angebote entstehen und verstetigt werden.

In diesem Zusammenhang kommt auch den angedachten Maßnahmen 3.2 (Quartiers- und Schulmensa) und 3.3 (Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen) eine übergeordnete Bedeutung zu. Mittels dieser Maßnahmen, die zentral im Gebiet verortet werden, kann es gelingen, neue Angebote zu schaffen, welche die bestehenden Angebote (beispielsweise rund um das JuKu) ergänzen und verhindern, dass sich die Angebote für die Menschen im Quartier an einer einzelnen Stelle akkumulieren.

Wie bereits vorab erörtert, bedarf es hinsichtlich der angedachten Projekte einer sinnigen Gesamtplanung und -konzeption, um Synergien auszuschöpfen und die Zielsetzungen der einzelnen Projekte in Einklang zu bringen.

### » Ziel 3.3: Umsetzung nicht-investiver impulsgebender Ansätze für das Quartier

Federführend durch das Quartiersmanagement gesteuert, gilt es im Alzeyer Osten – wo Vereinsstrukturen weitgehend fehlen – eine Belebung des privaten Engagements und der Bewohnerschaft zu befördern. Durch die Öffentlichkeitsarbeit des Quartiersmanagements und das Instrument des „Verfügungsfonds“ soll ein wertvoller Beitrag geleistet werden, um einerseits die baulichen Veränderungen im Quartier zu begleiten, positive Zukunftsaussichten zu vermitteln und andererseits gleichzeitig

die Ansätze für gemeinwohlorientiertes Engagement im Quartier zu befördern.

Zur Initialisierung von kleinen Projekten und als niedrigschwelliges Mittel für Bürger\*innen, Ideen fürs Gebiet zu entwickeln, hat sich das Instrument des Verfügungsfonds in der Städtebauförderung bewährt. Auch im Alzeyer Osten gilt es, das Engagement der Anwohnenden zu aktivieren und langfristig zu verstetigen, um neue Angebote zu schaffen.

## 4.1.4 Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungsperspektiven

Der Alzeyer Osten ist hinsichtlich der städtebaulichen Struktur, aber auch der anzutreffenden Nutzungen, sehr deutlich als Wohnstandort zu verstehen. Im Wandel der letzten Jahrzehnte sind insbesondere gewerbliche Strukturen im Gebiet weggefallen und wurden durch neue Wohngebiete oder auch Wohn- und Betreuungsangebote für Ältere ergänzt. Am Beispiel des ehemaligen Schlachthofes ist erkennbar, dass dieser Wandel noch nicht abgeschlossen ist. Wie mit der Perspektive des Wegzugs des städtischen Bauhofes ersichtlich wird, sind

Szenarien denkbar, in denen mehr Flächen als bisher für eine Neuentwicklung zur Verfügung stehen könnten. Um die so identifizierten Flächen und Areale einer perspektivischen Aufwertung und (anschließende) Umnutzung zuzuführen, bietet es sich an, einzelne Projektetappen über entsprechende Ordnungsmaßnahmenverträge mit den jeweiligen Eigentümern aufzusetzen.

Im Sinne der skizzierten Zielsetzung sind die nachfolgenden strategischen Unterziele benannt.

#### » Ziel 4.1: Reaktivierung von un- oder mindergenutzten Grundstücken

Um die angestrebten Veränderungen im Alzeyer Osten durchführen zu können, ist es notwendig, Baugrundstücke frei zu machen und damit für die Neuentwicklung vorzubereiten. Der ehemalige Schlachthof spielt als zunehmend verfallendes Gebäude hierbei eine besondere Rolle, da er gewissermaßen den Stillstand im Quartier symbolisiert. Die Ordnungsmaßnahme dient zur Einleitung der baulichen Entwicklung. Durch die in einer Ge-

samtplanung zu konzipierenden neuen Mischung aus sozialer Infrastruktur und Wohnen bietet sich die Chance, eine Umkehr dieser Wahrnehmung zu schaffen und einen wichtigen Impuls im Alzeyer Osten vorzubereiten. Auch die Einfachbauten werden langfristig nicht als sanierungswürdig eingestuft und können konzeptabhängig in die Gesamtentwicklung am Standort einbezogen werden.

#### » Ziel 4.2: Bewahrung der Reaktions- und Handlungsfähigkeit hinsichtlich Unwägbarkeiten in den Entwicklungsperspektiven

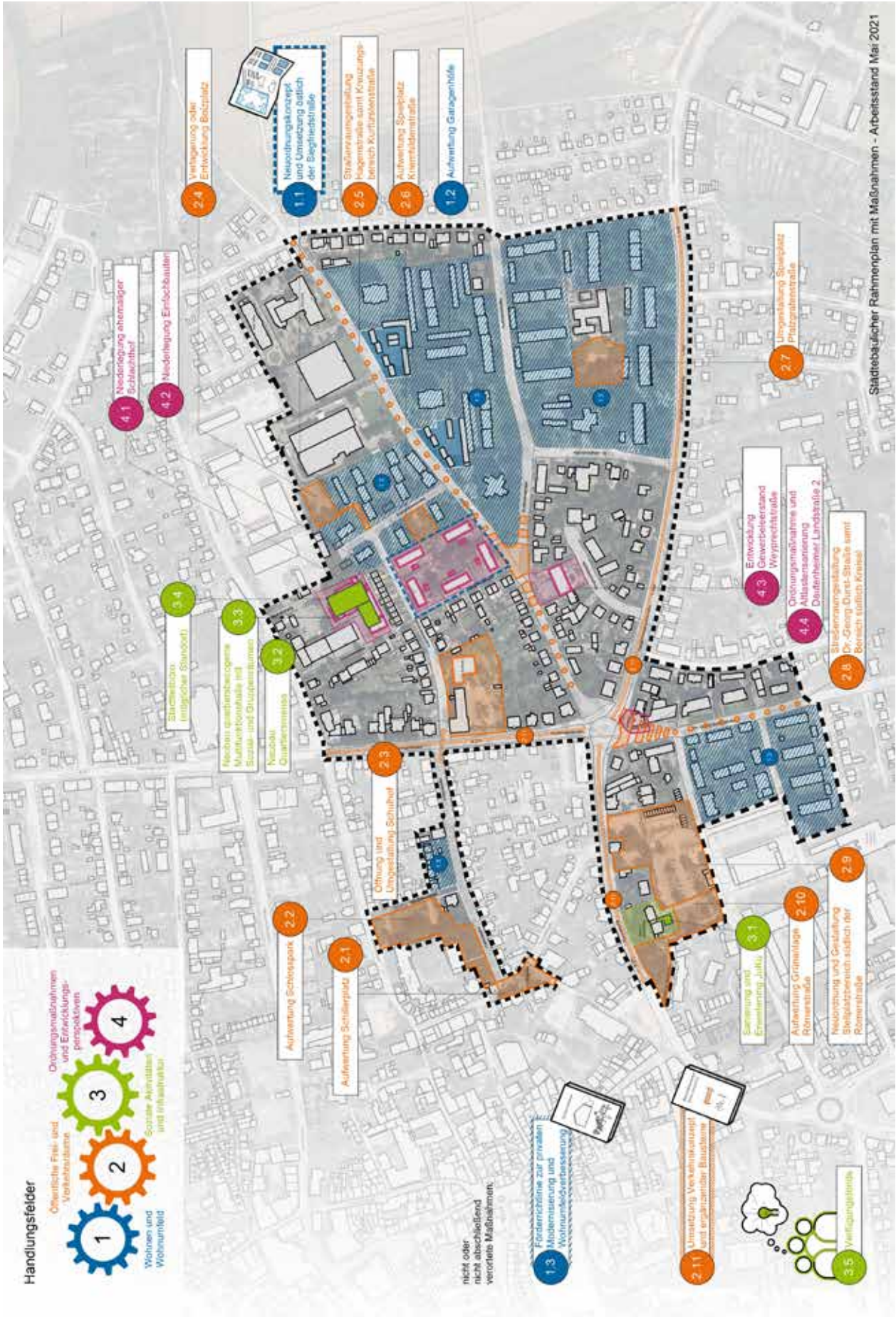
So wie die Baufeldfreimachungen vorbereitend für die Umwandlungsprozesse zu verstehen sind, soll auch durch finanzielle Mittel für etwaige Ankäufe von identifizierten Schlüsselgrundstücken die Reaktions- und Handlungsfähigkeit der Stadt sichergestellt werden. In Abhängigkeit der Gesamtentwicklung soll für das Grundstück in der Weyprechtstraße die Chance gewahrt werden, auch verhältnismäßig kurzfristig eine sinnvolle Ergänzung der Angebotsstrukturen zu erreichen. Von weitreichender Bedeutung für die Zukunft des Alzeyer Ostens ist auch

die Entwicklungsperspektive des städtischen Bauhofes, dessen Flächen bei Verlagerung gemäß des Planungsgrundsatzes des Baugesetzbuches zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung in die Gesamtentwicklung einzubeziehen wären. Der mögliche Zugewinn an Flächen würde die Handlungsoptionen für die Verteilung der verschiedenen Bausteine stark erhöhen, weshalb auch hier Mittel für eine Freimachung des Baufeldes zur baulichen Entwicklung ins Konzept einbezogen wurden.

## 4.2 Städtebaulicher Rahmenplan und Maßnahmenkatalog

Um die im vorangegangenen Kapitel dargestellten Ziele zu erreichen, wurde ein entsprechendes Maßnahmenkonzept für das Programmgebiet ausgearbeitet. Im Zuge der vorangegangenen Beschreibung der Handlungsfelder wurden bereits einige Maßnahmenschwerpunkte angedeutet, die im Folgenden nun detaillierter in Steckbriefform dargestellt und beschrieben werden. Die gesammelten Maßnahmen wurden am Ende dieses Kapitels zudem in einem zentralen Rahmenplan aufgegriffen und werden im Folgenden im Rahmen von Steckbriefen mit

entsprechenden Informationen zu Zielen, einer Maßnahmenbeschreibung, Indikatoren und methodischen Anhaltspunkten ergänzt. Die „Umsetzungshorizonte“ werden dabei in der Regel in drei Stufen angegeben. Maßnahmen gelten als kurzfristig umsetzbar, wenn mit der Realisierung in den nächsten zwei Jahren begonnen werden soll. Mittelfristig sind jene mit einem Horizont von etwa zwei bis fünf Jahren. Langfristig angesetzte Maßnahmen werden vermutlich erst in der zweiten Hälfte des Förderzeitraums realisiert.



## 1.1 Neuordnungskonzept und Umsetzung östlich der Siegfriedstraße

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Baufeld der Einfachbauten östlich der Siegfriedstraße
<b>Eigentümer*innen:</b>	Alzeyer Baugesellschaft
<b>Weitere Projektbeteiligte:</b>	Politik, Verwaltung, Alzeyer Baugesellschaft, Bewohner und Anwohner
<b>Nutzer der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner, Wohnungssuchende
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.6   4.2

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Baufeld als wichtiger Entwicklungsbereich im Fördergebiet identifiziert.

Die Einfachbauten (Baracken) entsprechen nicht den zeitgemäßen Anforderungen an Wohnen. Die Bausubstanz ist in sehr einfachem Zustand und hinkt z.B. energetischen Anforderungen weit hinterher. In Abstimmung mit der Alzeyer Baugesellschaft wurde die Bausubstanz als nicht sanierungswürdig eingestuft, so dass ein Rückbau absehbar wird.

#### Zielsetzung:

Allgemeines Ziel der Neuordnung ist es, Raum für weitere Wohnungen und für kostengünstiges Wohnen zu schaffen. In direkter Nähe zu den neuen Angeboten sozialer Infrastruktur soll ein gut integrierter Wohnstandort entwickelt werden. Neue Wohnangebote können zur besseren Durchmischung in der Bevölkerungsstruktur des Gebietes beitragen und dem Wohnungsbedarf in Alzey entgegenkommen. Darüber hinaus bietet ein hoher Innovationsgrad der zu verfolgenden Konzepte die Chance, im besonderen Maße auch zur Verbesserung des Images für den Alzeyer Osten beizutragen. Da es für den Standort um eine Umkehr des Images geht, können „Vorreiter“-Projekte besondere Aufmerksamkeit, Bekanntheit und Strahlkraft erzeugen. Ein positiver Effekt auf die Gesamtnachfrage im Gebiet sowie etwaige Nachahmungseffekte z.B. für Mobilitätsmodelle werden erhofft.

Spezifische Ziele / Themen für einen innovativ-zeitgemäßen Wohnungsbau können sein:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Ermöglichung sowohl von Mietraum als auch Eigentum
- Wohnkonzepte für unterschiedliche Nutzergruppen (Mehrgenerationenwohnen, altersgerechtes Wohnen, barrierefreies Wohnen) oder inklusive Wohn(gruppen)-Projekte
- bauliche Konzepte mit besonderen Anforderungen hinsichtlich Energieeffizienz insbesondere die Einbeziehung in das vorhandene Nahwärmenetz ist denkbar
- Integriertes Mobilitätskonzept (Auto-arme Nachbarschaft, Carsharing-Modelle)
- Vergabekriterien mit sozialer Gewichtung

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Maßnahme soll die vorbereitende und planerisch steuernde Funktion erfüllen und die konkrete Umsetzung vorbereiten. Es sind Planungs- und Erschließungskosten zur Vorbereitung der baulichen Umsetzung hinterlegt.

Wichtige Schritte zum Neuordnungskonzept und zu dessen Umsetzung sind:

-Die Beauftragung von Planungen. Unterschiedliche Lösungsansätze könnten im Rahmen eines konkurrierenden (Wettbewerbs-)Verfahrens generiert werden und den gesellschaftlichen und politischen Dialog über mögliche Entwicklungsperspektiven befördern.

Eine Zusammensetzung des Preisgerichtes aus politischer Spitze, Verwaltung, städtischer Wohnungsbaugesellschaft, ggf. als kooperatives Wettbewerbsverfahren mit Rückkopplungsschritten zur Bürgerschaft oder Verfolgung eines anderen vorhabensbezogenen Beteiligungsformats sind denkbar.

- Prüfung der baurechtlichen Realisierbarkeit der Siegerentwürfe, Anwendung von §34 BauGB oder über einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan als separate städtebauliche Planung.
- Die Umsetzungsphase wird mit Erschließungsmaßnahmen eingeleitet, zu denen konzeptabhängig neben technischen Erschließungsmaßnahmen (Ver- und Entsorgungsinfrastruktur) auch eine Straßenerschließung hinzu treten könnten.
- Bei der baulichen Entwicklung der Grundstücke wird die Alzeyer Baugesellschaft als Tochtergesellschaft der Stadt eine führende Rolle einnehmen
- ggf. Ordnungsmaßnahmenverträge als Instrument zur Umsetzung

**Konflikte:**

Unterschiedliche Auffassungen zu neuen Wohnformen sind in den Prozess zur Findung und Umsetzung der konkreten Entwicklungsperspektive einzubeziehen.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	90.000€ (1.3.1 und 2.5.1.a) (gerundet)
<b>Ausgabenart:</b>	Vorbereitende Maßnahmen und Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	städtebaulich bedeutende Einzelmaßnahme
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.3.1 + 1.4.2 + 1.4.3 + 2.5.1 + 2.5.2



Abb. 43: Einfachbauten Siegfriedstraße

## 1.2 Aufwertung Garagenhöfe

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Hagenstraße 34 und 44
<b>Eigentümer*innen:</b>	Privateigentümer*innen und Eigentümergemeinschaft
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Quartiersmanagement, Carsharing-Anbieter
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohnerschaft
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.3   2.9

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Die zwei großen Garagenhöfe, welche an der Hagenstraße zwischen den beiden Punkthochhäusern liegen, wirken ortsbildprägend und zeigen ein negatives Erscheinungsbild. Die geschlossene und intransparente Struktur erzeugt Angsträume sowie ein anonymes und abweisendes Bild. Die stark versiegelten Flächen wirken sich zudem negativ auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt (stadtökologische Aspekte) in dem Bereich aus. Über die tatsächliche Nutzung der Garagen besteht z.T. Unklarheit, es wird vermutet, dass einige zweckfremd auch als Lagerflächen genutzt werden.

Die Handlungsspielräume in dem Themenbereich sind begrenzt, da es sich um private Flächen handelt. Zudem sind die Garagen in bestehender Form durch den entsprechenden Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechende Lösungsmöglichkeiten sollen durch Fördermöglichkeiten im Rahmen der privaten Modernisierung und Unterstützung durch städtische Beratungsangebote (u.a. Erstellung von Modernisierungsgutachten, Wohnberatung, energetische Beratung, Nennung geeigneter Ansprechpersonen) gemeinsam mit den Gebäude- und Wohnungseigentümer\*innen erarbeitet werden.

#### Zielsetzung:

Ziel ist eine Reduzierung des negativen Eindrucks für das Ortsbild, eine Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen und nach Möglichkeit, eine bessere Ausnutzung des Grundstücks als Bestandteil des direkten Wohnumfeldes und Aufwertung auch im Sinne der Adressbildung zu erreichen. Die Maßnahme wird den Eigentümerinnen und Eigentümern vorgeschlagen und Unterstützung im Rahmen der privaten Modernisierung angeboten.



Abb. 44: Die Garagenhöfe in der Hagenstraße



### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Zur Verbesserung der Situation sind verschiedene Umgestaltungsansätze im Rahmen der privaten Modernisierung denkbar:

Durch extensive Dach- oder Fassadenbegrünungen kann der Naturhaushalt kleinteilig profitieren. Blattgrün ist im Nebeneffekt für das Besprühen uninteressant. Belagsflächen können entsiegelt und Begrünungsmaßnahmen sollten einbezogen werden.

Durch den Rückbau von geschlossenen Garagen zu einfachen Stellplätzen oder nur überdachten Carports kann der geschlossene Eindruck stark gemindert werden. Die Möglichkeit zur Beobachtung von Kommen und Gehen bricht die anonyme unbeliebte Situation auf.

Aus planerischer Sicht besteht darüber hinaus durch die Umwidmung (einzelner) Garagen zu informellen Werkstätten oder Hobbyräumen bei Öffnung und Umgestaltung des Umfeldes ein Aufwertungspotential für nachbarschaftlichen Aufenthalt, Veranstaltungen oder Treffen. Auch quartiersbezogene Angebote zur Nachbarschaftshilfe wie Fahrradreparatur-Treffs sind vorstellbar.

Ebenso wäre aus planerischer Sicht eine Niederlegung und Neubebauung der Fläche mit hochwertigeren Nutzungen z.B. Wohnnutzung zielführend. Ersatz für entfallene Stellplätze könnte in Tiefgaragen geschaffen werden. Es ist zu hoffen, dass sich die Anzahl der parkenden Fahrzeuge langfristig über eine Änderung des Mobilitätsverhaltens (z.B. durch den Ausbau von Carsharing-Angeboten) reduziert. Die erforderlichen Mietwagen (Carsharing) oder Mieträder (Lastenräder, E-Bikes) könnten innerhalb der Garagenhöfe bereitgehalten und gewartet werden. So könnten normale Garagenstellplätze und auch Stellplätze im Wohngebiet insgesamt reduziert werden. Besonders geeignet wäre das Modell für Bewohner\*innen, die nicht täglich pendeln und das Auto bislang besonders für tagszeitlich flexible Erledigungen nutzen.

Der Prozess zur Umgestaltung der Garagenhöfe und der Etablierung alternativer Mobilitätskonzepte kann sinnigerweise eng durch das Quartiersmanagement begleitet und weiter initiiert werden. Ziel wäre, gemeinsam mit den Nutzergruppen und den Eigentümern in einen weiteren Austausch zu treten und umsetzbare Maßnahmen zu entwickeln. Im Fokus stehen hierbei neben planerischen Gesamtkonzeptionen auch Möglichkeiten und Mechanismen der privat initiierten Sanierung/Modernisierung.

### Konflikte:

Die Mitwirkungsbereitschaft betroffener Eigentümer\*innen und Nutzer\*innen ist unklar.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	100.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	Vorrangig sollen die Gebäude- und Wohnungseigentümer*innen über die Fördermöglichkeiten (über einen Ordnungsmaßnahmenvertrag) sowie städtische Beratungsangebote informiert werden.
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2022
<b>KoFi-Nr.</b>	3.1.1 + 3.1.2

## 1.3 Förderrichtlinie zur privaten Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	divers
<b>Eigentümer*innen:</b>	divers
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Quartiersmanagement
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.2   2.5   2.6   2.7   3.5   4.4

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Das Stadtbild im Alzeyer Osten wird durch verschiedene Faktoren negativ belastet. Neben den z.T. enormen Brüchen im Ortsbild, die aus dem direkten Nebeneinander verschiedener Bautypen, Stile und der vorhandenen Maßstabssprünge einhergeht, treten partiell auch schlechte Erhaltungszustände der privaten Baubestände hinzu. Handlungserfordernisse im Bereich der Bausubstanz treten besonders dort in Augenschein, wo Fassaden stark altern oder offenkundig bauliche Mängel aufweisen. In dem Gebiet, dessen Entstehung in weiten Teilen bereits vor dem ersten Energieeinsparungsgesetz von 1976 abgeschlossen war, können zudem vielfach baualtersbedingte Mängel im Bereich der energetischen Gebäudeausstattung angenommen werden.

Darüber hinaus wird das Ortsbild in weiten Teilen auch durch das Wohnumfeld der anliegenden Geschosswohnungsbauten geprägt. Die Freianlagen zwischen den Geschosswohnungsbauten sind weitgehend frei von Spielbereichen für Kleinkinder, Sitzgelegenheiten für ältere Menschen und dienen nur als sogenanntes Abstandsgrün. Zudem sind Eingänge in die Wohnhäuser nicht ansprechend gestaltet. Es erfolgt keinerlei positive Adressbildung.

#### Zielsetzung:

Bei der angestrebten Gesamtaufwertung des Fördergebietes soll auch privaten Handlungserfordernissen in einem geeigneten Rahmen begegnet werden. Ziel ist, möglichst viele Eigentümer dazu anzuregen einen Beitrag bei der Sanierung und Fortentwicklung der Bestände im Gebiet zu leisten.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Um private Investitionen im Alzeyer Osten zu stärken ist eine Anreizförderung vorgesehen. Die Stadt arbeitet hierzu eine Förderrichtlinie zur privaten Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung aus. In dieser sind die Fördergegenstände und Förderhöhen festgeschrieben. Die Förderung pro Objekt wird gedeckelt. Es erscheint zweckmäßig die Förderung an einen Mindestinvestitionsbetrag (Bagatellgrenze) zu knüpfen. Die Förderrichtlinie enthält verbindliche Regelungen zu Beantragung, ggf. Vergleichsangeboten, Verwendungsnachweis und Zweckbindungsfristen.

Festzulegende Fördergegenstände sind eng an die angestrebte Aufwertung für das Ortsbild zu knüpfen und damit im Wesentlichen auf die Gebäudehülle und das Wohnumfeld zu begrenzen. Die Fördergegenstände sollen auch explizit zu alternativen Fördermöglichkeiten, beispielsweise den Programmen der KfW, abgegrenzt werden. Derartige alternative oder flankierende Fördermöglichkeiten sowie darüber hinaus gehende Förderungen zur technischen Gebäudeausstattung, zum altersgerechten Wohnen etc. sollen in einem zusammenfassenden Beratungsangebot beworben werden. Zur Verbesserung des Wohnumfelds können bislang fehlende Angebote wie Abstellanlagen für Fahrräder, für Kinderwägen und Rollatoren sowie Außensitzplätze oder Zonen, die zu einem kurzen Gespräch mit Nachbarn einladen als Fördergegenstand festgesetzt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, über einen intensiven Austauschprozess (initiiert über das Quartiersmanagement) auch Themen rund um eine „essbare Stadt“ auf den Freiflächen zu realisieren; über das Pflanzen von Obstbäumen, Beerensträuchern und Kräuterwiesen bis hin zur partnerschaftlich koordinierten Pflege vor Ort mit KiTa, Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den (Wohnungs-) Unternehmen vor Ort sind hier einige Projekte denkbar, welche dazu beitragen, das Wohnumfeld in eine Fläche zur kreativen und ökologisch sinnvollen Betätigung zu überführen.

### Konflikte:

Da die Eigentümerstruktur i.d.R. nicht der Bewohnerstruktur entspricht (im Gebiet dominiert nicht-selbstgenutztes Wohneigentum), ist von einer gewissen Diskrepanz der Interessen von Eigentümer\*innen und Bewohner\*innen auszugehen.

Vor einer Umsetzung von Maßnahmen ist eine Vielzahl an Akteuren zu beteiligen. Häufig handelt es sich um Eigentümergemeinschaften. Die Mitwirkungsbereitschaft konnte in den Vorbereitenden Untersuchungen nicht final geklärt werden. Willens- und Konsensbildung erscheinen in der Vorausschau anspruchsvoll.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	113.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	Vorrangig sollen die Gebäude- und Wohnungseigentümer*innen über die Fördermöglichkeiten sowie städtische Beratungsangebote (zur privaten Modernisierung/Sanierung) informiert werden.
<b>Priorität:</b>	erste/ <b>zweite</b> /dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.; Pilotprojekt mit AWB
<b>KoFi-Nr.</b>	3.1.3 – 3.1.6



Abb. 45: Ausstehende Wohnumfeldverbesserungen

## 2.1 Aufwertung Schillerplatz

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Schillerplatz
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Anlieger*innen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen, Gäste
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.2

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Die Volkertstraße mündet als zentrale Verbindungsstraße des Gebiets in die Innenstadt am Schillerplatz. Der Weg durch die Volkertstraße ist durch hohe Bäume und Bänke sehr angenehm. Der Schillerplatz hingegen ist wenig einladend. Umgeben von Gebäuden der Gründerzeit hat er einen speziellen Charme, der aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens

in Mitleidenschaft gezogen wird. Mit der baumbestandenen Mittelinsel zwischen zwei überbreiten Fahrspuren wirkt der Platz derzeit als reine Verkehrsfläche, die zudem ungeordnet erscheint. Als zentrales Verbindungsstück des Alzeyer Ostens mit der Innenstadt bietet der Platz Potential für Begegnung und Aufenthalt insbesondere als südlicher Eingangsbereich zum Schloss und Schlosspark. Attraktive Verbindungen in die Innenstadt fördern den Fuß- und Radverkehr sowie die Verbindung des Alzeyer Ostens mit der Innenstadt.

#### Zielsetzung:

Durch die Umsetzung der Maßnahme soll der Schillerplatz langfristig als kleiner Quartiersplatz zwischen dem Alzeyer Osten und der Innenstadt erhalten und hinsichtlich seiner Gestaltungs-, Nutzungs- und Aufenthaltsfunktion eine umfassende Aufwertung erfahren.

Perspektivisch ist es denkbar, mit einer bedarfsgerechten Umsetzung gleich mehreren Themen und (evaluierten) Anliegen der umliegenden Bevölkerung gerecht zu werden. Ziel ist es nicht nur räumlich, sondern auch sozial Verbindungen und Treffpunkte zu schaffen. Neben einer Ausweitung der Nutzungsmöglichkeiten (Ort des sozialen Austausches/der Kommunikation, Veranstaltungsort) des Schillerplatzes soll dieser auch auf einer klimatologischen Ebene positiv wirken.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Es ist denkbar, den Platz als prägenden Ort im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung einer neuen Gestaltung zuzuführen. Robuste und standortverträgliche Pflanzungen können den Platz bei Reduktion der Verkehrsflächenanteile bereichern und eine Ergänzung zur historischen Altstadt, in der nur wenig Raum für Bäume und Grün ist, ausbilden. Ein thematischer Schwerpunkt könnte die Verwendung von pflegeleichten Staudenmischpflanzungen sein, die immer häufiger im Straßenbegleitgrün Anwendung finden. Im Sinne von Umweltbildung und Vorbildcharakter kann hier ein Gegenpol zu den immer häufiger anzutreffenden „steinernen“ Vorgärten im Stadtgebiet geprägt werden. Die Anlage wäre entsprechend mit Informationsmaterial zu bebildern und weitergehende Informationen den Betrachtern an die Hand zu geben. Durch die Aufwertung soll der Schillerplatz auch in seiner Wahrnehmung als Platz gestärkt werden. Es ist denkbar, dass er zukünftig auch Anlaufpunkt für kleinteilige Aktionen und Veranstaltungen und damit wieder Ort des öffentlichen Lebens wird. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist auch das Thema der Verkehrsführung zu berücksichtigen. Ziel wäre es, den Platz so zu gestalten, dass er eine gleichberechtigte Nutzung („Shared Space“) durch unterschiedliche Verkehrsmittel bzw. deren Nutzer\*innen ermöglicht.

**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	229.500,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.4.4 + 2.5.3



Abb. 46: Der Schillerplatz

## 2.2 Aufwertung Schlosspark

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Am Schlosspark
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Anlieger*innen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen (generationenübergreifend), Gäste
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.1

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Der Schlosspark verfügt mit Boule-Feldern und Bodenschach insgesamt über wenige Freizeitangebote. Diese sind nur an eine kleine Zielgruppe adressiert. Zudem steht im Südosten ein Pavillon, der an eine Bushaltestelle erinnert und regelmäßig verschmutzt ist. Dieser Pavillon ist nicht gut in die Parkanlage integriert und beeinträchtigt durch sein Aussehen und den schlechten Zustand das Image des Parkes.

Mit dem schönen Baumbestand und im direkten Umfeld des Schlosses wird dem Bereich ein hohes Potential beigemessen, um als Aufenthalts- und Treffpunkt von allen Generationen genutzt zu werden. Möglichkeiten für verschiedene Spiele sowie Bewegung für Jung und Alt fehlen hier und im Gebiet insgesamt.

Wie auch aus der Beteiligung der Öffentlichkeit hervorging, wird der Schlosspark zwar als grüne Oase am Rande des Quartiers wahrgenommen, aufgrund seines aktuellen Zustandes kaum für Zwecke der Naherholung oder der Freizeitgestaltung genutzt. Mit der Umsetzung dieser Maßnahme sollen die Impulse aus der Bevölkerung aufgegriffen und in eine sinnhafte Gesamtplanung überführt werden.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, den Schlosspark attraktiver und vielfältiger zu gestalten. Zwar gehört der Schlosspark der Innenstadt an, doch als eine zentrale Grünanlage bildet er ein verbindendes Element zwischen dem „Alzeyer Osten“ und der historischen Altstadt. Der Austausch zwischen Quartier und Innenstadt soll gefördert werden und ein Treffpunkt entstehen.

Als Ort des Austauschs, des generationenübergreifenden Aufenthalts und Spiels soll der Schlosspark künftig verschiedenen Ziel- und Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen und darüber hinaus (z.B. durch eine attraktive und ökologisch sinnvolle Bepflanzung mit Gehölzen und Blumen) auch dem Aspekt zur ökologischen Aufwertung innenstädtischer Grünflächen Rechnung tragen.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Vom kleinteiligen Spielbereich mit wenigen Angeboten bis zum vollwertigen Spielplatz ist auf der Fläche vieles denkbar. Für die gestalterische und thematische Ausgestaltung bietet sich ein Bezug zum Schloss an. So kann eine spielerische Heranführung an die Stadtgeschichte Alzeys erfolgen.

Grundsätzlich sollten die verschiedenen Bedarfe unterschiedlicher Altersstrukturen gesondert berücksichtigt werden. Empfehlenswert sind geschützte Kleinkinderspielbereiche, für größere Kinder dagegen eine weitläufigere Anlage mit verschiedenen gestalterisch eingebundenen Bewegungsangeboten.

Durch geeignete Verweilmöglichkeiten für Besucher\*innen und Eltern entstehen Treffpunkte für Austausch und Begegnung. Es ist denkbar, den Park auch im Sinne der Erhöhung innenstädtischen Biodiversität mit entsprechenden Elementen (Nisthilfen, Insektenhotels etc.) aufzuwerten.

**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei. Anwohner müssen bei der Planung behutsam mitgenommen werden.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	300.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/ <b>zweite</b> /dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Konkrete Planung ab 2025
<b>KoFi-Nr.</b>	3.4.1



Abb. 47: Der Schlosspark

## 2.3 Öffnung und Umgestaltung Schulhof Nibelungenschule

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Nibelungenstraße 14
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Schule (Schulleitung, Lehrerschaft, Schüler*innen, Eltern)
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	alle Kinder im Gebiet
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.1   3.2   3.3

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Der Schulhof ist eine der zentralen öffentlichen Freianlagen im Gebiet. Durch die Zugangsregulierung ist er außerhalb der Schulöffnungszeiten derzeit jedoch nicht allgemein zugänglich. Die Flächen sind mit verschiedenen Angeboten mit differenziertem Spielwert ausgestattet. Die Grundstruktur ist derzeit nur auf die Belange des aktuellen Pausenbetriebes hin ausgerichtet. Es ist absehbar, dass die Schule sich am Standort erweitern muss. Neue Klassenräume sind erforderlich. Der Rückbau der Sporthalle (ggf. Verortung im Rahmen der geplanten Multifunktionshalle) ist auf mittelfristige Sicht unanwendbar, wodurch vor Ort neue Nutzungs- und Freizeitpotenziale entstehen können. Diese sollen der gesamten Quartiersbevölkerung zugänglich gemacht werden.

Um vor allem die Randbereiche und Wegebeziehungen des – von den angesprochenen Entwicklungen tangierten – Schulhofes zu optimieren, bedarf es einer sinnhaften Gesamtkonzeption, welche die vorliegende Zielsetzung der einzelnen Maßnahmen und Projekte (Quartiersmensa, Multifunktionshalle) mit den primär schulbezogenen Abwägungen in Einklang bringt.

#### Zielsetzung:

Ziel ist, den Schulhof - zumindest partiell - für öffentliches Kinderspiel auch außerhalb der Schul- und Betreuungszeiten freizugeben und damit zu einer Bündelung von Ressourcen beizutragen. Durch die einzusetzenden Mittel soll die Struktur für diese Belange ertüchtigt werden und etwaige nachteilige Auswirkungen aus dem Entwicklungsprozess sollen abgemildert werden.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Vor Öffnung sind entsprechende Regelungen, z.B. zur tageszeitabhängigen Nutzung, zusammen mit der Schulleitung aufzustellen und ein Konzept zu Betreuung, Schließzeiten etc. ist zu erarbeiten.

Unter genauer Begutachtung des Schulhofkonzeptes ist zu überprüfen, ob auch bauliche Anpassungen benötigt werden, um z.B. Teilbereiche besser zu gliedern und damit auch ein nebeneinander beispielsweise von Betreuungsbetrieb und freier Nutzung oder eine Teilöffnung der Schulflächen ermöglicht werden kann. Die Einrichtung einer dem Schulgelände vorgelagerten „Wartezone“ im Bereich der Kriemhildenstraße kann die zukünftig erforderlichen Transfers der Klassen begünstigen und als öffentlich zugänglicher Bereich eine neue zusätzliche Eingangsfunktion für das (teilgeöffnete) Schulgelände darstellen. Ein Ankommen abseits der stark befahrenen Nibelungenstraße könnte auch aus Aspekten der Schulwegesicherheit zuträglich sein und ist konzeptionell zu überprüfen.

Für alle baulichen Umgestaltungen ist eine Bezugnahme auf die namensgebende Nibelungen-Geschichte grundsätzlich naheliegend.

Die Umsetzung der Maßnahme hängt mit Maßnahme 3.3 (Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen) zusammen und muss in Hinblick auf dieses Vorhaben geprüft werden.



#### Konflikte:

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei. Nachbarn sollten in den Planungsprozess eingebunden werden. Eine Abwägung der Fördermöglichkeiten (Schulförderung) ist im Vorfeld zu prüfen.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	160.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	Die Förderung bildungsbezogener Strukturen und Vorhaben ist nicht der primäre Gegenstand der Städtebauförderung. Es ist angebracht, vorab alternative Fördermöglichkeiten (Schulförderung) zu prüfen.
<b>Priorität:</b>	erste/ <b>zweite</b> /dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2022
<b>KoFi-Nr.</b>	3.4.2



Abb. 48: Der Schulhof der Nibelungengrundschule

## 2.4 Verlagerung oder Entwicklung Bolzplatz

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Kriemhildenstraße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Alzeyer Wohnungsbaugesellschaft
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Kinder, Jugendliche und Freizeitsuchende
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.1   2.7   4.1   4.2   4.3

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Der Bolzplatz im Bereich der Kriemhildenstraße liegt versteckt, in einer Art Hinterhof. Als ortsfremder fühlt man sich wie ein Eindringling, bei der Nutzung dieses öffentlichen Spielfeldes, das sich als befestigte Fläche mit zwei Toren und allseitigem Ballfangzaun darstellt. Der Zustand dieses sehr einfachen Spielfeldes ist schlecht und oft verschmutzt. Zum einen ist hinter dem Garagenriegel die soziale Kontrolle gerade in der dunklen Jahreszeit nicht gegeben und zum andern bringen die Jugendlichen dem unmotiviert gestalteten Spielfeld keine Wertschätzung entgegen.

Eine Sanierung ist erforderlich, bei der die zukünftige Nutzergruppe beteiligt werden sollte. Denkbar ist ebenfalls eine Verlegung des Spielfeldes an einen günstiger gelegenen Ort innerhalb des Fördergebietes, wie zum Beispiel auf dem Areal der Einfachbauten in der Hagenstraße.

#### Zielsetzung:

Ziel ist, den Sport- und Freizeitwert im Alzeyer Osten zu erhöhen und das Angebot im Quartier zu erhalten und zu verbessern. Eine Doppelung der Angebote soll vermieden werden.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Es ist machbar, den Bolzplatz am Standort zu ertüchtigen. Durch die vielfältigen Entwicklungsperspektiven in der unmittelbaren Umgebung erscheint es jedoch ebenso denkbar, den Bolzplatz zu verlagern und z.B. gemeinsam am Standort der neuen quartiersbezogenen Multifunktionshalle zu entwickeln.

Aus Sicht einer guten Adressbildung für das Thema Sport erscheint ein neuer Standort im Bereich der Einfachbauten passend. Im Rahmen der politischen Entscheidungsfindung ist dies jedoch vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung und eines Neuordnungskonzeptes abzuwägen. Die dann obsolete bestehende Bolzplatzfläche sowie der obsolete Schlachthof könnten im Gegenzug durch zwei ggf. unterschiedlich gelagerte kleinteilige Ergänzungen von Wohngebäuden entwickelt werden.

Für den Neubau sind ein zeitgemäßer Sportbelag und die Einbeziehung weiterer Sportangebote wünschenswert. Ergänzende Angebote, wie z.B. Basketballkörbe, sind einzubeziehen. Auch an den Aufenthalt sollte gedacht werden und daher Sitzgelegenheiten für Pausen oder Zuschauer sowie ggf. Einrichtungen für Beschattung und Regenschutz mitgedacht werden. Auch Beleuchtungseinrichtungen sind aus Sicht der Nutzer\*innen wünschenswert, um auch eine Nutzung in den (frühen) Abendstunden im Winterhalbjahr zu ermöglichen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Multifunktionshalle kann sich auch das Konzept einer Freilufthalle mit dann reduzierter, beheizter Halle als sinnvoll herausstellen. Dies wäre jedoch durch ein Raumkonzept unter Einbeziehung quartiersbezogener Nutzer\*innen und der Schule zu erörtern.

**Konflikte:**

Je nach Standort werden andere Anlieger\*innen als bisher durch die Geräusche des Spielbetriebes beeinträchtigt. Die Konflikthanfälligkeit ist im Zusammenhang der Gesamtentwicklung zu überprüfen und beispielsweise durch Gebäudepositionierung und die Wahl geräuscharmer Ausstattungen (z.B. Ballfangnetze statt Zäunen) zu minimieren.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	120.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/ <b>zweite</b> /dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	ab 2023
<b>KoFi-Nr.</b>	3.4.3



Abb. 49: Der Bolzplatz in der Kriemhildenstraße

## 2.5 Straßenraumgestaltung Hagenstraße samt Kreuzungsbereich Kurfürstenstraße

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Hagenstraße, Kurfürstenstraße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey, Private (Bereich Gewerbebestände)
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Anlieger*innen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen, Radfahrer, Fußgänger
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.2   1.3   2.9   4.3   4.4

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Die Hagenstraße ist eine Gemeindestraße. Entlang der Hagenstraße werden die meisten Brüche in der städtebaulichen Struktur des Untersuchungsgebietes deutlich. Insgesamt ist das Ortsbild entlang der Hagenstraße damit am stärksten belastet. Für den Fuß- und Radverkehr hat die Straße eine bündelnde Funktion in der Weiterleitung zur Innenstadt, ist als direkte Verbindung aber wenig attraktiv.

Auch die Straßenkreuzung zwischen Kurfürsten- und Hagenstraße ist für das tatsächliche Verkehrsaufkommen stark überdimensioniert. Mit den großen Anteilen an Fahrbahnfläche wirkt der Bereich für Fußgänger\*innen als Barriere. Hauptverbindung ist der Abbiegeverkehr zwischen Kurfürstenstraße und Hagenstraße in Richtung der Gewerbebetriebe und umgekehrt. Die andere Abbiegebeziehung ist aufgrund der wenigen Anlieger\*innen untergeordnet. Durch die verfolgte Neuordnung im Bereich der Einfachbauten sind bauliche Veränderungen im Umfeld der Kreuzung absehbar.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, durch Gestaltungsmaßnahmen eine verbindende Wirkung zu erzielen und den Straßenraum insbesondere in Hinblick auf die Belange des Fuß- und Radverkehrs freundlicher und attraktiver zu gestalten und den ruhenden Verkehr zu gliedern.

Im Rahmen dieses Vorhabens sollen auch Fahrbahnanteile im gesamten Kreuzungsbereich auf ein verkehrlich notwendiges Maß zurückzuführen.

Die dann obsoleten Fahrbahnanteile sollen dem Fuß- und Radverkehr zugeschlagen werden. Die Kreuzung soll als Teil des öffentlichen Raumes zukünftig eine platzartige Funktion erfüllen und auch Aufenthalt und Begegnung dienen.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Für die Hagenstraße bietet sich die Einbeziehung von Baumpflanzungen als rhythmisierendes und wiederkehrendes Element an. Die Nordseite erscheint dazu geeignet, da hier wenig Konkurrenz zu bestehenden Bäumen auf angrenzenden Grundstücken besteht. Auch eine Gliederung der Längsstellplätze an der südlichen Fahrbahnseite durch Baumpflanzungen ist denkbar. Im Bereich der Gewerbebestände wären Baumpflanzungen in den beiden begrünten Vorzonen wünschenswert und könnten das Gesamtkonzept sinnvoll ergänzen. In der Planung der Maßnahme ist die vorhandene Leitungsinfrastruktur zu überprüfen und zu berücksichtigen. Etwaige Erneuerungsmaßnahmen sind zeitlich auf die Baumaßnahme einzutakten. Baumpflanzungen können punktuell auch den Fahrbahnquerschnitt verengen und zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten beitragen, wobei der anliegende Schwerlastverkehr der Gewerbebetriebe weiter abzuwickeln sein muss. Es erscheint sinnvoll, in gesamter Länge der Straße beidseitig Radschutzstreifen zu markieren.

Es ist eine Planung für den Bereich zu erstellen. Denkbar ist es, mittels Aufpflasterungen zur weiteren Beruhigung des Westteils der Hagenstraße und der Siegfried Straße beizutragen. Nur die bevorzugte Fahrbeziehung zwischen Kurfürsten- und Hagenstraße nach Osten müsste als asphaltierte Fahrbahn erhalten bleiben. Durch Baumpflanzungen in der Hagenstraße wird der Verkehrsraum neu gegliedert.

#### Konflikte:

Eine moderate Abnahme der Stellplätze im öffentlichen Raum ist zu erwarten.

Es ist eine Planung für den Bereich zu erstellen. Denkbar ist es, mittels Aufpflasterungen zur weiteren Beruhigung des Westteils der Hagenstraße und der Siegfried Straße beizutragen. Nur die bevorzugte Fahrbeziehung zwischen Kurfürsten- und Hagenstraße nach Osten müsste als asphaltierte Fahrbahn erhalten bleiben. Durch Baumpflanzungen in der Hagenstraße wird der Verkehrsraum neu gegliedert.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	585.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.4.5 + 2.5.4



Abb. 50: Die Hagenstraße

## 2.6 Aufwertung Spielplatz Kriemhildenstraße

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Kriemhildenstraße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Alzeyer Baugesellschaft
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Kinder im Quartier, Nachbarschaft
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.1   1.3

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Der Spielplatz in der Kriemhildenstraße ist durch die Lage ein wichtiges Angebot für Kinder im Alzeyer Osten. Insgesamt recht vielfältig ausgestattet, ist eine Erneuerung und gesamtgestalterische Aufwertung wünschenswert. Der Spielplatz wird mangels geeigneter Alternativen auch von Erwachsenen rege als Treffpunkt genutzt. Durch die Veränderungen im direkten Umfeld kann es auch notwendig werden, den Spielplatz in der Gesamtkonzeption zu verändern.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, den Spielplatz im direkten Wohnumfeld zu erhalten und umzugestalten.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Der Spielplatz ist direkt an die Umgebung adressiert und er sollte als eher kleinteilige Anlage mit unmittelbarem Bezug zur Nachbarschaft weiterentwickelt werden. Es ist ein Neugestaltungskonzept zu erstellen. Um einen Bezug zum Quartier herzustellen, kann die Nibelungensaga als gestalterischer Anknüpfungspunkt dienen.

Falls es zu einer Verlagerung des Bolzplatzes in die Nähe des Spielplatzes kommt, sind Synergien zu erwarten, die bei der Gestaltung Berücksichtigung finden müssen.

#### Konflikte:

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	138.600,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/ <b>zweite</b> /dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	ab 2024
<b>KoFi-Nr.</b>	3.4.4



Abb. 51: Der Spielplatz Kriemhildenstraße

## 2.7 Umgestaltung Spielplatz Pfalzgrafenstraße

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Pfalzgrafenstraße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Anlieger: Kita, Alzeyer Wohnungsbaugesellschaft, Eigentümer*innen, Gemeinschaften
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Kinder und Jugendliche im Quartier, Nachbarschaft
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.3   2.4

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Als größter Spielplatz im „Alzeyer Osten“ ist der Bereich hinter der KiTa Walter Zuber und den Mehrfamilienwohnhäusern von hoher Bedeutung. Der Spielplatz ist hinsichtlich der Spielgeräte als auch hinsichtlich des Vorhabens zur ansprechenden Freiraumgestaltung sanierungsbedürftig. Dominiert wird der Spielplatz durch die Flächenanteile des Bolzplatzes. Einige wenige Spielgeräte sind in kleinen Ecken platziert und bieten nur geringen Spielwert. Der Unterstand und die Tischtennisplatte sind Angebote für Jugendliche, aber nur wenig integriert. Die anliegende Kita ist Mitnutzerin der Anlage. Die Zugänge sind z.T. viel zu schmal und können mit Kinderwägen oder Fahrrädern nicht genutzt werden.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, den Spielplatz in der Mitte des Wohngebietes umzugestalten. Als geschützter Raum soll er neue Attraktivität für Kinder verschiedener Altersstufen entwickeln. Besonders im Hinblick darauf, dass Kleinkinderspielbereiche im direkten Wohnumfeld fehlen, ist das Angebot für Kleinkinder zu erweitern. Gleichzeitig soll er Raum zur Begegnung und zum Austausch von Eltern, aber auch Jugendlichen bieten. Der Spielwert soll insgesamt erhöht werden. Bewegungsanreize, kreatives Spiel und Rollenspiel sind als bislang fehlende Anreize in der Gesamtgestaltung zu fördern.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Es ist eine Freiraumplanung für den Bereich zu erstellen. Als wichtiger und identitätsstiftender Bereich bietet es sich an, die Neugestaltung durch Beteiligung der Anlieger\*innen (Anwohner\*innen, Kita, Kinder und Jugendliche aus dem Gebiet) zu begleiten. Die Veränderungsprozesse im Quartier können dadurch bereits in der Planung erfahrbar werden und die Erfahrung der Mitgestaltung kann einen wertschätzenden Umgang mit der neuen Anlage fördern und trägt letztlich auch zu einer bedarfsgerechten Ausgestaltung bei. Das Maß und die qualitative Ausstattung der Bolzplatzfläche sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Maßnahme 2.3 zu entwickeln. Doppelstrukturen sind zu vermeiden.

#### Konflikte:

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.



### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	387.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	<b>erste</b> /zweite/dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	ab 2021
<b>KoFi-Nr.</b>	3.4.5



Abb. 52: Der Spielplatz Pfalzgrafenstraße

## 2.8 Straßenraumgestaltung Dr.-Georg-Durst-Straße samt Bereich südlich Kreisels

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Dr.-Georg-Durst-Straße, Dautenheimer Landstraße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Anlieger*innen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen, Nachbarschaft
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.3   4.5

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Im Stadtbild zeigt die Situation Ecke Dr. Georg-Durst-Straße und Dautenheimer Landstraße einen deutlichen Bruch im Bereich südlich des Verkehrskreisels. Die vorhandene Bausubstanz wirkt hier ungeordnet und fasst den Verkehrsraum nicht adäquat; ebenso fehlt eine klare, städtebauliche Raumkante.

Mit dem provisorischen Imbiss-Container, dem ehemaligen Tankstellengebäude und dem kleinen Wohnhaus fällt der südliche Bereich gegenüber der nördlichen Bebauung stark ab und beeinträchtigen den repräsentativen Verkehrsknotenpunkt. Deshalb soll der Grundstückseigentümer unterstützt werden, um die Altlasten der ehem. Tankstelle zu beseitigen, um die Fläche dann neu zu beplanen. Ein Neubau soll die notwendige Raumkante herstellen und die Umgebungsbebauung adäquat berücksichtigen.

Die gründerzeitlichen Gebäude nördlich des Kreisels fassen den Straßenraum und stehen zudem unter Denkmalschutz. Stadthistorisch liegen hier die östlichen Grenzen des Römerkastells.

Ziel dieser kombinierten Maßnahme ist neben der Erarbeitung einer klaren, städtebaulichen Strukturierung des Areals auch, zu einer Verkehrsberuhigung beizutragen und den Verkehrsraum optisch zu gliedern. Die Neugestaltung soll zu den Schulen überleiten und den Verkehrsteilnehmer\*innen signalisieren, dass es sich um einen Anliegerbereich handelt, der eine angemessene Fahrweise erfordert.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, die Fahrbahnanteile im gesamten Kreuzungsbereich auf ein verkehrlich notwendiges Maß zurückzuführen. Die dann obsoleten Fahrbahnanteile sollen dem Fuß- und Radverkehr zugeschlagen werden. Die Kreuzung soll als Teil des öffentlichen Raumes zukünftig eine platzartige Funktion erfüllen und auch Aufenthalt und Begegnung dienen. Ziel ist es, auch in Bezug auf die betreffenden Straßen eine optische Aufwertung zu erzielen und an dem wichtigen Verkehrsknotenpunkt das Stadtbild in Wert zu setzen. Das ehemalige Römerkastell kann themengebend in die Gestaltung mit einfließen.

### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Es ist zu prüfen, ob mittels Fahrbahnverengungen und ggf. Baumpflanzungen eine Verkehrsberuhigung herbei zu führen ist. Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Aufwertung des anliegenden Bereiches direkt südlich des Verkehrskreisels soll der Bereich optisch neu gegliedert werden. Gestalterisch soll unterstrichen werden, dass Verkehrsteilnehmer\*innen die überregionalen Straßen verlassen und ein beruhigterer Bereich beginnt.

Durch eine Neuordnung der baulichen Struktur mit einem prägnanten Eckgebäude ließe sich der Abschluss des Verkehrsraumes besser betonen. Die vorgelagerte Außenfläche ist gestalterisch in Wert zu setzen. Eine Begrünung des Bereiches wäre wünschenswert und könnte die grün geprägte Wegeverbindung zwischen Römer- und Hagenstraße als Trittstein komplettieren. Ob mittels der Umgestaltung auch ein Stück weit zur Verkehrslenkung bzw. Entschleunigung der Dr. Georg-Durst-Straße beigetragen werden kann, wäre zu prüfen. Durch den Schul-(Bus-) Verkehr sind jedoch hohe Verkehrsaufkommen abzuwickeln.

Im Rahmen der Maßnahmenumsetzung gilt es zu prüfen, inwiefern hier Lösungen gemeinsam mit den Eigentümern (Förderung z.B. über einen Ordnungsmaßnahmenvertrag) erarbeitet werden können.

Gerade hinsichtlich der zu erwartbaren Reinigungsarbeiten (Bereinigung des Bodens, Entfernung der alten Tänke) ist hier mit einem größeren Aufwand zu rechnen.

### Konflikte:

Die Auswirkungen auf den Verkehrsfluss sind verkehrsplanerisch zu untersuchen.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	158.00,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste / zweite / <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.4.6 + 2.5.5



Abb. 53: Verkehrskreisel an der Dautenheimer Landstraße

## 2.9 Neuordnung und Gestaltung Stellplatzbereich südlich der Römerstraße

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	zwischen Römerstraße und Jean-Braun-Straße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey, Alzeyer Wohnungsbaugesellschaft
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Anlieger: Schulen, Juku, Privatpersonen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen, Gäste
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.8   3.1

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Der Stellplatzbereich südlich der Römerstraße wirkt unübersichtlich und ist in Summe eine sehr große Fläche, die ausschließlich dem Abstellen von Fahrzeugen vorbehalten ist. Die Übergänge zwischen privatem Garagenparken und dem öffentlichen bzw. beschränkt öffentlichen Stellplatz sind nur schwer nachvollziehbar. Die Zonierung präsentiert sich für Ortsfremde unklar. Durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen und die reine Beschränkung als Abstellfläche entzieht sich das Areal anderen Nutzungsformen.

Die Auslastung der Stellplätze während des Schulbetriebs ist sehr hoch, ansonsten eher gering.

Das vorhandene Wohnmobilparken mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist gestalterisch wenig eingebunden und wirkt am Standort beliebig.

Stadthistorisch liegt der Stellplatz im Bereich des ehemaligen Römerkastells, deshalb Grabungsschutzgebiet.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, den Stellplatzbereich aufzuwerten und zu beleben, in dem eine Überlagerung von Nutzungen ermöglicht wird. Das gesamte Areal soll neu geordnet und strukturiert werden, damit auf größeren zusammenhängenden Flächen Veranstaltungen (Freiluft- oder Sommerkino, Schulkonzert, Tag der Vereine, Tauschbörsen, Flohmarkt als Ergänzung zum Zirkuszelt) ermöglicht werden können und im Gegensatz dazu geschützte Bereiche für die Wohnmobile entstehen. Dabei sollen heimische Pflanzen für ein besseres Kleinklima und eine Belebung des Areals sorgen. Das ehemalige Römerkastell kann themengebend in die Gestaltung mit einfließen.

Insgesamt ist also geplant, das Areal neu zu strukturieren und dabei die vorhandenen Stellplätze zu erhalten. Es sollen keine zusätzlichen Parkplätze geschaffen werden, sondern eine attraktive, innerstädtische Freifläche.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Stellplätze könnten durch Bepflanzungen besser gegliedert werden. Gleichzeitig kann eine verbesserte Beschattung für die Sommermonate erzielt werden. Insbesondere im Übergang zur Grünanlage und am Wohnmobilstellplatz-Bereich ist auch eine Verbesserung der Aufenthaltsfunktion wünschenswert. Es ist zu überprüfen, ob mehrfachnutzbare Flächen einbezogen werden können, die in den weniger stark frequentierten Zeiten einen zusätzlichen Nutzen ermöglichen. So ist z.B. Fläche für Feste und Events durchaus vorhanden.

Entlang der Römerstraße soll insgesamt ein grünes leitendes Element bestehen, das sich im Bereich der Hagenstraße fortsetzt und den Alzeyer Osten attraktiv für Fuß- und Radverkehr anbindet. Ein Bezug zur Historie des Ortes ist wünschenswert.

**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	253.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.4.7 + 2.4.3 + 2.5.6



Abb. 54: Stellplatzbereich

## 2.10 Aufwertung Grünanlage Römerstraße

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Römerstraße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Juku, Schulen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Juku, Gebietsbewohner*innen
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.9   3.1

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Als eine der größten öffentlichen Grünanlage im Programmgebiet stellt der Bereich der Römerstraße eine Besonderheit dar. Hinsichtlich ihrer Lage verbindet die Grünanlage den zentralen Schulstandort im Süden Alzeys mit der nördlich davon gelegenen Innenstadt. Die Grünanlage bildet den Rahmen für das JuKu. Andere, nutzerspezifische Angebote fehlen bislang. Tatsächlich ist die Grünanlage in zwei Teilbereiche untergliedert, nördlich des JuKus mit einem hohen Baumbestand mildert sie den Verkehrslärm der Römerstraße ab. Der Teilbereich südlich des JuKus bietet auf einer großen Rasenfläche Platz für Kinderspiele, könnte aber durch neue Element aufgewertet werden.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, eine attraktive und vielseitig nutzbare Grünanlage zu entwickeln. Der Bezug zum JuKu soll gestärkt, aber auch gleichzeitig eine freie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit für alle Interessierten sichergestellt werden.

In Zusammenhang mit der Aufwertung des rückwärtigen Stellplatzbereiches soll der gesamte Bereich eine Aufwertung erfahren.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Themen, die in Ansätzen um das JuKu bereits vorhanden sind und in der Umgestaltung aufgegriffen werden können, sind Geräte bzw. Anlagen für Außenfitness. Es ist prüfen, ob Wünsche seitens des JuKus, wie ein befestigter Grillplatz, Sitzgelegenheiten oder überdachte Außensitzplätze, als allgemeine Angebote etwas losgelöst vom Gebäude einbezogen werden können.

#### Konflikte:

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	250.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	3.4.6



Abb. 55: Grünanlage in der Römerstraße

## 2.11 Umsetzung des Verkehrskonzepts und ergänzender Bausteine (zur Förderung des Nahverkehrs)

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Gesamt
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	LBM
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen, Radfahrer*innen in der Stadt Alzey
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.2   2.5

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Verkehrssituation im Alzeyer Osten als insgesamt stark auf den motorisierten Verkehr geprägt beurteilt. Das Verkehrskonzept aus dem Jahr 2012 hat die in den wesentlichen noch vorherrschenden Zusammenhängen fundiert beschrieben und Maßnahmen abgeleitet, die im Rahmen der Maßnahmenumsetzung vertieft zu prüfen sind.

#### Zielsetzung:

Im Rahmen der "Sozialen Stadt" sollen vor allem diejenigen Ansätze aufgegriffen und weiterverfolgt werden, die dem nicht-motorisierten Individualverkehr zugutekommen und die im Quartierszusammenhang zu regeln und umzusetzen sind (vgl. Mobilitätskonzept S. 75 ff.). Dabei sollen gezielt Fuß- und Radverkehr als aktive und emissionsarme Mobilitätsarten gestärkt werden. Die Schnittstelle zum ÖPNV soll verbessert werden, um insgesamt einen Beitrag zur Verkehrswende zu leisten (vgl. Mobilitätskonzept S. 80 ff.). Das Gebiet soll ebenso durch eine moderate Verringerung des Flächenbedarfs für abgestellte Kfz profitieren. Darüber hinaus ist die verkehrliche Weiterentwicklung der Stadt Alzey insgesamt wünschenswert.

Ein besonderer Fokus liegt in der Aufwertung der Ost-West gerichteten Straßen des Fördergebietes, die das Gebiet Alzeyer Osten mit der Innenstadt verbinden. Die Hagenstraße erfährt dabei als Maßnahme 2.5 eine gesonderte Förderung. Darüber hinaus sind Straßenquerungen wie z.B. im Bereich zwischen Kriemhildenstraße und Volkerstraße als wichtige Angebote für Fußgänger\*innen und zur Schulwegesicherheit zu stärken.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Als wesentliche Maßnahme, die bereits im Verkehrskonzept vorgeschlagen wurde, sollen Radschutzstreifen entlang der bedeutenden Straßen im Gebiet markiert werden. Für die Umsetzung an klassifizierten Straßen ist die Einbeziehung des Landesbetriebes Mobilität erforderlich. Der noch unterrepräsentierte Radverkehr im Gebiet soll dadurch gestärkt werden. Die Erforderlichkeit ist anhand der Verkehrsbelastung im Rahmen der vertiefenden Projektplanung zu prüfen.

Weitere Mittel sollen für die kleinteilige und bedarfsgerechte Anpassung z.B. von Gehwegen verwendet werden, um diese im Sinne der Barrierefreiheit zu verbessern, Bordsteine abzusenken oder Querungsmöglichkeiten zu optimieren.

Diese und weitere Maßnahmen müssen freilich in einem gesamtstädtischen - und damit übergeordneten - Kontext abgewogen werden. Immerhin ist davon auszugehen, dass einzelne Maßnahmen durchaus Rückwirkungen auf verkehrliche Prozesse in angrenzenden Stadtteilen haben.



**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	160.000,00
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahmen
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	2.5.7



Abb. 56: Umsetzung des Verkehrskonzeptes (Symbolfoto)

### 3.1 Sanierung und Erweiterung JuKu

#### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Römerstraße 18
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	JuKu
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen, Gäste
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.10

#### II. Projektbeschreibung

##### Ausgangssituation:

Dem Jugend- und Kulturzentrum (JuKu) in der Römerstraße 18 kommt in Bezug auf die integrative Quartiersentwicklung eine Schlüsselrolle zu. Als städtische Jugend- und Kultureinrichtung, in der die Jugendarbeit als freiwillige Leistung der Stadt Alzey durchgeführt wird, ist sie bereits jetzt ein elementarer Bestandteil der zielgruppenspezifischen Angebotsstruktur vor Ort. Doch auch über die Jugendarbeit hinaus ist das JuKu der wesentliche Akteur für die Integrations- und Gemeinwesenarbeit – insbesondere im Hinblick auf die Stärkung von Familien. Aus diesem Grund sind auch die KiTa-, die Schul- und die Frauensozialarbeit sowie die aufsuchende Sozialarbeit im JuKu angesiedelt. Als zentraler Akteur der Gemeinwesenarbeit fokussiert das JuKu demnach auch Themen wie die Integration von jungen Menschen mit Migrationshintergrund und setzt entsprechende Hilfs- und Beratungs-, aber auch Freizeitangebote praktisch um. Gerade vor dem Hintergrund, dass im Vergleich zur Gesamtstadt der Alzeier Osten durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und Alleinerziehenden sowie jüngeren und älteren Menschen gekennzeichnet ist, kommt dem JuKu eine besondere Bedeutung zu.

Wie auch das im Jahr 2019 erstellte Nutzer- und Betreiberkonzept darstellt, ist das Jugend- und Kulturzentrum im Rahmen der derzeitigen Nutzung und mit den bereits bestehenden Angeboten an seiner Kapazitätsgrenze angelangt, weshalb eine Erweiterung (nach vorgehender Sanierung) unumgänglich ist.

##### Zielsetzung:

Bedingt durch den herrschenden Raumangel und die (über-)belegten Kapazitäten des denkmalgeschützten Gebäudes, können viele Angebote nicht in der Reichweite und Häufigkeit durchgeführt werden, wie es das JuKu-Team aufgrund des Bedarfs möchte oder personell abdecken könnte. Um den im Rahmen des Nutzer- und Betreiberkonzeptes evaluierten Bedarfen vor Ort sowie den Anforderungen, die sich aus der Sozialstruktur des Quartiers der „Sozialen Stadt – Alzeier Osten“ ergeben, gerecht zu werden, ist eine Sanierung sowie die anschließende Erweiterung des Gebäudes unabdingbar.

##### Lösungsansätze

Um den bereits großen und in Zukunft weitergehenden Bedarfen gerecht zu werden, ist ein zweigeschossiger Anbau mit barrierefreiem Zugang und außenliegender Flucht- und Rettungstreppe geplant, der einen Werkraum im Erdgeschoss mit großen Fenstern, barrierefreien Sanitäranlagen im Erdgeschoss und einem individuell nutzbaren Hausaufgabenbetreuungs- und Computerraum im 1. Obergeschoss geplant. Diese Variante erfüllt alle Anforderungen des Denkmalschutzes und schafft die dringend notwendigen Räumlichkeiten für die JuKu-Angebote.

Als „Starter-Projekt“ der „Sozialen Stadt“ fangen die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Erstellung des Anbaus bereits nach den Sommerferien 2020 an. Eine politische Beschlussgrundlage für Sanierung und Erweiterung des Gebäudes wurde bereits am 21. Februar 2019 getroffen.

Nach einer (erfolgten) Ablehnung durch die Jugendförderung greift die Städtebauförderung als subsidiäre Finanzierungsmöglichkeit.

**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei. Auf die gesonderten Aspekte des Denkmalschutzes wurde bei der Planung geachtet.

Bezüglich der archäologischen Funde (ehem. Römer-Kastel) in unmittelbarer Nähe zum JuKu besteht bereits Kontakt zur Kreisverwaltung. Die Installation von Informations-Stelen (oder ähnlichen Medien) wird im Rahmen der Maßnahmenumsetzung geprüft.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	2.000.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	hoch
<b>Umsetzungshorizont:</b>	ab 2020
<b>KoFi-Nr.</b>	3.2.1



Abb. 57: Das Jugend- und Kulturzentrum

## 3.2 Quartiersmensa

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Nibelungenstraße
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Schulträger, Gebietsbewohner*innen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Schulkinder, Gebietsbewohner*innen
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.1

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Die Schulmensa der Nibelungengrundschule hat ihre Kapazitätsgrenzen erreicht, mit Blick auf die Entwicklung der kommenden Kohorten ist festzustellen, dass die Mensa in ihrem jetzigen Zustand den Regelbetrieb nicht mehr gewährleisten kann. Gleichzeitig kann auch für das Quartier ein grundlegender Bedarf an Kommunikations- und Treffpunkten ausgemacht werden, die zu einem sozialen Austausch der verschiedenen Zielgruppen beitragen. Speziell auf den hohen Anteil der im Stadtteil lebenden Senioren und Alleinerziehenden sollte mit einer adäquaten Maßnahme reagiert werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine gute Versorgung der Menschen im Stadtteil sicher zu stellen, z.B. in Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten und soziale Infrastruktur. Besonderes Augenmerk ist auch auf Einrichtungen für Bevölkerungsgruppen zu richten, die bisher schlecht versorgt sind. Im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich gezeigt, dass den Kindern und Jugendlichen im Alzeier Osten bei der Maßnahmenplanung eine hohe Priorität eingeräumt werden muss – aber auch die Senior\*innen und vor allem die vielen Alleinerziehenden dürfen dabei nicht vergessen werden. Im Hinblick auf das Ziel, dass ältere Menschen soziale Kontakte und das Gemeinschaftsgefühl aufrechterhalten und im Idealfall der Austausch mit anderen Generationen stattfindet könnte, soll in einem Quartiersmensaprojekt die Versorgung mit Essen sichergestellt werden.

#### Zielsetzung:

Eine Schulmensa ist im Rahmen der "Sozialen Stadt" nicht förderfähig. Die Beteiligung hat allerdings ergeben, dass nicht nur von Seiten der Schule hier ein Bedarf besteht, sondern es auch viele Menschen im Gebiet gibt, die sich ein solches Angebot wünschen. Diese Synergie kann genutzt werden durch den Bau einer kombinierten Quartiers- und Schulmensa. Weitere Synergien ergeben sich durch die potenzielle Ansprechbarkeit der Zielgruppen (durch aufsuchende Sozialarbeiter/innen und das Quartiersmanagement), welche das zu schaffende Angebot in Anspruch nehmen werden.

Damit rückt die Maßnahme in den Mittelpunkt der übergeordneten Zielsetzung, für die Bewohnerschaft adäquate Strukturen und Angebote zur Verfügung zu stellen, welche zu einer Deckung der heterogenen Bedarfe führt.

Das Projekt kann einen kleinteiligen Beschäftigungsimpuls bieten. In Abhängigkeit des Betreiberkonzepts kann eine Integrationsleistung von dem Vorhaben ausgehen, dass der Gebietsbewohnerschaft angemessen erscheint.

Die Maßnahme steht in einem direkten Entwicklungszusammenhang mit der quartiersbezogenen Multifunktionshalle. Beide Maßnahmen müssen daher in ihrer reziproken Abhängigkeit bewertet und gemeinsam entwickelt werden.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung gilt es zu prüfen, ob die absehbaren, sich steigernden (quantitativen) Anforderungen an die Schulmensa im Rahmen eines baulichen Projektes mit der Zielsetzung zur Bedarfsdeckung anderer Bevölkerungsteile in Einklang zu bringen ist.

Ein Nutzer- und Betreiberkonzept sowie eine Analyse zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Projektplanung durch das Quartiersmanagement erstellt.

Ein erstes Raumkonzept ist im Rahmen der Grundlagenermittlung für das Bauvorhaben zu erstellen und in den Planungsprozess zum Neuordnungskonzept östlich der Siegfriedstraße (1.1) einzuspeisen. Nach erfolgter gesamt-räumlicher Konzeption ist das Projekt vertiefend zu planen und zur Umsetzung zu bringen.

Ein Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz ist zu prüfen. Für die Bespielung der Einrichtung ist zu prüfen, diese in Kooperation mit einem Freien Träger (z.B. ZOAR) zu organisieren.

**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	1.250.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	Aufgrund der inhaltlichen Überschneidungen mit Aspekten des Schulbetriebes sollte hier in erster Linie eine Förderung über die Schulförderung eruiert werden. Falls diese nicht greift, kann in zweiter Instanz ggf. die Städtebauförderung aktiviert werden.
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Zunächst klären ob eine Multifunktionshalle realisierbar ist. Wenn dies der Fall ist, ist die Mensa ein Projekt der Schulerweiterung, ab 2023 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	3.3.1



Abb. 58: Neubau Quartiers- und Schulmensa (Symbolfoto)

### 3.3 Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen

#### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	ggf. Areal des ehemaligen Schlachthofes oder im Bereich der Einfachbauten (Hagenstraße)
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Alzeyer Wohnungsbaugesellschaft
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsanwohnende, Schüler*innen
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.1   2.3   3.2

#### II. Projektbeschreibung

##### Ausgangssituation:

Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung gibt es im Alzeyer Osten kaum. Das hiesige JuKu stellt zwar entsprechende Kapazität und Räumlichkeiten zur Verfügung; auch in der Turnhalle der Nibelungenschule findet Vereinssport statt, wenn die Halle nicht durch den Schulbetrieb belegt ist. Sowohl das JuKu als auch die Turnhalle der Nibelungenschule können den Bedarf an Räumlichkeiten jedoch nicht decken. Die Beteiligungsaktionen haben ergeben, dass insbesondere junge Vereine und Initiativen dringend Räumlichkeiten benötigen. Ein weiteres wichtiges Ergebnis der Beteiligung war der Wunsch nach räumlicher Trennung von verschiedenen, zielgruppenspezifischen Angeboten. Dabei geht es vor allem um die Erhaltung von Räumlichkeiten für Jugendliche in und um das JuKu und die Schaffung von Räumen für andere Altersgruppen. Zudem bedarf es gemeinschaftlich nutzbarer Räumlichkeiten in zentraler Lage des Gebiets. Die Anwohnenden wünschen sich schnell erreichbare Anlaufstellen und Treffpunkte. Insbesondere für weniger mobile Zielgruppen, wie Senior\*innen, Familien ohne Auto oder Menschen mit Beeinträchtigung. Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs ließe sich eine Multifunktionshalle sowohl nah genug an der Schule verorten, dass die Schüler\*innen diese schnell und sicher erreichen können, als auch zentral im Gebiet. Diese Lage würde einen von den Bewohnenden herbeigesehnten Treffpunkt schaffen, neue Angebote ermöglichen, und nicht zuletzt Vereine und Initiativen stärken. Ein weiterer Synergieeffekt bei der Verlegung der Halle ergibt sich im Zugewinn an Platz auf dem Schulhof der Nibelungenschule. Dieser vergrößert den Schulhof und bietet Möglichkeiten für eine wahrscheinlich notwendige Erweiterung der Schule in der Zukunft. Denn die Schülerzahlen steigen und die Nibelungenschule kann diese bald nicht mehr unterbringen.

##### Zielsetzung:

Die Turnhalle der Nibelungenschule ist stark sanierungsbedürftig. Die Halle wird jenseits des Schulbetriebs auch von Anwohnenden genutzt. Diese Synergie gilt es weiter auszubauen und in einer Multifunktionshalle zu institutionalisieren. Vereins- und generationenübergreifende Synergieeffekte gilt es zu fördern.

Aufgrund der inhaltlichen Nähe zu Themen der sozialen Infrastruktur wird eine gemeinsame Umsetzung des Projektes mit den Maßnahmen 3.2 (Neubau Quartiersmensa) und 3.4 (Stadtteilbüro) geprüft. Eine gekoppelte Lösung wird zum Zeitpunkt dieser Niederschrift angestrebt.

Durch den Rückbau der bestehenden Turnhalle werden neue Potenziale geschaffen, die gestaltet und öffentlich nutzbar gemacht werden können. Daher ist die Maßnahme auch in der wechselseitigen Beziehung zu Maßnahme (2.3) zu planen.

### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung gilt es zu prüfen, ob die Anforderungen an die Turnhalle im Rahmen eines baulichen Projektes mit den Zielsetzungen zur Schaffung gemeinsamer Räumlichkeiten für vereins- und generationsübergreifende Angebote in Einklang zu bringen ist.

Ein Nutzer- und Betreiberkonzept sowie eine Analyse zur Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Projektplanung durch das Quartiersmanagement erstellt.

Ein erstes Raumkonzept ist im Rahmen der Grundlagenermittlung für das Bauvorhaben zu erstellen und in den Planungsprozess zum Neuordnungskonzept östlich der Siegfriedstraße (1.1) einzuspeisen. Nach erfolgter gesamt-räumlicher Konzeption ist das Projekt vertiefend zu planen und zur Umsetzung zu bringen. Ein Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz ist zu prüfen.

### Konflikte:

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	2.350.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	Schulbauförderung und ggf. Sportstättenförderung
<b>Priorität:</b>	<b>erste</b> /zweite/dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2024 f.
<b>KoFi-Nr.</b>	3.3.2



Abb. 59: Neubau quartiersbezoene Multifunktionshalle (Symbolfoto)

## 3.4 Stadtteilbüro

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Wird im Rahmen des Projektes 3.4 umgesetzt
<b>Eigentümerin:</b>	
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Quartiersmanagement
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	3.2   3.3   3.6   4.2

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Zurzeit befindet sich das Stadtteilbüro in den so genannten "Baracken" in der Hagenstraße 29. Dort ist es wenig sichtbar und bietet nur begrenzte Möglichkeiten für gemeinschaftliche Aktivitäten. Langfristig ist eine Niederlegung der "Baracken" (Maßnahme 4.2) geplant, sodass das Stadtteilbüro hier nicht längerfristig bleiben kann. Wichtig ist eine zentrale Lage und gute Sichtbarkeit sowie Erreichbarkeit des Büros für alle Anwohnenden. Die Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen stellt durch ihre Mehrfachnutzung und zentrale Lage einen guten Standort für das Stadtteilbüro dar. So besteht auch räumlich eine enge Verbindung zwischen dem Quartiersmanagement und den Vereinen und Initiativen vor Ort. Außerdem könnte die Koordination der verschiedenen Nutzungen vom Stadtteilbüro aus vorgenommen werden.

#### Zielsetzung:

Das Stadtteilbüro kann nicht längerfristig in der Hagenstraße 29 bleiben. Eine Eingliederung des Büros in die Multifunktionshalle (3.3) bietet räumlich und inhaltlich die größtmöglichen Synergieeffekte.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung gilt es zu prüfen, ob die Anforderungen an das Stadtteilbüro mit den Zielsetzungen der Multifunktionshalle in Einklang zu bringen sind.

#### Konflikte:

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.



### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	/
<b>Ausgabenart:</b>	Baumaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/ <b>zweite</b> /dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2024 f.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.6.1 +1.6.3 + 1.6.4 +1.6.7



Abb. 60: Stadtteilbüro

## 3.5 Verfügungsfonds

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	/
<b>Eigentümerin:</b>	/
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	/
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Vereine, Bürger*innen
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	3.6

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Mit Städtebaufördermitteln können bauliche Projekte im Programmgebiet realisiert werden. Im Sinne der integrierten Quartiersentwicklung ist es aber flankierend auch wichtig, Impulse aus dem Quartier aufzugreifen und in Projekte umzusetzen. Die Mittel aus der Position Verfügungsfonds stehen mit diesem Instrument allen Bürger\*innen, Organisationen, Initiativen und Vereinen zur Verfügung. Die Verfügungsfonds-Richtlinie wurde vom Fördermittelgeber bereits genehmigt.

#### Zielsetzung:

Aus den Mitteln des Verfügungsfonds sollen kleinere, in sich abgeschlossene Projekte finanziert werden, die im Programmgebiet einen zusätzlichen Beitrag zu den baulichen Investitionen leisten, sozial-integrativ und öffentlichkeitswirksam sind sowie zur Aktivierung der Anwohnerschaft beitragen.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Hinsichtlich der Förderbarkeit von Projekten sowie zur weiteren Information bezüglich der Vergabe der Mittel wurde eine gesonderte Richtlinie erarbeitet. Ein beispielhaftes Projekt, das im Rahmen des Verfügungsfonds umgesetzt werden könnte, ist das Sommerfest im Nibelungenviertel. Außerdem wurde von den Anwohnenden ein öffentliches Bücherregal angeregt, das selbst gebaut werden könnte. Auch gemeinsames Gärtnern ist ein immer wiederkehrendes Thema im Gebiet, das als ein Verfügungsfondsprojekt initiiert werden könnte.

#### Konflikte:

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	92.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	1.6 Quartiersmanagement
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	<b>erste</b> /zweite/dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Seit 2020
<b>KoFi-Nr.</b>	1.6.5



Abb. 61: Verfügungsfonds (Symbolbild)

## 3.6 Quartiersmanagement

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	ggf. Areal des ehemaligen Schlachthofes
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Stadt Alzey, externes Büro
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Gebietsbewohner*innen, Vereine, Organisationen
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	3.3   3.4   3.5

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Das Quartiersmanagement (QM) hat in der „Sozialen Stadt“ eine herausragende Bedeutung. Das Bundesbauministerium stellt dazu fest: „Aus heutiger Perspektive hat sich das Quartiersmanagement zu einem zentralen Instrument der Sozialen Stadt entwickelt. (...) Mit Blick auf die künftige Intensivierung der ressortübergreifenden Strategie des Bundes und ggf. der Länder könnte die Rolle des Quartiersmanagements stärker als bislang als Netzwerkknoten entwickelt werden“ (Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.): Statusbericht Soziale Stadt 2016, Berlin. S. 28/31).

Vor dem Hintergrund der vielfältigen Akteursstruktur und der anstehenden baulichen Projekte im Alzeyer Osten wäre die Gesamtzielerreichung des Integrierten Entwicklungskonzeptes ohne die Installation eines Quartiersmanagements stark gefährdet. Aus diesem Grund hat die Stadt Alzey bereits kurz nach Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen, im Februar 2019, mit der Etablierung des QMs begonnen. So konnten bereits während der Konzepterstellung Synergien erzeugt und wichtige Aufbauarbeiten geleistet werden. Das interimswise genutzte Quartiersbüro befindet sich derzeit inmitten des Quartiers (Hagenstraße 29) in zentraler Lage und bietet bereits jetzt eine entsprechende Anlaufstelle für Bewohner\*innen für diverse quartiersbezogene bzw. stadteilentwicklungsbezogene Anfragen.

#### Zielsetzung:

Das Quartiersmanagement soll vornehmlich dafür sorgen, dass die zu realisierenden baulichen Maßnahmen gemeinsam mit den Schlüsselpersonen und den Bürger\*innen geplant und umgesetzt werden. Auch soll das QM hierbei in einem nächsten Schritt dafür sorgen, dass die bereits eingeplanten und in Umsetzung befindlichen Maßnahmen nachhaltig ausgestaltet werden. Ferner soll es ein integriertes Handeln der Verwaltung im Sinne des Programms fördern und verschiedene Sichtweisen abfragen.

#### Lösungsansätze

Aufgabe des Quartiersmanagements im Alzeyer Osten ist es, das Projekt ins Quartier zu kommunizieren und als eine Art „Transmissionsriemen“ zwischen der Bevölkerung vor Ort, der Politik und der Verwaltung zu fungieren (vertikale Funktion zwischen Quartier und Verwaltung). Dabei sollen die Potenziale des Quartiers mit Hilfe professioneller Unterstützung von Seiten der Partner\*innen vor Ort weiter nutzbar gemacht werden, ohne Parallelstrukturen entstehen zu lassen. Im Projektgebiet ist es angebracht und notwendig, bestehende Netzwerke zu stärken und neue Vernetzungsstrukturen aufzubauen, was nachhaltige Auswirkungen auf das gesamte Programmgebiet haben wird. Das Quartiersmanagement hat die Aufgabe, den Austausch zu fördern und Informationen zu bündeln, um ein Gesamtbild der Aktivitäten im geplanten Programmgebiet zu erzeugen. Die aufgezeigte Summe beinhaltet Personalkosten, Mietkosten, Kosten der Erstausrüstung, Sachkosten, Kosten der Öffentlichkeitsarbeit, Umzugskosten. Die Kosten für den Verfügungsfonds werden gesondert aufgestellt (Maßnahme 3.6).

**Konflikte:**

Diese Maßnahme erscheint konfliktfrei im Rahmen einer Multifunktionshalle umsetzbar

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	984.600 €
<b>Ausgabenart:</b>	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	<b>erste</b> /zweite/dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2019 (bereits begonnen) -2022 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.6.2



Abb. 62: Quartiersmanagement

## Handlungsfeld 4: Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungsperspektiven

Verschiedene Entscheidungs- und Entwicklungsprozesse im Untersuchungsgebiet sind zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen und der Aufstellung des ISEK noch im Gange und können nicht abschließend beurteilt werden. Je nach Entwicklung würden sich für das Untersuchungsgebiet deutliche bis sehr weitreichende

Entwicklungsperspektiven ergeben, die ggf. in der Laufzeit des Programms noch zum Tragen kommen werden. Mit dem Handlungsfeld "Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungsperspektiven" soll diesem Umstand Rechnung getragen werden und es sollen perspektivisch Handlungsspielräume gesichert werden.

### 4.1 Niederlegung ehemaliger Schlachthof

I. Eckdaten:	
<b>Standort:</b>	Siegfriedstraße 18 und 20
<b>Eigentümerin:</b>	Stadt Alzey
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Maßnahme 1.1
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.1   4.2   4.3
II. Projektbeschreibung	
<b>Ausgangssituation:</b>	
Der ehemalige Schlachthof samt zugehöriger Nebenanlagen ist seit vielen Jahren nicht mehr in Nutzung. Insbesondere das Hauptgebäude befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Eine Sanierung erscheint nicht wirtschaftlich, zumal für keine der baulichen Anlagen eine adäquate Folgenutzung erkennbar ist. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt und soll daher niedergelegt werden, so dass die Flächen für eine Neubebauung und eine Nutzung zur Verfügung stehen. Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Ein Potential für verschiedene Folgenutzungen ist gegeben.	
<b>Zielsetzung:</b>	
Ziel der Maßnahme ist es, das Baufeld freizumachen und damit vorbereitend zu einer Neuentwicklung beizutragen. Ziel der Neuentwicklung sind soziale Infrastruktureinrichtungen und neue Wohnangebote.	
<b>Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte</b>	
Die Gebäude sollen abgerissen werden. Es sind Mittel für die Entsorgung, ggf. Altlastenuntersuchungen und die Beseitigung von Altlasten einzusetzen.	
<b>Konflikte:</b>	
Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.	

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	319.600,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2021
<b>KoFi-Nr.</b>	2.4.2



Abb. 63: Niederlegung ehemaliger Schlachthof

## 4.2 Niederlegung Einfachbauten

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Siegfriedstraße 4-8, Kriemhildenstraße 20+24, Hagenstraße 27+29
<b>Eigentümerin:</b>	Alzeyer Wohnungsbaugesellschaft
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Bewohner*innen, Stadt Alzey
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Maßnahme 1.1
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	1.1   3.2   3.3

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Die Einfachbauten zwischen Siegfried Straße und Kriemhildenstraße sollen niedergelegt werden. Die Bestände wurden zwischenzeitlich als Unterkünfte für Obdachlose und zuletzt zur Unterbringung Geflüchteter genutzt, entsprechen im Wesentlichen aber nicht mehr heutigen Standards. Die Wohnungen sind nur in geringem Umfang belegt. Die Bestände sind im Besitz der Alzeyer Baugesellschaft als städtisches Tochterunternehmen. Sowohl energetisch als auch im Flächenverbrauch sind die Anlagen nicht mehr zeitgemäß. Der Bausubstanz haftet neben den schlechten physikalischen Eigenschaften auch ein schlechter Ruf an, da dieser Standort immer Unterkunft für sozial Benachteiligte war.

#### Zielsetzung:

Ziel der Maßnahme ist es, das Baufeld freizumachen und damit vorbereitend zu einer Neuentwicklung beizutragen. Ziel der Neuentwicklung sind soziale Infrastruktureinrichtungen und neue Wohnangebote. Für die verbliebenen Bewohner\*innen und Nutzer\*innen ist Ersatzwohnraum bereitzustellen.

Perspektivisch soll auf dem Areal gemäß der kommunalen Planungen geförderter Sozialwohnraum entstehen.

Auch ein Mehrgenerationshaus oder ein alternatives Wohnprojekt sind denkbar.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Die Gebäude sollen abgerissen werden. Es sind Mittel für die Entsorgung, ggf. Altlastenuntersuchungen und die Beseitigung von Altlasten einzusetzen.

Die Entmietung der Objekte wird vorbereitend steuernd durch die Alzeyer Baugesellschaft berücksichtigt. Durch den Neubau einer Unterkunft für Obdachlose kann einem Teil der derzeitigen Bewohnerschaft neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Die weitere Abwicklung der Entmietung und die Bereitstellung von Ersatzwohnraum erscheint innerhalb der Bestände der Alzeyer Baugesellschaft möglich.

Die Neubebauung erfolgt je nach Neuordnungskonzept Maßnahme 1.1 und soll Sozialenwohnungen und geförderten Wohnraum beinhalten.

Ordnungsmaßnahmenverträge mit Grundstücks- und Gebäudeeigentümern bieten ggf. einen geeigneten Ansatz für die Umsetzung des Vorhabens.



### Konflikte:

Die Vermittlung der Entwicklungsabsichten ist im Gesamtzusammenhang transparent zu gestalten. Die Bereitstellung von Ersatzwohnraum während der Baumaßnahmen ist ein sehr sensibles Thema und erfordert entsprechenden Vorlauf und kommunikative Begleitung.

### III. Finanzierung:

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	212.100,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahmevertrag
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	<b>erste</b> / zweite / dritte Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	Planung ab 2024, Umsetzung 2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.3.2 + 1.3.3 + 4.1.1



Abb. 64: Einfachbauten Hagenstraße

## 4.3 Ankauf und Entwicklung Gewerbeleerstand Weyprechtstraße

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Weyprechtstraße 9
<b>Eigentümerin:</b>	Privat
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Stadt Alzey, Quartiersmanagement, Initiativen
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Nachbarschaft im Alzeier Osten
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.8   3.2   3.3   3.4

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Das Grundstück in der Weyprechtstraße 9 ist Standort eines Gärtnereibetriebes. Der Betrieb ist noch aktiv, wird jedoch nicht mehr in voller Erwerbsleistung geführt. Es erscheint möglich, dass das Grundstück in Folge einer altersbedingten Betriebsauflösung zum Verkauf angeboten wird. Darin wird die Chance gesehen, es für eine soziale Nutzung zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück ist durch seine Größe und Lage sowohl an Weyprecht- als auch Hagenstraße hierfür interessant. Es ist sehr zentral im Untersuchungsgebiet gelegen. Zur Hagenstraße hin bildet es eine "Adresse" aus, die eine öffentliche Nutzung und Frequentierung befördern kann.

Ob sich eine Folgenutzung durch den freien Markt ergibt, erscheint fraglich, da die Betriebsgröße nicht den heute üblichen Strukturen entspricht. Auch eine Umwidmung für eine andere Nutzung erscheint schwierig. Das Gebäude selbst ist eine Halle und nur für bestimmte Gewerbeziecke, jedoch vermutlich nicht für hochwertige Nutzungen wie Wohnen, Büros oder Praxen geeignet. Durch die Gebäudestellung auf dem Grundstück ergeben sich zu beiden Seiten des Grundstücks hohe Freiflächenanteile, die bisher als Hof- bzw. Anbau oder Einschlagsfläche für die Anzucht, Lagerung und den Verkauf von Pflanzen genutzt wurden.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es, das Grundstück mit der Bereitstellung von Fördermitteln Einfluss auf die zukünftige Entwicklung und Gestaltung des Grundstücks nehmen zu können. So könnten die Eigentümer die Halle und Freiflächen für öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen zur Verfügung stellen, bis eine Umnutzung des Grundstücks abschließend geklärt ist. und in der Folge einer sozialen und quartiersbezogenen Folgenutzung zuzuführen.

Da die Maßnahme von diversen (externen) Einflüssen, Abwägungen und Entscheidungen tangiert wird, wird sie perspektivisch in ihrer letztendlichen Umsetzung offen angedacht. Richtungsweisende Entscheidungen werden im zweiten Umsetzungszeitraum (2025 ff.) erwartet.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Um den Standort schnell in eine Nutzung zu bringen, ist es denkbar, zunächst Zwischennutzungen anzusiedeln, die aus eigener Kraft nicht wirtschaftlich sind und klassischerweise keinen Investitionsfall darstellen. Denkbar sind Repair-Cafés oder Mitmachwerkstätten. Ebenso denkbar ist es, den Bezug zum Gartenbau aufrecht zu erhalten und den Standort im Zusammenhang zu Gemeinschaftsgartenprojekten oder Urban-Gardening-Ansätzen zu nutzen. Für die zukünftige Nutzung ist in den Außenflächen der Betrieb eines Quartierscafés denkbar.

Auch die Verortung des Quartiersmanagements erscheint je nach zeitlicher Abfolge am Standort denkbar. Das Angebot soll die sonstigen Entwicklungen im Quartier sinnvoll ergänzen und dazu jeweils nicht in Konkurrenz treten.

Da die Betriebsaufgabe und die Verkaufsabsichten noch nicht abschließend in Aussicht stehen, ist die skizzierte Entwicklungsperspektive noch recht vage, kann sich aber über die Laufzeit des Programms noch verändern. Um Handlungsspielraum zu ermöglichen, wurden entsprechende Mittel für den Kauf in der Kostenübersicht einbezogen. Wertveränderungen sind nicht berücksichtigt.

**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	570.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	2.4.3 + 2.5.8



Abb. 65: Weyprechtstraße

## 4.4 Ordnungsmaßnahme und Altlastensanierung Dautenheimer Landstraße 2

### I. Eckdaten:

<b>Standort:</b>	Dautenheimer Landstraße 2
<b>Eigentümerin:</b>	Privat
<b>weitere Projektbeteiligte:</b>	Stadt Alzey
<b>Nutzer*innen der Maßnahme:</b>	Privat, Stadtteilöffentlichkeit
<b>Maßnahmenbezüge:</b>	2.8

### II. Projektbeschreibung

#### Ausgangssituation:

Das Grundstück in der Dautenheimer Landstraße 2 ist direkt am Verkehrskreisel an einer sehr prominenten Stelle im Fördergebiet gelegen. Es wird durch einen Flachbau genutzt. Auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Freifläche ist ein Imbiss-Container vorhanden. Gegenüber der z.T. denkmalgeschützten Bebauung der Umgebung fällt der Bereich städtebaulich stark ab und prägt das Ortsbild negativ. Seitens des Eigentümers besteht das Interesse zur baulichen Entwicklung. Das Grundstück war früher durch eine Tankstelle genutzt. Die zu erwartenden Altlasten im Untergrund sind ein Hemmnis für eine adäquate bauliche Entwicklung. Bodenuntersuchungen liegen bislang nicht vor.

#### Zielsetzung:

Ziel ist es das Grundstück einer neuen, dem Standort angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen. Das Vorhaben wird durch den Eigentümer getragen, wobei es durch die Altlastenproblematik fragwürdig erscheint, ob die Wirtschaftlichkeit des Projektes gegeben ist. Es erscheint unrentierlich. So sollen Fördermittel zur Altlastensanierung eingesetzt werden, um im allgemeinen öffentlichen Interesse eine verlässliche Entwicklungsperspektive für den Standort zu erreichen. Im Ergebnis soll ein neues Gebäude das Eckgrundstück prägen, den öffentlichen Raum adäquat fassen und das Stadtbild vervollständigen.

#### Lösungsansätze / Arbeitsstand / weitere Schritte

Über einen Ordnungsmaßnahmenvertrag soll die Umsetzung der Altlastensanierung geregelt und abgewickelt werden. Der private Eigentümer ist projektverantwortlich und kann nach erfolgter Altlastenbeseitigung die bauliche Entwicklung eigenständig durchführen. Die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des §34 BauGB. Ggf. sind Flächentausche mit der Stadt Alzey sinnvoll, um den Zuschnitt des öffentlichen Raums im Zusammenhang der Maßnahme 2.8 zu optimieren.

**Konflikte:**

Die Maßnahme erscheint konfliktfrei.

**III. Finanzierung:**

<b>geschätzte Gesamtausgaben:</b>	78.000,00 €
<b>Ausgabenart:</b>	Ordnungsmaßnahme
<b>Aspekte der Förderfähigkeit:</b>	
<b>Priorität:</b>	erste/zweite/ <b>dritte</b> Priorität
<b>Umsetzungshorizont:</b>	2025 ff.
<b>KoFi-Nr.</b>	1.3.3 + 2.4.3 + 2.5.8



Abb. 66: Verkehrskreisel an der Dautenheimer Landstraße

## 4.3 Ziel- und Indikatorenkatalog

### Handlungsfeld 1: Wohnen und Wohnumfeld

Ziele	Ziel 1.1: Schaffung von zeitgemäßen Wohnstrukturen		Ziel 1.2: Aktivierung der privaten Freiräume als direktes Wohnumfeld		Ziel 1.3: Imagewandel im Alzeyer Osten	
	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.
Maßnahmen	1.1 Neuordnungskonzept und Umsetzung östlich der Siegfriedstraße	1.3.1	1.2 Aufwertung Garagenhöfe	3.1.1+ 3.1.2	3.6 Quartiersmanagement	1.5.1
	1.2 Aufwertung Garagenhöfe	3.1.1+ 3.1.2	1.3 Wohnumfeldverbesserung (divers)	3.1.3 + 3.1.4 + 3.1.5 + 3.1.6	3.5 Verfügungsfonds	1.5.1e
	1.3 Wohnumfeldverbesserung (divers)	3.1.3 + 3.1.4 + 3.1.5 + 3.1.6	2.13 Nahverkehrskonzept und Umsetzung	2.5.7	1.3 Wohnumfeldverbesserung (divers)	3.1.3 + 3.1.4 + 3.1.5 + 3.1.6
					1.2 Aufwertung Garagenhöfe	3.1.1+ 3.1.2
					2.9 Städtebauliche Aufwertung südlich Verkehrskreisel	1.3.4 + 2.4.3
					2.13 Umsetzung des Verkehrskonzepts und ergänzender Bausteine (zur Förderung des Nahverkehrs)	2.5.7
Indikatoren	Qualitative Bewertung umstrukturierter Flächen und Areale		Angebotsstrukturen im nachbarschaftlichen Umfeld		Bürgerbefragung: Bewertung des Sicherheitsempfindens und des Images des Quartiers	
	Anzahl neuer Wohnangebote, Bewertung der Zielsetzung zur soz. Durchmischung neuer Wohnangebote		Qualitative Bewertung umstrukturierter Freiräume (Ästhetik, Ökologie)		Umsetzung kreativer Entwicklungsimpulse (aus Bürgerschaft/Zivilgesellschaft)	
	Qualitative Bewertung der Elemente sozialer Infrastruktur		Bewertung der Nutzungsmöglichkeiten (Angebote)		Entwicklungsbedarf der hiesigen Angebotsstruktur	
	Teilnahme, Einbringung von Themen und Zufriedenheit am begleitenden Beteiligungsprozess		Bewertung etablierter Angebote zu alternativen Mobilitätsformen			

	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.
Methoden	Gespräche mit Schlüsselpersonen		Quartiersbegehung		Gespräche mit Schlüsselpersonen	
	Bürgerbefragungen		Gespräche mit Schlüsselpersonen/Bürgern		Bürgerbefragungen	
	Städtebauliche Analysen / qualitative Erfassungen		Städtebauliche Analysen/qualitative Erfassungen		Städtebauliche Analysen/qualitative Erfassungen	
	Abgleich mit gesamtstädt. Entwicklungsstrategien		Evaluation neu geschaffener Angebotsstrukturen (Anzahl neuer Angebote)		Angebote für private Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen	
	Befragungen im Rahmen vorhabenbezogener Bürgerbeteiligung		Auswertung vorliegender Konzeptionen und deren Fortschreibungen			
			Angebote für private Modernisierungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen			

## Handlungsfeld 2: Öffentliche Frei- und Verkehrsräume

Ziele	Ziel 2.1: Schaffung zentraler Freiräume für die alltägliche Begegnung und den Austausch		Ziel 2.2: Fortentwicklung bestehender Anlagen und Strukturen		Ziel 2.3: Verbesserung der Verkehrsstruktur für den nichtmotorisierten Verkehr	
	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.
Maßnahmen	2.1 Aufwertung Schillerplatz	1.4.2 + 2.5.2 +	2.1 Aufwertung Schillerplatz	1.4.2 + 2.5.2 +	2.5 Straßenraumgestaltung Hagenstraße	1.4.3 + 2.5.3
	2.2 Aufwertung Schlosspark	3.4.1	2.2 Aufwertung Schlosspark	3.4.1	2.8 Quartierskreuzung Ecke Hagen- und Kurfürstenstraße	2.5.4 + 1.4.4
	2.3 Öffnung und Umgestaltung Schulhof Nibelungenschule	3.4.2	2.3 Öffnung und Umgestaltung Schulhof Nibelungenschule	3.4.2	2.9 Städtebauliche Aufwertung südlich Verkehrskreisel	1.3.4 + 2.4.3
	2.4 Verlagerung oder Entwicklung Bolzplatz	3.4.3	2.4 Verlagerung oder Entwicklung Bolzplatz	3.4.3	2.10 Straßenraumgestaltung Dr.-Georg-Durst-Straße	1.4.5 + 2.5.5
	2.6 Aufwertung Spielplatz Kriemhildenstraße	3.4.4	2.6 Aufwertung Spielplatz Kriemhildenstraße	3.4.4	2.13 Umsetzung des Verkehrskonzepts und ergänzender Bausteine (zur Förderung des Nahverkehrs)	2.5.7
	2.7 Umgestaltung Spielplatz Pfalzgrafenstraße	3.4.5	2.7 Umgestaltung Spielplatz Pfalzgrafenstraße	3.4.5		
	2.8 Quartierskreuzung Ecke Hagen- und Kurfürstenstraße	2.5.4 + 1.4.4	2.11 Neuordnung und Gestaltung Stellplatzbereich südlich der Römerstraße	1.4.6 + 2.5.6		
	2.9 Städtebauliche Aufwertung südlich Verkehrskreisel	1.3.4 + 2.4.3	2.12 Aufwertung Grünanlage Römerstraße	3.4.6		
	2.12 Aufwertung Grünanlage Römerstraße	3.4.6	2.13 Nahverkehrskonzept und Umsetzung	2.5.7		



	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.
Indikatoren	Bewertung der aufgewerteten öffentlichen Räume		Bewertung der aufgewerteten öffentlichen Räume		Bewertung des Sicherheitsempfindens der Verkehrsteilnehmer;  Qualitative und quantitative Bewertung des Fuß- und Radwegenetzes	
	Bewertung der Spielplätze, Spiel- und Sportmöglichkeiten		Bewertung der Spielplätze, Spiel- und Sportmöglichkeiten		Anteil des Radverkehrs	
	Quantitative Erfassung des Grünanteils (Baumpflanzungen, Grünfläche)		Quantitative Erfassung des Grünanteils (Baumpflanzungen, Grünfläche)			
	Nutzung / Frequentierung der Angebote		Nutzung / Frequentierung der Angebote			
Methoden	Bürgerbefragung		Bürgerbefragung		Bürgerbefragung	
	Begehungen		Begehungen, Beobachtungen		Begehungen	
	Beobachtung		Qualitative und quantitative Bewertung des Fuß- und Radwegenetzes		Beobachtung	
	Schlüsselpersonengespräche		Schlüsselpersonengespräche			
	Quantitative Erfassungen (Zählung von Nutzern, Auswertung von Flächenveränderungen, Baumpflanzungen)		Quantitative Erfassungen (Zählung von Nutzern, Auswertung von Flächenveränderungen, Baumpflanzungen)		Quantitative Erfassungen (Zählung von Nutzern)	

### Handlungsfeld 3: Soziale Aktivitäten und Infrastrukturen

Ziele	Ziel 3.1: Ausbau und bedarfsgerechte Verstetigung bestehender Einrichtungen		Ziel 3.2: Neuentwicklung von Angebotsstrukturen		Ziel 3.3: Umsetzung nicht investiver impulsgebender Ansätze für das Quartier	
Maßnahmen	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.
	3.1 Sanierung und Erweiterung JuKu	3.2.1	3.4 Stadtteilbüro		3.5 Verfügungsfonds	1.5.1e
	3.2 Neubau Quartiers- und Schulmensa	3.3.2	3.2 Neubau Quartiers- und Schulmensa	3.3.2	3.6 Quartiersmanagement	1.5.1
	3.3 Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen	3.3.3	3.3 Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen	3.3.3		
			3.6 Quartiersmanagement	1.5.1		
			3.5 Verfügungsfonds	1.5.1e		

	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.
Indikatoren	Nutzung und Frequentierung der neu erweiterten/neu geschaffenen Einrichtungen		Anzahl der neuen Angebote		Bewertung der Umsetzung von Bürgerprojekten (Verfügungsfonds)	
	Anzahl neu geschaffener Angebotskapazitäten		Wahrnehmung und Frequentierung der neuen Angebote		Bewertung der Teilhabe- und Mitwirkungsmöglichkeiten bei der Quartiersentwicklung	
	Wahrnehmung und Frequentierung der Angebote		Bewertung der neuen Angebote		Bekanntheit der Quartiersangebote vonseiten der Stadtteilbewohner*innen	
			Abruf der Mittel aus dem Verfügungsfonds		Anzahl und Bewertung neuer Programme und Angebote	
					Aufgabenbereiche neuer Angebote • Bewertung neuer Kooperationsformen • Bewertung der Vernetzung und Zusammenarbeit im Quartier • Neue Netzwerkwerke und Kooperationen entstehen	
Methoden	Gespräche mit Schlüsselpersonen		Gespräche mit Schlüsselpersonen		Gespräche mit Schlüsselpersonen	
	Beobachtung		Beobachtung		Bürgerbefragung	
	Bürgerbefragung		Bürgerbefragung		Quantitative Erfassung	
			Quartiersbegehung			

## Handlungsfeld 4: Ordnungsmaßnahmen und Entwicklungsperspektiven

Ziele	Ziel 4.1: Reaktivierung von un- oder mindergenutzten Grundstücken		Ziel 4.2: Bewahrung der Reaktions- und Handlungsfähigkeit hinsichtlich Unwägbarkeiten in den Entwicklungsperspektiven	
Maßnahmen	Maßnahme	KoFi-Nr.	Maßnahme	KoFi-Nr.
	4.1 Niederlegung ehemaliger Schlachthof	2.4.1	4.1 Niederlegung ehemaliger Schlachthof	2.4.1
	4.2 Niederlegung Einfachbauten und Bereitstellung von Ersatzwohnraum	2.4.2	4.3 Ankauf und Entwicklung Gewerbeleerstand Weyprechtstraße	1.3.2.+ 4.1.1.
	4.3 Ankauf und Entwicklung Gewerbeleerstand Weyprechtstraße	2.4.3 + 2.5.8		
	4.4 Ordnungsmaßnahme und Altlastensanierung Dautenheimer Landstraße 2	1.3.3 + 2.4.3 + 2.5.8		
Indikatoren	Bewertung neuer Angebote		Anzahl und Beschreibung getätigter Ankäufe	
	Wahrnehmung und Bewertung der Gebietsveränderung		Erfolgte Verlagerung von Betrieben	
Methoden	Quantitative Erfassungen (Auswertung von Flächenveränderungen, Erfolgter Abbruch, zu Verfügung stehende erschlossene Grundstücksfläche)		Quantitative Erfassungen (Auswertung von Flächenveränderungen, Erfolgter Abbruch, zu Verfügung stehende erschlossene Grundstücksfläche)	
	Dokumentation der Bauarbeiten, inkl. Entsorgungsnachweise insb. Bei Altlasten		Dokumentation der Bauarbeiten, inkl. Entsorgungsnachweise insb. Bei Altlasten	
	Ordnungsmaßnahmenverträge mit Immobilien- und Grundstückseigentümern		Ordnungsmaßnahmenverträge mit Immobilien- und Grundstückseigentümern	

An die  
**Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion**  
 Willy Brandt Platz 3  
 54 290 Trier

Alzey, 23.12.2020  
 (Ort, Datum)

**Antragsteller**
**Stadtverwaltung Alzey**

Name (ggfl. mit Angabe der Verbandsgemeinde/des Landkreises)

**Ernst-Ludwig-Straße 42, 55232 Alzey**

Anschrift (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort)

**DE 45 5509 1200 0000 2232 04, Genode1AZY, Volksbank Alzey-Worms e.G.**

Bankverbindung (Bankleitzahl, Kontonummer, Geldinstitut)

**Anja Jurthe-Podolak, SB Stadtplanung, 06731/495511, anja.jurthe-podolak@alzey.de**

Auskunft erteilt (Name, Amtsbezeichnung, Telefon, Telefax, E-Mail-Adresse)

**Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht**

für die Gesamtmaßnahme

Städtebauliche Erneuerung "Sozialer Zusammenhalt"

**Stadt Alzey, Sozialer Zusammenhalt - Alzeyer Osten**

**Erläuterungen**

- Zeitpunkt / Stand: 23.12.20 (KofI 1)
- Größe des Gebietes: ca. 33 ha
- Zahl der Einwohner in der Gemeinde (insgesamt): 19.102
- Zahl der Einwohner im Erneuerungsgebiet: 1.991
- Verfahren: Stadterneuerungsgebiet als Maßnahmegebiet nach § 171 e (Abs. 3) BauGB
- Beginn der Sanierung: Stadtratsbeschluss zur Durchführung VU 18.02.2019 (Beschluss Bewerbung: 12.12.2016, Bewerbung bei ADD: 27.1.2017; Aufnahme ins Förderprogramm am 04.07.2018)
- Ende der Sanierung: Voraussichtlich 2032





Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kostengruppe	Nr. Rahmenplan	Gesamt Soll / €	Vorjahre Ist / €	Städtebaufördermittel Rest Vorjahre Ist/€	2020 Soll / €	2021 Soll / €	2022 Soll / €	2023 Soll / €	2024 Soll / €	2025 ff. Soll / €
<b>3. Baumaßnahmen</b>										
<b>3.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude</b>		213.000,00					100.000,00			113.000,00
3.1.1 Aufwertung Garagenhöfe Hagenstraße, Ost	H 1.2	50.000,00					50.000,00			
3.1.2 Aufwertung Garagenhöfe Hagenstraße, West	H 1.2	50.000,00					50.000,00			
3.1.3 Förderinitiative zur privaten Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung beiderseits der Kriemhildenstraße	H 1.3	22.700,00								22.700,00
3.1.4 Förderinitiative zur privaten Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung zwischen Hagen- und Kurfürsterstraße	H 1.3	26.350,00								26.350,00
3.1.5 Förderinitiative zur privaten Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung zwischen Kurfürster- und Dautenheimer Landstraße	H 1.3	37.600,00								37.600,00
3.1.6 Förderinitiative zur privaten Modernisierung und Wohnumfeldverbesserung beiderseits der Frankenstraße	H 1.3	26.350,00								26.350,00
<b>3.2 Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude</b>		2.000.000,00		2.000.000,00						
3.2.1 Sanierung und Erweiterung Jugend- und Kulturzentrum Römerstraße	H 3.1	2.000.000,00		2.000.000,00						
<b>3.3 Neubehaltung und Ersatzbauten</b>		3.600.000,00						625.000,00	1.800.000,00	1.175.000,00
3.3.1 Neubau Quartiers- und Schulmensa	H 3.2	1.250.000,00						625.000,00	625.000,00	
3.3.2 Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle mit Sozial- und Gruppenräumen	H 3.3	2.350.000,00							1.175.000,00	1.175.000,00
<b>3.4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>		1.355.800,00				187.000,00	360.000,00	84.000,00	78.000,00	646.800,00
3.4.1 Aufwertung Schlosspark	H 2.2	300.000,00								300.000,00
3.4.2 Öffnung und Umgestaltung Schulhof Nibelungenschule	H 2.3	160.000,00					160.000,00			
3.4.3 Verlagerung oder Entwicklung Bolzplatz Kriemhildenstraße	H 2.4	120.000,00						84.000,00	36.000,00	
3.4.4 Aufwertung Spielplatz Kriemhildenstraße, 770 m², Obergrenze 250€/m²	H 2.6	138.600,00							42.000,00	96.600,00
3.4.5 Umgestaltung Spielplatz Platzgrafenstraße, 2.150 m², Obergrenze 250€/m²	H 2.7	387.000,00				187.000,00	200.000,00			
3.4.6 Aufwertung Grünanlage Römerstraße, 1.390 m², Obergrenze 250€/m²	H 2.10	250.200,00								250.200,00
<b>3.5 Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>										
<b>3.6 Baumaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen (§ 148 Abs. 2 BauGB)</b>										
<b>3.7 Durchführung sonstiger Baumaßnahmen (§ 148 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>										
AS3 Summe der Ausgaben der Baumaßnahmen		7.168.800,00		2.000.000,00		187.000,00	460.000,00	709.000,00	1.878.000,00	1.934.800,00
<b>4. Sonstige Maßnahmen / Vermögenswerte</b>										
<b>4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung</b>		150.000,00								150.000,00
4.1.1 Entwicklung Gewerbebestand Weyprechtstraße	H 4.3	150.000,00								150.000,00
<b>4.2 Kreditzinsen und Gelddarlehenskosten</b>										
<b>4.3 Abwicklung der Sanierung (Abschluss)</b>		25.000,00								25.000,00
4.3.1 Abschlusssvaluation und Abschlussbroschüre	H 0.2	25.000,00								25.000,00
<b>4.4 Vermögenswerte, Wertausgleich zu Gunsten der Gemeinde für bereitgestellte Grundstücke</b>										
AS4 Summe der Ausgaben der sonstigen Maßnahmen / Vermögenswerte		175.000,00								175.000,00
<b>A Summe sämtlicher Ausgaben einschl. der Vermögenswerte (AS1 bis AS4)</b>		11.286.150,00		2.193.000,00	394.400,00	341.400,00	610.400,00	939.900,00	2.310.500,00	4.496.500,00

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

E		Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)									
Einnahmearten	Nr. Rahmenplan	Gesamt Soll / €	Vorjahre Ist / €	Städtebaufördermittel Rest Vorjahre Ist/€	2020 Soll / €	2021 Soll / €	2022 Soll / €	2023 Soll / €	2024 Soll / €	2025 ff. Soll / €	
<b>1. Zweckgebundene Einnahmen</b>											
1.1 Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer (ohne Vorauszahlungen / Ablösungen)											
1.2 Vorauszahlungen auf die Ausgleichsbeträge											
1.3 Ablösung von Ausgleichsbeträgen											
1.4 Erschließungsbeträge, Ablösebeiträge nach LBauO (hier Ausbaubeiträge)		787.100,00							56.000,00	731.100,00	
1.4.1 Umsetzung östlich der Siegfriedstraße (s. Pos. A.2.5.1)											
1.4.2 Gelände ehemaliger Schiachthor östlich Siegfriedstraße (s. Pos. A.2.5.1)	H 1.1										
1.4.3 Gelände Einfachbauten östlich Siegfriedstraße (s. Pos. A.2.5.2)	H 1.1	50.000,00								50.000,00	
1.4.4 Aufwertung Schillerplatz (einschl. Planung), s. A.2.5.3	H 2.1	94.500,00								94.500,00	
1.4.5 Straßenumgestaltung Hagenstraße samt Kreuzungsbereich Kurfürstenstraße, s. A.2.5.4	H 2.5	409.500,00								409.500,00	
1.4.6 Straßenumgestaltung Dr.-Georg-Durst-Straße, s. A.2.5.5	H 2.8	56.000,00							56.000,00	0,00	
1.4.7 Neuordnung und Gestaltung Stellplatzbereich südlich der Römerstraße, s. A.2.5.6	H 2.9	177.100,00								177.100,00	
<b>1.5 Grundstücks Erlöse, Umliegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten</b>											
1.6 Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte											
1.7 Ersetzung einer Vor- und Zwischenfinanzierung											
1.8 Einnahmen aus der Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens											
1.9 Mittel Dritter zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen											
1.10 Zuwendungen öffentlicher Haushalte oder Dritter (z. B. GVFG/FAG/GA) einschl. Eigenanteil											
<b>ES1</b>		787.100,00							56.000,00	731.100,00	
<b>Sonstige Einnahmen / Vermögenswerte</b>											
2.1 Wertsteigerung bei gemeindeeigenen privat nutzbaren Grundstücken, die dem Ausgleichsbetrag entsprechen											
2.2 Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde für verbleibende Grundstücke		67.000,00				67.000,00					
2.2.1 Wertausgleich für Neuordnung Schiachthorogelände	H 4.1	67.000,00				67.000,00					
<b>ES2</b>		67.000,00				67.000,00					
<b>3. Städtebauförderungs-mittel</b>											
3.1 Städtebauförderungs-mittel (Eigenanteil) der Gemeinde		3.129.615,00			118.320,00	82.320,00	183.120,00	281.970,00	676.350,00	1.129.635,00	
3.2 Städtebauförderungs-mittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen		7.302.435,00			276.080,00	192.080,00	427.280,00	657.930,00	1.578.150,00	2.635.815,00	
3.3 Verfügbarer Rest Städtebauförderungs-mittel (Eigenanteil) der Gemeinde				657.900,00							
3.4 Verfügbarer Rest Städtebauförderungs-mittel des Landes, einschl. der darin enthaltenen Bundesfinanzhilfen				1.535.100,00							
<b>ES3</b>		10.432.050,00		2.193.000,00	394.400,00	274.400,00	610.400,00	939.900,00	2.254.500,00	3.765.450,00	
<b>E</b>		11.286.150,00		2.193.000,00	394.400,00	341.400,00	610.400,00	939.900,00	2.310.500,00	4.496.550,00	

Gegenüberstellung:

A		Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)									
Ausgaben (einschl. Vermögenswerte)		Gesamt Soll / €	Vorjahre Ist / €	Städtebaufördermittel Rest Vorjahre Ist/€	2020 Soll / €	2021 Soll / €	2022 Soll / €	2023 Soll / €	2024 Soll / €	2025 ff. Soll / €	
Einnahmen (einschl. Vermögenswerte)		11.286.150,00			394.400,00	341.400,00	610.400,00	939.900,00	2.310.500,00	4.496.550,00	
Überschuß (+) / Unterdeckung (-) Jahr		11.286.150,00		2.193.000,00	394.400,00	341.400,00	610.400,00	939.900,00	2.310.500,00	4.496.550,00	
<b>Überschuß (+) / Unterdeckung (-) gesamt (Fortgeschriebenes Ergebnis)</b>											



## 4.4 Hinweise für die Umsetzung

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept fungiert im laufenden Prozess der „Sozialen Stadt – Alzey Osten“ primär als Orientierungshilfe und dezidierte Handlungswegweiser. Damit die im Rahmen des Konzeptes entworfenen Maßnahmen erfolgreich realisiert und die korrespondierenden Ziele schließlich erreicht werden können, bedarf es einer langfristigen Umsetzungsstrategie und klar definierter Zuständigkeiten.

### 4.4.1 Steuerung des Gesamtprozesses

Die bereits im bisherigen Prozess formierte „Lenkungsgruppe“, die sich aus dem ersten Beigeordneten der Stadt Alzey sowie den zuständigen Fachbereichsleitungen (FB3: Bürgerdienste, FB4: Bauen und Umwelt) zusammensetzt, soll aufrechterhalten werden und weiterhin steuernd auf die Projektumsetzung einwirken. Je nach Bedarf sollten aus der Lenkungsgruppe heraus maßnahmenspezifische Kernarbeitsgruppen gebildet werden, in welche weitere Fachleute aus der Verwaltung miteinbezogen werden können. Diese Arbeitsgruppen haben die Aufgabe, die jeweilige Maßnahme fachlich voranzubringen und gemeinsam mit dem Quartiersmanagement die Information und Einbeziehung der Bewohner\*innen zu organisieren.

Insbesondere die detaillierte Ausgestaltung des Steuerungsprozesses auf Lenkungsebene sowie die sukzessive Einbindung aller Bevölkerungsschichten sind ebenso wie die regelmäßige begleitende Beobachtung zur Überprüfung der Umsetzungserfolge wichtige Faktoren, die im Folgenden etwas näher erläutert werden sollen.

Die Arbeitsgruppen informieren die Mitglieder der Lenkungsgruppe fortlaufend über den Prozessfortschritt. Politische Entscheidungsträger\*innen werden kontinuierlich über die Entwicklungen im Quartier sowie die einzelnen Maßnahmen über die städtischen Ausschüsse und Gremien informiert. Ferner werden Stadtratsmitglieder sowie Vertreter\*innen der Verwaltung auch zu den Beteiligungsveranstaltungen eingeladen. Die einzelnen Maßnahmen werden durch den Stadtrat und die zuständigen Ausschüsse beschlossen und schließlich umgesetzt.

## 4.4.2 Beteiligungsformate

Mit dem politischen Beschluss des Stadtrates wird die „Soziale Stadt – Alzeyer Osten“ schließlich in die konkrete Umsetzungsphase überführt. Hierbei ergeben sich weitreichende Chancen, aber auch Herausforderungen, was gerade in Hinblick auf die Realisierung größerer, baulicher Projekte deutlich wird. Dennoch kann es durch eine konsequente Einbindung der Öffentlichkeit gelingen, vor der programmatischen Kulisse der „Sozialen Stadt“ die Beteiligung der Bürger\*innen für die Gestaltung des eigenen Sozialraumes zu begeistern und darüber hinaus auch das ehrenamtliche Engagement zu stärken und im besten Fall auf Dauer zu stellen. Die Umsetzungsphase kann dabei von einer gewissen Euphorie und „Aufbruchsstimmung“ geprägt sein, andererseits aber auch tiefliegende Konflikte in Politik und Bürgerschaft aufwerfen. Daher sollte die kommunikative Begleitung der geplanten Projekte und Maßnahmen bereits in der initialen Umsetzungsphase einen entsprechend hohen Stellenwert bei den Projektverantwortlichen einnehmen. Eine frühzeitige Beteiligung der verschiedenen Bevölkerungs- und Zielgruppen sowie die Zurverfügungstellung von umfassenden und verständlichen Informationen zu den anvisierten Prozessen sollte – neben einer kultursensiblen und niederschweligen Ansprache – die Handlungsmaxime in der initialen Umsetzungsphase sein.

Da die ersten beteiligungsbasierten Prozesse bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Erstellung des vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes etabliert wurden, gilt es im weiteren Verlauf, diese Partizipation der Bürger\*innen auch

in den weiteren Umsetzungsschritten zu beherzigen. Die Vielfalt der beteiligungsbasierten Mitwirkung der Bewohnerschaft zu verankern, zu ordnen und in einen größeren Gestaltungshorizont umzusetzen, wird insbesondere auch die Aufgabe des Quartiersmanagements sein, welches bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen seine Arbeit im Quartier aufgenommen hat. Im fortlaufenden Prozess wird das Quartiersmanagement zunehmend auch den Ausbau der sozialen Infrastruktur im Quartier vorantreiben und die verschiedenen Zielgruppen in diesem Zusammenhang auch stärker einbinden. Gerade vor dem Hintergrund der angedachten Projekte aus Handlungsfeld 3 (hier ist v.a. die quartiersbezogene Multifunktionshalle zu nennen) wird das Quartiersmanagement eine wichtige Rolle bei der Koordination des Bauvorhabens und der detaillierten Maßnahmenplanung übernehmen. Wie im Rahmen der Lenkungsgruppensitzungen bereits angesprochen wurde, gilt es zeitnah zu prüfen, inwiefern digitale Beteiligungsmöglichkeiten einen probaten Zugang zu den Zielgruppen schaffen können, um die Mitgestaltungsmöglichkeiten der Bürger\*innen auch ortsunabhängig zu intensivieren.

### 4.4.3 Evaluation und Fortschreibung des ISEK

Das Integrierte Entwicklungskonzept ist bewusst dynamisch ausgelegt – manche der hier dargestellten Maßnahmen können innerhalb von zehn Jahren wie geplant umgesetzt werden, andere brauchen ggf. mehr Zeit. Auch gilt es, relevante Querschnittsthemen und übergeordnete, gesamtgesellschaftliche Fragestellungen zu berücksichtigen, die sich auf die Planung und Umsetzung der „Sozialen Stadt“ im Kontext des Quartiers auswirken. Somit ist es auch der Anspruch Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte, flexibel angepasst werden zu können und damit, wo nötig, eine Optimierung der Maßnahmen und deren Umsetzung zu ermöglichen. Einen probaten Ansatz, diesen Anforderungen gerecht zu werden, stellen fortlaufende Evaluationen bzw. eine konkrete Fortschreibung des ISEKs dar, wie auch aus dem Statusbericht zur „Sozialen Stadt hervorgeht“:

*„Insgesamt sollen die Länder stärker darauf achten, dass Integrierte Entwicklungsberichte fortgeschrieben werden, um sie an die aktuellen Bedingungen anzupassen und inhaltliche Lücken zu schließen“ (vgl. Statusbericht Soziale Stadt 2014, S. 44).*

*„Auf kommunaler Ebene sollte Evaluierungen trotz des höheren Finanzierungseinsatzes ein höherer Stellenwert beimessen werden“ (vgl. Statusbericht Soziale Stadt 2014, S. 44).*

Eine prozessbegleitende Evaluation liefert beispielsweise wichtige Informationen zu Stärken und Schwächen der Umsetzung (steuerungsoptimierende Hinweise). Sie stützt sich dabei überwiegend auf qualitative Befunde. Der im Rahmen des vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzeptes erarbeitete Ziel- und Indikatorenkatalog soll – in Hinblick auf die oben skizzierte Aufgabenstellung – im Laufe des Umsetzungsprozesses gleichsam stetig weiterentwickelt werden. Je nach Verlauf der Projektumsetzung und einer etwaigen Verschiebung von Prioritäten sind die definierten Handlungsfelder gegebenenfalls

anzupassen oder gar neu zu bestimmen. Die Durchführung einer Fortschreibung des ISEKs kann beispielsweise auf Basis von Evaluationsergebnissen erfolgen.

In Sinne dieses Vorhabens ist es auch wichtig, den Ziel- und Indikatorenkatalog in seiner Darstellung transparent und nachvollziehbar zu gestalten, einerseits, um ihn in verständlicher Weise einem heterogenen Publikum näherzubringen, andererseits, um den gesamten öffentlich verankerten Arbeitsprozess aufrecht zu erhalten. Durch ein entsprechendes partizipatorisches und methodenpluralistisches Evaluationsdesign ist die Berücksichtigung einer Vielzahl an Informationsquellen möglich; von der Analyse von Dokumenten und Daten (Anträge, Zwischenberichte, diverses Zahlenmaterial, Dokumentationsanalysen etc.) über die Befragung von administrativen Akteuren sowie Schlüsselpersonen sowie die direkte Einbindung von Bürger\*innen vor Ort stehen für eine Zwischenevaluation und damit auch die Fortschreibung des ISEKs diverse Ansatzpunkte zur Verfügung. Die Wirkungsevaluation hingegen, die verstärkt auch quantitative Aspekte in den Fokus rückt, erlaubt am Ende der Projektlaufzeit eine abschließende Gesamtbewertung der erzielten Ergebnisse (Erfolgskontrolle).

Mit dem absehbaren Ende der Programmlaufzeit dienen weitere, partizipatorisch ausgestaltete Formate (wie z.B. „Nachhaltigkeitswerkstätten“) dazu, die erzielten Ergebnisse der interessierten Öffentlichkeit zu präsentieren und gemeinsam mit Bürger\*innen, politischen Vertreter\*innen sowie Akteuren aus der Zivilgesellschaft Perspektiven zur Verstetigung der Projekterfolge zu erarbeiten, Lösungen für weitere Herausforderungen zu formulieren und die Transfermöglichkeiten der gewonnenen Erkenntnisse auf andere Projekte und Themenbereiche zu eruieren.

## 5 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Das ursprüngliche Untersuchungsgebiet der „Sozialen Stadt - Alzey Osten“. Quelle: eigene Darstellung	13
Abb. 2: Übersichtskarte der Stadt Alzey	16
Abb. 3: Gebietsgrenze	18
Abb. 5: Dautenheimer Landstraße 45,47,49	21
Abb. 4: Pfalzgrafenstraße 9,11,13	21
Abb. 7: Hagenstraße 34 und Kurfürstenstraße 9,11,13	22
Abb. 6: Hagenstraße 28	22
Abb. 8: Kriemhildenstraße 55,57,59	23
Abb. 9: Hagenstraße 37	23
Abb. 10: Siegfriedstraße 4,6,8	24
Abb. 11: ehemaliger Schlachthof in der Siegfriedstraße	25
Abb. 12: Römerstraße 21	26
Abb. 13: Nibelungenstraße 2,4	27
Abb. 14: Reihenhäuser in der Kriemhildenstraße	27
Abb. 15: Das Jugend- und Kulturzentrum in der Römerstraße	28
Abb. 16: Verkehrskreisel an der Dautenheimer Landstraße	29
Abb. 17: Der Projektverlauf auf einen Blick	33
Abb. 18: Der Fragebogen zur Haushaltsbefragung	38
Abb. 19: Impressionen der Auftaktveranstaltung	39
Abb. 20: Fragebogen zur Betriebsbefragung	40
Abb. 21: Impressionen zur Zukunftswerkstatt	41
Abb. 22: Stadtteilbegehung	42
Abb. 23: Impressionen zur Informationsveranstaltung	43
Abb. 24: Wanderungssaldo in Alzey und dem Alzeyer Osten	46
Abb. 25: Die Altersstruktur in Alzey und im Alzeyer Osten	48
Abb. 26: Verhältnis der Struktur ausgewählter Altersgruppen in Alzey und dem Alzeyer Osten	49
Abb. 27: Fördergebiet Alzeyer Osten im Flächennutzungsplan (Quelle: Stadt Alzey)	55
Abb. 28: Bebauungspläne im Fördergebiet	56
Abb. 29: Analyseplan Nutzungen flächig	57
Abb. 30: Analyseplan Nutzungen	58
Abb. 31: Geschossigkeit	60
Abb. 32: Ortsbild und Bausubstanz	66
Abb. 33: Freiräume	67
Abb. 34: Analyseplan Verkehrsstruktur	70
Abb. 36: Liniennetzplan Alzey (Quelle: VRN - Verkehrsverbund Rhein-Neckar 2019)	71
Abb. 35: Quartierskreuzung Ecke Hagenstraße/Kurfürstenstraße	71
Abb. 37: Enger Bürgersteig Nibelungenstraße	72
Abb. 38: Fragebogen zur Haushaltsbefragung	73
Abb. 39: Auswertungsbericht_Bürgerbefragung	75
Abb. 40: Auswertungsbericht_Bürgerbefragung	76
Abb. 41: Fragebogen zur Betriebsbefragung	79
Abb. 42: Das ursprüngliche Untersuchungsgebiet	86
Abb. 43: Ehemaliger Schlachthof	103
Abb. 44: Einfachbauten Siegfriedstraße	103
Abb. 45: Die Garagenhöfe in der Hagenstraße	104
Abb. 46: Ausstehende Wohnumfeldverbesserungen	107
Abb. 47: Der Schillerplatz	109

Abb. 48: Der Schlosspark	111
Abb. 49: Der Schulhof der Nibelungengrundschule	113
Abb. 50: Der Bolzplatz in der Kriemhildenstraße	115
Abb. 51: Die Hagenstraße	117
Abb. 52: Der Spielplatz Kriemhildenstraße	119
Abb. 53: Der Spielplatz Pfalzgrafenstraße	121
Abb. 54: Verkehrskreisel an der Dautenheimer Landstraße	123
Abb. 55: Stellplatzbereich	125
Abb. 56: Grünanlage in der Römerstraße	127
Abb. 57: Umsetzung des Verkehrskonzeptes (Symbolfoto)	129
Abb. 58: Das Jugend- und Kulturzentrum	131
Abb. 59: Neubau Quartiers- und Schulmensa (Symbolfoto)	133
Abb. 60: Neubau quartiersbezogene Multifunktionshalle (Symbolfoto)	135
Abb. 61: Stadtteilbüro	137
Abb. 62: Verfügungsfonds (Symbolbild)	139
Abb. 63: Quartiersmanagement	141
Abb. 64: Neuordnung Bauhofgelände	143
Abb. 65: Niederlegung ehemaliger Schlachthof	145
Abb. 66: Einfachbauten Hagenstraße	147
Abb. 67: Weyprechstraße	149
Abb. 68: Verkehrskreisel an der Dautenheimer Landstraße	151