

Auszug aus der Begründung zur Sanierungssatzung (Nr.3) „Stadtteilzentrum Neustadt“:

...

3. Sanierungsziele

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen sollen die städtebaulichen und funktionalen Mängel durch private und öffentliche Investitionen behoben werden, um das Zentrum Neustadt als zentralen Versorgungsbereich zu stabilisieren und als Wohnstandort wiederzubeleben, um so eine selbsttragende Entwicklung zu initiieren. Mit der Bewältigung der Mängel werden unterschiedliche Ziele auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Raum verfolgt. Die Zielerreichung setzt ein Bündel differenzierter baulicher, planerischer und sonstiger Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken voraus, deren Realisierung nur ganzheitlich und koordiniert erfolgreich sein kann. Die nachfolgend aufgeführten Ziele der Sanierung wurden aus den vorbereitenden Untersuchungen ermittelt:

- **Der Erhalt und die Weiterentwicklung des städtebaulichen Ensembles Zentrum Neustadt als baukulturelles Erbe der Moderne und als Wahrzeichen des Stadtteils Neustadt.**
 - o Die Erhaltung der städtebaulich bedeutenden Scheiben-Hochhäuser, die die Silhouette im Ensemble bilden und damit einen wesentlichen Identitäts- und Gestaltungsfaktor darstellen sowie die gute Orientierung in dem Gebiet gewährleisten.
 - o Wahrung und Förderung der sozialen Durchmischung im Stadtteilzentrum Neustadt und im Stadtteil.
- **Die Sanierung und Revitalisierung der leerstehenden Hochhausscheiben, verbunden mit einer Instandsetzung, einer energetischer Sanierung und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel**
 - o Nachhaltige Wiedernutzung der Scheibenhochhäuser, insbesondere der vier leerstehenden Hochhausscheiben (A, B, C und E).
 - o Sanierung mit Modellcharakter; energetische Sanierung mit Einsatz neuer Technologien zur Energienutzung, sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels einschließlich der Minimierung schädlicher Umwelteinflüsse
 - o Sicherung einer nachhaltigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und Verwaltung in den Hochhausscheiben
- **Qualifizierung des Zentrums Neustadt als funktions- und nutzungsgemischtes Stadtteilzentrum mit Ausstrahlungskraft**
 - o Vernetzung der Angebote des Neustadt Centrums und der Neustädter Passage, sowie mit Einrichtungen der Kultur, der Bildung und der Freizeit.
 - o Ausschluss von kerngebietsrelevanten Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros) zur Verhinderung von Trading-down-Effekten.
 - o Stärkung der Abendnutzungen durch gezielte Ansiedlung von Gastronomie und Freizeitnutzungen.
 - o Verbesserung der Zugänglichkeit von Norden und Süden durch private und öffentliche Investitionen.
 - o Erhalt des umfassenden Einzelhandelsangebotes sowie die Weiterentwicklung des Dienstleistungsangebotes.
 - o Einbindung der Einzelhändler, Gewerbetreibenden, Eigentümer und Anwohner in den Prozess der Zentrumsentwicklung.
 - o Stärkung der Nutzungsmischung durch aktives Flächenmanagement
 - o Ansiedlung von Geschäften, Gewerbe und Dienstleistungen in den unteren sechs bis sieben Geschossen der Hochhausscheiben zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Passage. Diese horizontale Nutzungsgliederung nutzt in besonderer Weise die Vorzüge der Hochhäuser für Nutzungen mit unterschiedlichen Standortanforderungen.

- **Etablierung des Zentrum Neustadt als Wohnstandort**
 - o Ausbau der Wohnfunktion als wichtiger Beitrag für eine lebendige Nutzungsmischung.
 - o Stärkung der Wohnfunktion durch die Revitalisierung der Scheibenhochhäuser.
 - o Aufwertung der Hochhausscheiben und des Umfeldes als Wohnstandort für Studierende und für Beschäftigte des Technologieparks sowie der Universität.
 - o Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen für breite Schichten der Bevölkerung in den oberen Geschossen der Hochhausscheiben.
 - o Bestehendes Wohnangebot in Neustadt durch nachfragegerechte Angebote im Stadtteilzentrum erweitern.

- **Stärkung des Zentrums durch eine Verbesserung der funktionalen und räumlichen Bezüge zum Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Technologiepark *weinberg campus* und den umliegenden Wohnquartieren im Rahmen öffentlicher Maßnahmen**
 - o Vernetzung des Zentrums Neustadt mit dem nördlich angrenzenden Landschaftspark Weinbergwiesen und dem Technologiepark *weinberg campus* zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen.
 - o Gezielte funktionale Verknüpfung des Stadtteilzentrums mit den Wissenschafts- und Kreativitätsstandorten zur Verbesserung des Images des Zentrums durch eine Ansiedlung wissenschaftsnaher Einrichtungen in den Hochhausscheiben, für die im Technologiepark zunehmend weniger Flächen zur Verfügung stehen.

- **Aufwertung und Gestaltung der unsanierten Freiflächen**
 - o Fortsetzung der begonnenen Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raums durch Neuordnung und Qualifizierung der noch nicht aufgewerteten Flächen im öffentlichen Raum.
 - o Aufwertung der grundstücksbezogenen Freiflächen und Herstellung von Barrierefreiheit auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, insbesondere im Umfeld der Scheibenhochhäuser
 - o Städtebauliche „Rückseiten“ und „Resträume“ im öffentlichen Raum insbesondere an der Albert-Einstein-Straße und zum Teil „An der Magistrale“ durch Aufwertung deutlich reduzieren.
 - o Verbesserung der Zugänglichkeit der Neustädter Passage durch öffentliche und private Bau- und Ordnungsmaßnahmen.

- **Neuorganisation und Neukonzeption des ruhenden Verkehrs als notwendige Maßnahme einer Revitalisierung der Hochhausscheiben sowie zur Berücksichtigung der Anforderungen künftiger Nutzer**
 - o Neuordnung und Aufwertung der Parkmöglichkeiten für Kunden und Beschäftigte der Neustädter Passage.
 - o Schaffung neuer Park- und Stellplätze im nördlichen und nordwestlichen Bereich der Straßen „Albert-Einstein-Straße“ und „Am Bruchsee“ für künftige Nutzer und Bewohner der Hochhausscheiben.

...