

Stadtteilentwicklungskonzept Oberreut

SWOT-Analyse



1. Der Stadtteil Oberreut.....	2
2. Die Entwicklung des Stadtteils	2
3. Methodik & Vorgehen.....	3
4. Themenanalyse.....	4
5. Zusammenfassende SWOT-Analyse	12
6. Vorläufige Empfehlungen.....	14

1. Der Stadtteil Oberreut

Oberreut liegt ca. 2,5 Kilometer südwestlich der Karlsruher Innenstadt. In dem grünen, am Wald gelegenen Stadtteil, leben aktuell knapp 10.000 Menschen. Oberreut gliedert sich in zwei größere Bereiche, die Waldlage und die Feldlage. Der Grünstreifen „Schmallen“ trennt räumlich den älteren Westteil vom neueren Ostteil. Der westliche Bereich, entlang des Waldes, wird von einer großmaßstäblichen Bebauung aus Hochhäusern geprägt. Im Zuge der weiteren Entwicklung entstanden v.a. weitere Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser. Die Rolle, die der soziale Mietwohnungsbau in Oberreut in der Vergangenheit spielte und heute noch spielt - ist groß. Oberreut ist im Vergleich zu allen Karlsruher Stadtteilen relativ und absolut betrachtet Spitzenreiter im Bestand von Sozialmietwohnungen.

2. Die Entwicklung des Stadtteils

Oberreut ist als Stadterweiterung am südlichen Rand der Stadt in den 1960er Jahren entstanden. Bewohner*innen aus dem sanierungsbedürftigen „Dörfle“, dem innerstädtischen historischen Quartier, sollten hierhin umgesiedelt werden. Die ersten Bewohner*rinnen wurden als Pioniere bezeichnet, denn die Erschließung und weitere Infrastruktur des Neubaugebiets waren nur in Grundzügen vorhanden.

Die Grundkonzeption Oberreuts geht auf den Generalbebauungsplan von 1926, auch „Schneiderplan“ genannt, zurück. Im Stil der modernen „Satellitenstädte“ oder „Trabantenstädte“ in den 50er Jahren wurde auf einer Fläche von 100 ha auf dem Reißbrett eine Wohnsiedlung für ca. 12.000 Menschen vorgesehen. Erste Planungen waren gar für bis zu 18.000 Einwohner*innen ausgelegt. Die damaligen Planungen sahen zudem Ladenzentren, Schulen, ein Kino sowie ein Hotel vor.

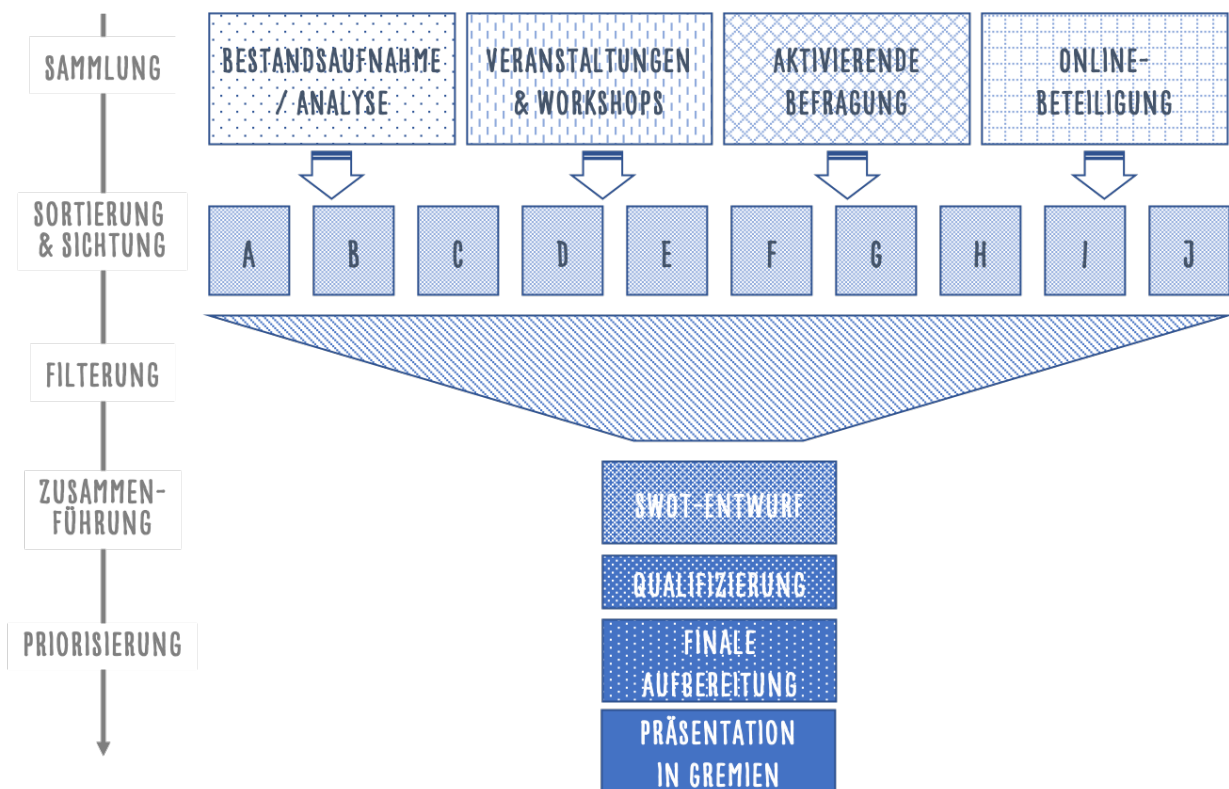
Den Anfang markierte eine Bebauung mit preiswerten Wohnungen, vor allem für kinderreiche Familien auf 25 ha städtische Waldflächen. Im Jahre 1970 war die Bebauung in der Waldlage beendet. 5.700 Menschen, anstatt der geplanten 4.200, wohnten in den 1.160 entstandenen Wohnungen. Oberreut galt als kinderreichster Stadtteil Karlsruhes. Gleichzeitig sorgten hohe Gaspreise für Unmut bei den Bewohner*innen.

In weiteren Bauphasen ab 1967 wurde die bauliche Entwicklung der „Feldlagen“ im Osten des Stadtteils vorbereitet und die Planung aus dem Jahr 1962 überarbeitet, u.a. wurde die Straßenbahnlinie geplant. Mit der „Feldlage I“ im Norden entstand das neue Schulhaus. Zur Aufsiedlung der „Feldlage“ wurden Zuschüsse für die neu entstandenen Wohnungen eingesetzt.

Bis 1980 wurde der Bebauungsplan für die Feldlage II“ beschlossen. Neben den Etagenwohnungen entstanden nun Eigentumswohnungen, Reiheneigenheime und im Zentrumsbereich Einkaufsmöglichkeiten sowie Dienstleistungsflächen.

Die Planungen für „Oberreut-Feldlage III“ schlossen Anfang der 80er Jahre an, wurden aber erst unter dem Druck akuter Wohnungsnot 1988 konkretisiert und eine verdichtete Bebauung schließlich 1990 durch den Gemeinderat verabschiedet. 1986 kam dann die Erschließung mit der Straßenbahn. Die Forderungen der Einwohner*innen nach Begegnungsorten führten zu der Entwicklung des Jugend- und Stadtteilbegegnungszentrums der „Weiße Rose“ 1983 und dem gegenüberliegenden ökumenischen Zentrum 1988.

3. Methodik & Vorgehen



Die Basis für die nachfolgend dargestellten Ergebnisse bilden gleich mehrere Bearbeitungsstränge, die zwischen Januar und Juli 2019 relevante Informationen rund um Oberreut generiert haben.

1. In Kooperation mit dem Masterstudiengang Stadtplanung an der Hochschule für Technik, Stuttgart sind systematisch städtebauliche und soziale Themen recherchiert und aufbereitet worden.
2. Im Zuge des Beteiligungsprozesses „Gemeinsam handeln für das Oberreut von morgen“ konnten zwischen Januar und Juli 2019 Akteur*innen und Bewohner*innen über öffentliche Veranstaltungen und Interessenworkshops zu thematischen Schwerpunkten Handlungsbedarfe und Verbesserungsmöglichkeiten vor Ort mitteilen.
3. Eine aktivierende Befragung vor Ort über mehrere Tage Ende April / Anfang Mai hat Menschen zu möglichen Wünschen oder Verbesserungsideen für den Stadtteil befragt.
4. Über das Beteiligungsportal *Meine Stadt Karlsruhe* konnten Anwender*innen Stärken und Schwächen räumlich verorten sowie mittels Kommentarmöglichkeit diese Eindrücke erläutern.

Als nächster Schritt erfolgte eine Bündelung und Sortierung dieser umfassenden Informationssammlung entlang der gebildeten Themenbereiche. Die wichtigen und wegweisenden Aussagen wurden herausgearbeitet und in einem Entwurf zusammengeführt.

Gegenüber der für den Beteiligungsprozess gebildeten Lenkungsgruppe wurde dieser Zwischenstand am 25.06.2019 vorgestellt und hierzu Rückmeldungen eingeholt.

Die Hinweise aus der Runde wurden im abschließenden Arbeitsschritt eingearbeitet, offene Punkte nachrecherchiert und vorläufige Empfehlungen ausgearbeitet.

4. Themenanalyse

4.1 Erkenntnisse der Analyse zu „Sozialstruktur / Statistik“

- Andauernder überdurchschnittlich hoher Anteil sozial benachteiligter Bevölkerung
- Teile der Bewohnerschaft haben wenig Perspektiven

Einwohnerentwicklung & Prognose

- Oberreut hat gegen den Trend der Gesamtstadt seit 2006 Einwohner*innen verloren (-5%)
- Bis 2030 jedoch rasches Wachstum prognostiziert: +11,4% bzw. 1.100 zusätzliche Einwohner*innen

Altersstruktur

- Weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter; der Anteil der Senioren*innen (über 65J) steigt an, der Anteil der Kinder (unter 14) sinkt gegenläufig
- Auswirkung demografischer Faktoren: längere Lebenserwartung, mehr Ältere als Junge und weniger Kinder

Ausländeranteil & Zugehörigkeit

- Insgesamt 104 Nationen im Stadtteil vertreten
- Anteil nicht-deutscher Bevölkerung stark zunehmend; jährliches Saldo seit 2015 ca. +10%
- Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund deutlich höher als in Karlsruhe gesamt
- Russische und rumänische Herkunft überwiegen, diese überproportional in der Feldlage

Sozialwohnungen

- Stadtteil mit höchstem Anteil an Sozialmietwohnungen: 18,4% oder 877 WE (in KA gesamt: 2%)
- Rund ein Viertel aller Sozialwohnungen in Karlsruhe befinden sich in Oberreut

Bildungsgrad

Deutliche Abweichungen bei den Übergängen in weiterführende Schulen

- Die Übergangsquote ins Gymnasium liegt in Oberreut bei 33%, im Karlsruher Durchschnitt bei 61%.
- Entsprechend gibt es in Oberreut 12% mehr Übergänge in die Realschule bzw. 19% mehr in die Gemeinschaftsschule als in Ka gesamt.

Wahlergebnisse und -Beteiligung

- Deutlich unterdurchschnittliche Wahlbeteiligung (-20 bis 30% gegenüber KA gesamt)
- Rechts-konservative Wählerneigung, siehe Abweichungen Bundestagswahl 2017: AfD 23,9% (KA: 10,4%); Grüne 8,4% (KA: 18,3%)
- Kommunalwahl 2019: 37% Wahlbeteiligung (gegenüber 59% in Ka) CDU 20,8%, AfD 19,6%, GRÜNE 17,9%, SPD 15,6%, DIE LINKE 6,1%, FDP 4,9%, KAL 4,3%, FÜR KA 3,7%, Freie Wähler 3,6%, Die PARTEI 3,6%

Geringe Einkommen

- Gegenüber dem Netto-Einkommen von 1.980 € pro Kopf in Karlsruhe haben die Bewohner in Oberreut einige hundert Euro weniger zur Verfügung (Angaben aus Bürgerumfragen; nicht repräsentativ)
- Auch innerhalb des Stadtteils zeigen sich erhebliche Abweichungen. Die Bewohner*innen der Waldlage haben deutlich geringere Einkommen pro Kopf und Monat zur Verfügung als in der Feldlage

Erwerbslosigkeit / SGB II

- Erwerbslosigkeit auf doppelt so hohem Niveau wie Gesamtstadt: 6,8% zu 3,5%
- Höherer Anteil an ausländischen Erwerbslosen (9% Oberreut zu 4,5% KA)
- Höherer Anteil an Jugend- und Langzeitarbeitslosen (5% Oberreut zu 2% KA bzw. 2% Oberreut zu 1% KA)
- Überproportionaler Anteil an SGB II-Bezieher*innen (Oberreut 15%, in der Waldlage 24%; KA 4,9%)

4.2 Zentrale Erkenntnisse der Analyse zu „Soziale Infrastruktur & Kultur“

- Oberreut nimmt über die Stadtteilgrenzen hinaus eine Funktion als Schulstandort ein; es gibt keine Sekundarstufe II
- Die sozialen Einrichtungen und Veranstaltungen dienen als Begegnungsorte und Kristallisationspunkte für gesellschaftliches Leben und tragen zur Stabilität des Stadtteils bei
- Oberreut steht für eine gewachsene Jugendarbeit und verfügt mit dem Jugendgarten und der Weißen Rose über den Stadtteil prägende Orte

Anne-Frank-Gemeinschaftsschule (AFS)

- „*Wer sich auf Schule freut, kommt auf die Anne-Frank-Schule in Oberreut*“ - Slogan drückt Verbundenheit zum Stadtteil aus
- Etwa 600 Schüler*innen + 60 Lehrkräfte, Grund- (Jahrgangsstufe 1-4), Gemeinschafts- (Jahrgangsstufe 5-8) & Werkrealschule (Jahrgangsstufe 9-10)
- Angebote umfassen neben dem Ganztagesangebot Inklusionskurse, Förderangebote, Sport- & Freizeitangebot, Kunst- & Kulturangebot
- Zwischen der Otto-Wels-Straße und der AFS liegt benachbart die Friedrich-Schlick-Glaserfachscheule

Schulzentrum Südwest

- Engelbert-Bohn-Schule (Kaufmännische Schule) mit ca. 1.100 Schüler*innen in der Berufsschule oder in der zweijährigen Berufsfachscheule bzw. dem Berufskolleg
- Sophie-Scholl-Realschule von 1978 bis 1987 „Realschule Oberreut“, danach Umbenennung auf Antrag der Schulkonferenz, ca. 500 Schüler*innen kommen aus verschiedenen Stadtteilen

Einrichtungen & Angebote für Kinder / Familien

- Fünf Kitas verschiedener Träger: städtisch, katholisch (2x), evangelisch, AWO
- Defizit von 89 Betreuungsplätzen für unter 3-Jährige in Oberreut aktuell. Neubau evang. Kita stellt ab 2020 20 Betreuungsplätze für unter 3-Jährige zur Verfügung.
- Prognose für 2020: Defizit von 69 Betreuungsplätzen (unter 3-Jahre). Bei den über 3-Jährigen ist der Bedarf zu 10% gedeckt.
- Zusätzlicher Kita-/Krippenausbau vielfach gefordert
- Elterncafé in der Weißen Rose (Diakonisches Werk)
- Entwicklung der Villa Regenbogen zum Familienzentrum mit weiteren Angeboten: Elterncafé, Spiel- und Lernstube

Einrichtungen & Angebote für Senior*innen

- Seniorenstühle in der Weißen Rose mit Seniorennachmittag, Alt & Jung-Treff im Ökumenischen Gemeindezentrum, Seniorentreff der Karlsruher Pensionärsvereinigung (1x/Mon.)
- Betreutes Wohnen in der AWO-Seniorenwohnanlage Oberreut, nah am Einkaufszentrum (74 altersgerechte Wohnungen), Haus Lucia Hug der ASB mit 87 Pflegeplätzen am Badeniaplatz

Förderung des Gemeinschaftslebens

- Bürgerverein, Weiße Rose und Jugendgarten veranstalten: Frühschoppen, Flohmarkt, Bouleturnier, Sommerfest, Kinderfest, Summertime Hiphop Open Air, Weihnachtsfest
- Unterschiedliche Kulturschaffende aus Oberreut haben sich, auf Initiative des Leitprojekts „Bunte Stadt“ hin, in der neu gegründeten Stadtteilgruppe Kultur zusammengefunden.
- Ökumenisches Gemeindezentrum und Weiße Rose kooperieren in der Kulturarbeit: monatlicher Kulturtreff ab September im ökumenischen Gemeindezentrum

Streetwork Oberreut

- Seit 2004 Mobile Jugendarbeit in Oberreut
- Ziele mobiler Jugendarbeit: Vermittlung Akzeptanz & Toleranz, Lebenssituation nachhaltig verbessern, Erhalt/Schaffung Treffpunkte im öffentlichen Raum, Abbau sozialer Benachteiligung
- Vier Handlungsfelder: Aufsuchende Sozialarbeit (Streetwork), Einzelfallhilfe, Freizeit- und Gruppenangebote, Gemeinwesen-orientierte Arbeit

Jugendgarten

*Treffpunkt für Jugendliche
im Alter
zwischen 14-27 Jahre*

- Gründung 2004 auf einer Größe von 1.800 qm (Ausbau, Infrastruktur und Instandsetzung)
- Der Jugendgarten ist Teil der Mobilien Sozialarbeit (Mitverwaltung Streetwork Oberreut)
- Basis ist die Arbeit im Jugendgarten; es gilt das Prinzip der Partizipation und Verantwortungsübernahme
- Angebote beinhalten Grillmöglichkeit, Tonstudio, Feuerstelle, Basketballfeld, Graffitiwände
- Die Fläche des Jugendgartens steht im FNP 2030 als Wohnbaufläche "Östliche Otto-Wels-Straße". Darin ist vermerkt, dass der Jugendgarten beachtet und in eventuelle Planungen integriert werden soll.
- Initiative im Stadtteil mit Unterschriftensammlung zum Erhalt des Jugendgartens

Stadtteilbegegnungszentrum Weiße Rose

- Schwerpunkt auf junge Menschen im Alter von 6-27 Jahren
- Gemeindebibliothek, Spiel- und Lernstube, Seniorenclub der AWO, Startpunkt Elterncafé, Veranstaltungsräume, Ferienangebote, Ausflüge, Gewaltpräventionsprojekte

4.3 Zentrale Erkenntnisse der Analyse zu „Akteure & Netzwerke“

→ **Der Organisationsgrad insgesamt ist eher gering einzuschätzen; hingegen gibt es einen festen Kern an aktiven Menschen im Stadtteil**

Vertretung des Stadtteils

- Zentrale Bedeutung des Bürgervereins zur Wahrung und Förderung der Allgemeininteressen des Stadtteils sowie Förderung und Pflege des Gemeinschaftslebens
- Bündelung und Vertretung der Interessen nach außen durch den Bürgerverein: stadtweit, im politischen Raum, Pressearbeit. „Oberreuter Waldpost“ als eigenes Mitteilungsblatt des Vereins
- Keine politische Vertretung im Gemeinderat aus dem Stadtteil bzw. dort wohnhaft
- Interessengemeinschaft Oberreut (IGO) als Stadtteilgremium, mit allen Institutionen und Vereinen des Stadtteils, hat eine zentrale Bedeutung

Wichtige Akteurs- gruppen & Rahmen- bedingungen

- Zentrale Akteur*innen mit hoher Aktivität und Repräsentanz (BV, IGO, ÖGZ, Weiße Rose)
- Akteur*innen weisen auf Raumengpässe hin sowie inadäquate Raumangebote (Barrieren, Lautstärke, etc.)
- Außer Weißer Rose, ökumenischem Gemeindezentrum (ÖGZ) & Restaurant(s) kaum Orte für Netzwerke/Kontakte und Veranstaltungen

Lücke Quartiersmanagement

- Fehlen von festen Ansprechpartner*innen / Anlaufstellen mit Querschnittsaufgaben wie Quartiersmanager*in, Stadtteilbüro (städtischer Prozess Quartiersentwicklung noch nicht lokal)
- Vernetzung mit übergeordneten Einrichtungen und zur Stadtverwaltung noch ausbaufähig

Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess

- Nach anfangs guter Beteiligung konnte Zahl der Akteur*innen erweitert werden, doch eine breite Resonanz auf die Beteiligungsangebote, insbesondere die Interessensworkshops, blieb aus
- Fester Kern von Akteur*innen mit hoher Mitwirkungsbereitschaft – es gestaltet sich mühsam darüber hinaus Bewohner*innen zum Mitmachen zu gewinnen
- Bedarfe von „stillen“ oder den benachteiligten Gruppen zuzurechnenden Bewohner*innen sind noch zu wenig abgebildet. Dazu zählen u. a. Alleinerziehende, Menschen mit Migrationsgeschichte bzw. mit Sprachbarrieren, SGB2-Bezieher*innen, Menschen mit Unterstützungs- oder Pflegebedarf, Menschen mit Behinderung.
- Ungeduld bezüglich der erhofften Veränderungen; Wahrnehmung, dass sichtbare Veränderungen nicht absehbar sind und die Umsetzung kurzfristige Maßnahmen fehlt

4.4 Erkenntnisse aus der Analyse zu „Image & Identität“

- Es besteht eine hohe Abweichung zwischen dem Blick von Außen und der Innensicht auf den Stadtteil, genauso wie zwischen subjektiver und objektiver Betrachtung z.B. im Hinblick auf die Sicherheit
- Das Sozialverhalten ist durch ein Spannungsverhältnis geprägt zwischen teils antisozialem Verhalten im Stadtteil und guten kleinräumigen sozialen Kontakten

Außen-/Innenwahrnehmung

- Außenwahrnehmung v.a. durch die Medien negativlastig / einseitig transportiert; aufgrund früherer Probleme haftet dem Stadtteil ein Negativimage an
- Aspekte, die den Außenauftritt prägen: Endstation (der Stadtbahn), Musikszene, Feste, Wohnraum, Planungen (wachsender Stadtteil)
- Befragungen zeigen uneinheitliches Bild – mehrheitlich hohe Wohnzufriedenheit

Integration und Zusammenleben / Nachbarschaft

- Menschen leben gerne in Wohnungen¹
- Regelmäßig Nachbarschaftskonflikte zu Lärm, Müll, Sperrmüll
- Abgrenzung – wenig Berührungspunkte zwischen Eigentümer*innen und Wohnungsbesitzer*innen und den Menschen in Miet- und Sozialmietwohnungen

¹ Aus Mieterbefragungen der Volkswohnung

Sicherheit & Kriminalität

- Zunahme an Straftaten in den letzten Jahren sowohl in Oberreut als auch in KA gesamt
- Geringes Sicherheitsempfinden innerhalb der eigenen Wohngegend
- Nach der Innenstadt der Stadtteil, wo sich andere am ehesten möglicherweise fürchten (würden)
- Von der Anzahl der Straftaten rangiert Oberreut im unteren Mittelfeld im städtischen Gesamtvergleich
- Polizeiposten tagsüber besetzt

4.5 Zentrale Erkenntnisse der Analyse zu „Freiraum“

- Der Flächenanteil des Freiraums ist mit 48,4 % weit überdurchschnittlich
- Trotz hohem Freiraumanteil unzureichende Nutzungsmöglichkeiten der Spielflächen und Sportanlagen
- Plätze sind durch mangelnde Aufenthaltsqualität gekennzeichnet

Öffentliche Spiel- und Sportplätze

- Handlungsbedarf bei Ausstattung / Abbau und Ersatz von Spielgeräten
- Altersspezifische und Bedarfs- Überprüfung notwendig
- Sportanlagen an Schulen sind nicht öffentlich zugänglich

Plätze

- Eigentliche Quartiersmitte ist unattraktiv und verfügt über keinerlei Aufenthaltsqualität
- Oberreut Zentrum ohne Aufenthaltsqualität; Gestaltungsdefizite sowie ungeeignete Randnutzung (Bierstube)
- Julius-Leber-Platz: keine Orientierung der Gebäude zum Platz, wöchentlicher Markt unzureichend bestückt
- Badenieaplatz: nicht erreichbar und nicht zum Aufenthalt geeignet, wirkt als Barriere

Grüner Stadtteil

- Grüne Wohnumgebung als Identifikationsmerkmal für den Stadtteil
- Nähe und Einbindung in die umgebenden Waldflächen als Besonderheit
- Weitläufiger Grünzug "Schmallen" mit zahlreichen Aufenthaltsmöglichkeiten vorhanden
- Zahlreiche Grünflächen
- Private Hausvorbereiche wenig ökologisch angelegt
- Grüne Weiten ambivalent – einerseits positiv bewertet, andererseits z.B. ausgedehntes Verkehrsbegleitgrün und Abstandsgrün mit trennender Wirkung und kaum nutzbar
- Bisher nur wenige Abschnitte als Rasengleis ausgebildet

4.6 Zentrale Erkenntnisse der Analyse zu „Städtebau und Wohnen“

- Geringe Vielfalt an Gebäudetypen und fehlende Variabilität an Wohnangeboten
- Nachverdichtungspotentiale sowohl in der Wald- als auch in der Feldlage
- Hoher Anteil an Sozial-Mietwohnungen, künftig überwiegend Mietwohnungsbau

Städtebau

- Markante Dreiteilung entsprechend der Bauphasen
- Geschossigkeit bis 14 Stockwerke; im Süden eher niedrig; östlich und westlich jeweils höher

Typologien

- Zeilenbauten und hoher Anteil Reihenhäuser; kaum Doppel- bzw. Einzelhäuser; Quartiere mit ganz unterschiedlichem Charakter

Potentiale

- Im FNP 2030 zwei Hektar Wohnbaufläche für 110 WE für 200 Bewohner*Innen vorgesehen („Östl.-Otto-Wels-Straße“), für den Bereich „Östlich Wörrishofer Straße“ 173 WE geplant

Wohnen

- Hoher Anteil an Sozialmietwohnungen
- Volkswohnung verfügt über 2.382 Wohneinheiten (davon 80% 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen)
- Abnahme der Sozialmietwohnungen zwischen 2007 und 2016: 920 Wohnungen

Überbaute Fläche

- Die Waldlage weist den geringsten Überbauungsgrad auf (18%); im Umfeld der Weißen Rose sind es hingegen 52%

4.7 Zentrale Erkenntnisse der Analyse zu „Verkehr & Mobilität“

- Entfernungen zu Haltepunkten in einigen Quartieren (Waldlage) lang
- Anbindung an ÖPNV (Straßenbahn und Buslinien) wird grundsätzlich positiv bewertet
- Parkierung entlang der Straßen in der Waldlage dominierend

Anbindung

- Bahnhof & Innenstadt max. 3 km entfernt
- Tramlinie 1983 bis Europahalle, bis 1986 Oberreut Zentrum, 1990 bis Badeniaplatz
- Ältere Gebäude der Waldlage wie auch Teile des Gewerbegebiets nicht im 500m Radius von Haltestellen
- 2 Buslinien im 20 & 30min-Takt (50 & 51), bei 300m Radius im Nordwesten (Waldlage) und ganz im Süden weiter entfernt

Straßen/ Erschließung

- Haupterschließungsstraßen mit Tempo 50
- Nebenstraßen mit Tempo 30
- Verkehrsberuhigte Bereiche in Wohnquartieren (Reihenhausbebauung)

Fahrradwege & Radinfrastruktur

- Fahrradwege gut ausgebaut v.a. entlang der Grünachse und im Wald (Vernetzung nach außen)
- Radwegenetz nicht durchgängig, u.a. mangelnde Übergänge
- Ein einzelnes Bike-Sharing-Angebot
- Es fehlt an sicheren, überdachten Fahrradabstellplätzen in der Waldlage sowie beim Jugendzentrum, Schule und den Sportplätzen

Parkierung

- In älteren Gebieten nur Parkierung entlang der Straßen
- In neuen Bereichen vermehrt Tiefgaragen
- Parken entlang der Straße sehr dominierend

Lärm

- Lärmkarten (Tag/ Nacht; auch Straßenverkehr) zeigen geringe Lärmbelastung abseits der Verkehrsachsen
- Lärmschutzmaßnahme im neuen Baurecht berücksichtigt

4.8 Erkenntnisse der Analyse zu „Arbeit, Wirtschaft, Versorgung & Gesundheit“

- Hohe Anzahl von Arbeitsplätzen in Oberreut sowie zukunftsorientiertes Gewerbe
- Keine Verknüpfung von Gewerbestandorten mit restlichem Stadtteil.
- Waldlage ist vom Zentrum abgetrennt und weitgehend ohne Angebote
- Es fehlt eine gastronomische Vielfalt, wie Restaurants, Cafés, Eisdielen und Biergarten
- Die medizinische Vorortversorgung v.a. mit Fachärzt*innen ist nicht ausreichend

Arbeit

- Es gibt circa 1.500 Arbeitsplätze (auch zukunftsgerichtete) in Oberreut
- Versicherung Badenia über 500 Arbeitsplätzen, Bechtle Standort Oberreut mit 140 Arbeitsplätzen, LUBW mit 450 Arbeitsplätzen am künftigen Gesamtstandort
- Arbeitslosigkeit in Oberreut ist mit 6,8% im Vergleich zu Ka mit 3,5% signifikant höher

Wirtschaftsflächen

- Logistik-Standort von Otto-Office rückläufig (neue Medienagentur)
- Grundstück steht evtl. zum Verkauf (Standort sehr abgeschottet)
- Gewerbeflächen / Grundstücke mit ca. 9.000 qm (GE Großoberfeld und GE Kleinoberfeld 1400 qm befinden sich in der Vermarktung)

Versorgung

- Nahversorgung: 3 Supermärkte (Netto, Mix-Markt mit überwiegend russischen Produkten, Edeka), Wochenmarkt mit 3 Markthändlern (wenig frische Angebote), kein Drogeriemarkt vorhanden
- Dienstleister / Handwerk v.a. Friseur und Kosmetik (kaum weitere Angebot)
- Eine Sparkassenfiliale sowie 3 Bankautomaten

Gastronomie

- 2 Döner-Imbiss, 1 griechisches Restaurant, 1 Kneipe „Bürgerstüble“

Gesundheit

- 3 Allgemeinmediziner, 1 Zahnarzt und 1 Kinder- und Jugendpraxis; derzeit Aufnahmestopp / lange Wartezeiten
- 2 Apotheken (nur im zentralen Bereich) sowie 2 Pflegestellen

5. Zusammenfassende SWOT-Analyse

5.1 Stärken	
1	Wahrnehmung als grüner Stadtteil: Großzügige Grünflächen, Waldlage
2	Insgesamt gute Wohn- und Lebensbedingungen: Wohnungsangebot, Einkaufsmöglichkeiten, ruhiger Stadtteil, Nähe zur Innenstadt
3	Räumliche Entwicklungspotentiale
4	Hoher naturräumlicher Freizeitwert
5	Stadtteil mit viel Freiraum und Spielmöglichkeiten für Kinder
6	Kulturelle und ethnische Vielfalt der Bewohnerschaft
7	Positive Standortfaktoren in Bezug auf Lage und verkehrliche Anbindung
8	Eine hohe Zahl an Arbeitsplätzen im Stadtteil
9	Gefestigte Stadtteilinstitutionen mit guter Zusammenarbeit & Kooperationsbereitschaft: Bürgerverein, Weiße Rose, ökumenisches Gemeindezentrum (ÖGZ), Anne-Frank-Schule, Villa Regenbogen, Jugendgarten
10	Gutes Gesamtniveau der Gebäudebestände der Volkswohnung – energetisch, baulich, barrierearm
11	Arbeitsstättenschwerpunkt mit Entwicklungsmöglichkeiten

5.2 Schwächen	
1	Negatives Stadtteilimage
2	Teilweise gesellschaftliche Desintegration
3	Monotone Freizeitinfrastruktur, wenig kulturelle Angebote & kaum Vereinsstrukturen
4	Unterdurchschnittliches Sicherheitsempfinden
5	Zurückgehende Stadtteil-Identifikation / Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft
6	Wenig ausgeprägter Zusammenhalt, Akzeptanz und Vertrauen untereinander
7	Geringer Organisationsgrad, bürgerschaftliche Initiativen, Netzwerke & Strukturen
8	Unzureichende Gestaltung und mangelnde Nutzungsvielfalt der Stadtteilmitte / Mangel an Versammlungsorten und nicht-kommerziellen Treffpunkten
9	Fehlende Sekundarstufe II
10	Unausgewogene Sozialstruktur der Bewohner*innen
11	Ethnische und soziale Segregationstendenzen
12	Geringe Vielfalt an Bautypologien mit überwiegend funktionaler Ästhetik
13	Beschränktes gastronomisches Angebot
14	Defizit an Kita-Plätzen für unter 3-Jährige (aktuell fehlen 89 Betreuungsplätze, ab 2020 69)

5.3 Chancen	
1	Partizipativer Stadtteilentwicklungsprozess
2	Bündelung von Ressourcen in der Stadtverwaltung und Synergien
4	Breiter Wunsch nach Imageaufwertung und Verbesserungen im Stadtteil
5	Breit gestreute stadtteilinterne Kommunikation
6	Räumliche Entwicklungspotentiale / Effizientere Ausnutzung der Flächenangebots
8	Generelle Investitionsbereitschaft
9	Stadtweite hohe Wohnraumnachfrage für unterschiedlichste Wohnangebote / Niveaus
10	Öffentliche Finanzhilfen für Quartiersprogramme, Partizipative Prozesse, Bewältigung des demografischen Wandels, klimagerechten Stadtumbau
11	Verknüpfung von Naherholungspotenzialen
12	Ausbau von Nahversorgungszentren und Verknüpfung mit sozialen Treffpunkten, Anlauf- und Beratungsstellen sowie Bündelung von Angeboten (z.B. Ärzten)
13	In-Wert-Setzung von Sport-, Spiel- und Freiflächen, die Gestaltung von Treffpunkten sowie die Schaffung neuer Angebote unter direkter Beteiligung der Nutzer*innen
14	Die beschlossene Einrichtung einer zusätzlichen gymnasiale Oberstufe in Karlsruhe
15	Entwicklung von Maßnahmen wie der Bau eines Stadtteilzentrums, das Leitprojekt „Bunte Stadt“ für kulturelle Aktivitäten oder Antrag auf Quartiersmanagement (Diakonisches Werk)

5.4 Risiken	
1	Schnelles Wohnflächenwachstum ohne ausreichende Berücksichtigung der daraus erwachsenden Wohnfolgeinfrastruktur sowie einseitige Schaffung von Mietwohnungen
2	Mangelnde Transparenz / Information/ Kommunikation
3	Verstärkung von Problemlagen / Verlust der Wohnzufriedenheit
4	Beibehaltung und Verstärkung der Trennung ethnischer und kultureller Gruppen außerhalb von Schule und Kindergarten
5	Verdrängung einkommensschwacher Haushalte bei Verlust der Bindung von Sozialmietwohnungen; Segregationstendenzen, höhere Mieten / Grundstückskosten
6	Konflikthaftigkeit von Veränderungen / Bebauung Wohnbaufläche
7	Gefährdung des sozialen Friedens, Zunahme von Gewalt und Kriminalität
8	Traditionelle Freiräume und Identifikationspunkte wie Jugendgarten entfallen
9	Keine Nachhaltigkeit des STEK-Prozesses
10	Enttäuschung Einzelner / von Gruppen im Gesamtprozess
11	Lange Zeitdauer bis Maßnahmen umgesetzt werden
12	Wenig ökologisches Bewusstsein in der Breite der Bewohnerschaft
13	Ärztliche Unterversorgung durch Ruhestand

6. Vorläufige Empfehlungen

6.1 Städtebauliche Planung

- Ausbildung einer identitätsstiftenden stadträumlich und sozial **attraktiven Mitte**
- Gezielte Aufwertung des **öffentlichen Raumes** zur besseren Verknüpfung und Einbindung der heterogenen Bebauung und als Visitenkarte nach außen
- Neuen Wohnraum kombinieren mit **Mehrwert** für bestehende Bewohner*innen durch zusätzliche Angebote
- Steigerung des Gefühls der Identität, Orientierung und Wohlbefindens durch „gute“ **Architektur**
- **Altersgerechtes Wohnen und Wohnumfeld**: Wohnformen für das Leben im Alter, barrierefreie Räume und Angebote, wohnortnahe Versorgung, Hilfs- und Unterstützungsleistungen
- Oberreut als „grünen“ Stadtteil weiterentwickeln: **Ökologische Belange** (Artenschutz, Biodiversität, Erneuerbare Energien, Naturschutz) stärker berücksichtigen und **Naturerlebnis fördern**
- Verbesserung der **stadträumlichen Anbindung an Innenstadt** über Pulverhausstraße (Überweg / DB-Halt?)
- **Förderung kreativwirtschaftlicher Bestrebungen bzw. der Gestaltung produktiver Quartiere**
- **Weiterentwicklung des Gewerbestandorts / Umnutzung des Logistikstandortes**
- **Kurzfristige Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum**
- **Stärkung Treffpunkte**: für Jugendliche; Basketballplatz, Verbesserung Bolzplatzinfrastruktur

6.2 Soziale Stadtteilentwicklung

- Ausbildung von **unterschiedlichen Wohnungsangeboten** für mehr soziale Durchmischung
- **Bildung als Ankerthema** des Stadtteils mit Zugang für unterschiedlichste Alters- und Bevölkerungsgruppen
- Erweiterung des Angebots niedrigschwelliger **Kommunikation** vor Ort durch Kümmerer / direkten Kontakt
- Offensiver Umgang mit Interessenskonflikten: Jugendgarten / Bebauung „Östlich Otto-Wels-Straße“
- Nah an den Bedürfnissen dran sein: Aufbau eines sozialräumlichen **Quartiersmanagements**
- Förderung sozialer / nachbarschaftlicher Beziehungen
- **Die hohe kulturelle Vielfalt der Bewohner*innen** des Stadtteils wertschätzen und aktivieren
- Gezielte Strategien zur **Integration Neuzuziehender** / Zusammenbringen mit „Eingesessenen“
- **Kulturelle Aktivitäten** ausbauen

6.3 Angebote / Funktionen

- Kommunikation als lebenswerter **Chancen-Stadtteil für Familien mit Kindern, Studierende**
- **Attraktive Freizeitinfrastruktur, teilweise mit stadtweiter Wirkung** implementieren, die die Lage- und Freiraumpotentiale nutzt und verknüpft
- **Kulturelle Angebote** ausbauen
- **Gastronomisches Angebot** und **nicht kommerzielle Treffpunkte** fördern