

Fallstudien „Soziale Stadt“: Kurzfassungen

1. Detmold-Herberhausen (Nordrhein-Westfalen)

Der Stadtteil Herberhausen (bis vor kurzem: Hakedahl⁷⁴) liegt in Hanglage am nordöstlichen Stadtrand von Detmold. Das Gebiet wurde in den 70er-Jahren mit drei- bis sechsgeschossigen Wohnblocks und drei acht-geschossigen Hochhäusern bebaut und diente als Wohnsiedlung für britische Soldaten (Kasernen im benachbarten Stadtteil Hohenloh). Verkehrsmäßig ist Herberhausen vom restlichen Stadtgebiet abgeriegelt. In die frei gewordenen Wohnungen der Briten (1994-95) zogen vor allem Aussiedler ein. Viele erwarben dabei Wohneigentum⁷⁵. Die Konzentration von Aussiedlern und später zunehmend auch Ausländern, in erster Linie Kurden, hat das Image von Herberhausen weiter verschlechtert. Die Arbeitslosigkeit (für 1998 auf 32 Prozent geschätzt) und die Sozialhilfequote (25 Prozent) sind höher als in allen anderen Teilen der Stadt⁷⁶.

Abbildung 11: Lage des Programmgebietes Detmold-Herberhausen*



*Quelle: ILS, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund

74 Die Umbenennung des Stadtteils erfolgte im Jahr 2000 aus historischen, sicher aber auch aus Image-Gründen. Mit dem Namen „Herberhausen“ verbinden die Detmolder eher das Rittergut Herberhausen als die in ihren Augen problematische Wohnsiedlung.

75 Die Eigentümerstruktur in Herberhausen ist sehr zersplittert. Während der Anwesenheit der Briten gehörten die meisten Wohnungen Privatanlegern im ganzen Bundesgebiet. Die Wohnungen wurden vom Bundesvermögensamt gepachtet und an die Briten weitervermietet. Viele der damaligen Eigentümer sind heute noch im Besitz ihrer Wohnungen. Hinzu kommen die Bewohner, die seit 1994 Wohneigentum erworben haben. Die fragmentierte Eigentümerstruktur erschwert Maßnahmen an den Häusern selbst, da die Einzeleigentümer in der Regel den geforderten Eigenbeitrag nicht aufbringen können. Einen Verkauf der Wohnungen verhindern die deutlich gesunkenen Immobilienpreise.

76 Aktuelle Daten liegen für den Stadtteil nicht vor, da kleinräumige Daten der Arbeitslosen- oder Sozialhilfestatistik nur durch mühsame Aktendurchsicht generiert werden können. Angesichts der Haushaltslage wurde bislang auf diese kostenintensive Erhebung und Aktualisierung der Daten verzichtet.

Hinzu kommt eine ebenfalls deutlich überdurchschnittliche Kriminalitätsrate. Einige spektakuläre Übergriffe (Kinder- und Jugendbande auf dem Gelände des Ritterguts Herberhausen) haben den Stadtteil überregional in die Schlagzeilen gebracht. Die undifferenzierte Darstellung in Presse und Rundfunk hat das Ghetto-Image Herberhausens bei der Detmolder Bevölkerung verstärkt.

Probleme

- *Wohnen*: Isolierte und bis 1994 unzugängliche Wohnanlage, ungenutzte Gutanlage, abgewohnte Gebäude, Vielzahl von Einzeleigentümern.
- *Wohnumfeldqualität*: keine Wegenetze, keine gestalteten Grünflächen, trister Charakter, viele Straßen- und Parkplatzflächen, Sperrmüll.
- *Bevölkerung*: 60 Prozent Spätaussiedler, 30 Prozent Ausländer, in der Regel Kurden, zehn Prozent Einheimische, hohe Transferabhängigkeit bei Jugendlichen, ethnische Konflikte, niedriges Bildungsniveau bei Kindern und Jugendlichen, Zukunftsangst und Hoffnungslosigkeit bei den Bewohnern.
- *Infrastruktur*: Fehlen von Freizeitflächen, Fehlen von Versorgungseinrichtungen.
- *Image*: Ethnische Konflikte, Vandalismus, Kriminalität haben negatives Image zur Folge.

Strategien, Ziele, Maßnahmen

Für die Entwicklung im Gebiet wurden sechs Handlungsbereiche definiert. Eine zeitliche Befristung soll eine Erfolgskontrolle und die Weiterentwicklung des Konzeptes möglich machen.

- *Maßnahmen zur Wohnqualität*: Baumpflanzaktion, Aufräumaktion, Spielplatzgestaltung, Gestaltung einer Gemeinschaftsfläche (Kleingartenanlage).
- *Maßnahmen zur Wohnumfeldqualität*: Wegeanbindungen, Ankauf Gut Herberhausen, Teichsanierung, Skateranlage, Allwetterspielplatz, Bolzplatz, Offener Unterstand, zentrale Haltestelle.
- *Nicht-investive Maßnahmen*: Jugendtreff, Drogenberatung Lippe e.V., Kulturnetz Herberhausen, Neugründung Sportverein, Förderung der lokalen Ökonomie, „Frühjahrsputz“ in Hakedahl, Hausaufgabenbetreuung, Öffentlichkeitsarbeit.

„Good-Practice“-Maßnahmen

- *„Räume baulich und sozial besetzen“*: Die von Kinder- und Jugendbanden vereinnahmten Orte („Angsträume“, „Vandalengebiete“) sollen mittels alternativer, attraktiver Angebote für die Kinder und Jugendlichen, neuer Wegeverbindungen und des Anschlusses über Hohenloh an die Stadt für die Bewohner des Gebietes wieder nutzbar gemacht und „zurück gewonnen“ werden.

- *„Arbeit für Alle“ Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen in Herberhausen:* Im Rahmen der Kooperation zwischen dem Arbeitsamt Detmold und dem Netzwerk Lippe GmbH⁷⁷ wird mehr als ein Drittel aller Beschäftigungsmaßnahmen im Gebiet durchgeführt, ein Viertel aller Teilnehmenden stammt aus Herberhausen.
- *Freizeitflächenprojekt:* Die Stadt hat eine Fläche im Gebiet erworben und sie dem Bürgerverein überlassen. Mit der Anlage von 59 Gärten konnten vor allem ausländische und ausgesiedelte Bewohnerinnen und Bewohner zur Arbeit im Stadtteil aktiviert werden. Das Interesse ist enorm, eine neue Anlage derzeit im Gespräch.



Teilsicht



Teilsicht



Teilsicht



Sperrmüll



Gut Herberhausen



Gut Herberhausen



Freizeitflächenprojekt



Freizeitflächenprojekt



Freizeitflächenprojekt

- *Entwicklungsstand:*
 - 1995: Basiskreis Hakedahl, Bürgerverein.
 - 1997: Aufnahme in das NRW-Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“, Stadtteilbüro, Stadtteilmanager.
 - 1998: Stadt kauft Rittergut Herberhausen, Freizeitflächenprojekt.
 - 1999: Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“, Sozialraumanalyse und -konzept, erste Baumaßnahmen, Zukunftswerkstatt mit Jugendlichen.
 - 1999-2000: Beginn der Baumaßnahmen auf dem Gut Herberhausen.

⁷⁷ Kommunale Gesellschaft für Beschäftigungs- und Qualifizierungsförderung.

- 1999: Sonderpreis für Integration von Neubürgern in die Dorfgemeinschaft im Rahmen des Wettbewerbs „Unser Dorf soll schöner werden“.
- 02/2001: Eröffnung neuer Jugendtreff „Domizil“ auf dem Gut Herberhausen.
- 2002: Fertigstellung der Jugendwerkstatt im Gut Herberhausen.
- 2002: Baubeginn für eine Beratungseinrichtung im Gut Herberhausen.
- 10/2002: Umzug des Stadtteilbüros in das Gut Herberhausen.
- 10/2002: Auslaufen des Programms, aber Verlängerung um ein Jahr bis 10/2003.

Akteure der Stadtentwicklung

Folgende Akteure sind beteiligt: die Verwaltung mit dem „Arbeitskreis Stadtteilprogramm Hakedahl“ unter Federführung des Fachbereiches Jugend, Senioren und Kultur, Stadtteilmanager, Schule, Kindergarten, Polizei, Kirche, Bürgerverein, Parteien und Beschäftigungsträger.

Stadtteilmanagement

Der Stadtteilmanager ist beim federführenden Fachbereich angestellt und verfügt über einen großen Handlungsspielraum. Mittlerweile ist der Stadtteilmanager Leiter dieses Fachbereichs (Jugend, Senioren und Kultur). Neben der Erarbeitung von Beschlussvorlagen und den Auftritten im Haupt- und Finanzausschuss hat er weitere Aufgaben:

- Organisation von Veranstaltungen
- Beratung und Vernetzung der sozialen Träger
- Aktivierung und Einbindung der Bewohnerschaft
- Koordination und Steuerung der Projekte und Baumaßnahmen

Fazit, Perspektiven

Die Verwaltungsmodernisierung und das Engagement des Stadtteilmanagers haben in der Anfangsphase ein hohes Umsetzungstempo bewirkt, was kommunalpolitisch allerdings nicht durchgehalten werden konnte. Die durchgeführten Maßnahmen im Gebiet greifen ineinander und verstärken sich gegenseitig („Projekt Gut Herberhausen“). Besonders erfolgreich ist jedoch die Aktivierung der Aussiedler und Ausländer durch das Freizeitflächen-Projekt. Trotz Vorbereitung auf eine folgende Selbstverwaltung im Gebiet ist allen Beteiligten klar, dass das Stadtteilbüro vorerst unverzichtbar ist. Aus diesem Grund ist das eigentlich im Oktober 2002 auslaufende Programm um ein Jahr verlängert worden.

Eingesetzte Mittel und Bündelungsansätze

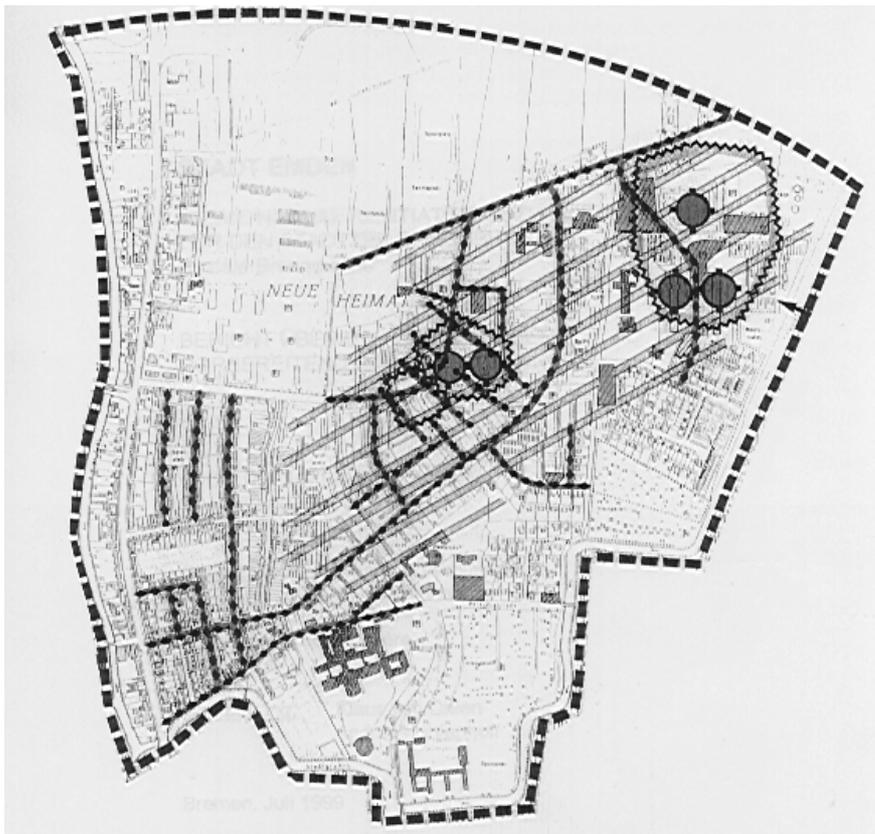
Der Gesamtumfang der bisher bewilligten Mittel beträgt rund 4,1 Mio. Euro (acht Mio. DM). Zudem kommen noch Landesförderungen für soziale Projekte (Drogenberatung, Krisenmanagement), Bundesmittel für die Aussiedlerarbeit und EU-Mittel in einer Höhe

bis zu 1,5 Mio. Euro. Die sieben Mio. Euro für Beschäftigungsmaßnahmen (August 1997 bis Februar 2001) stammen aus dem Etat der kommunalen Beschäftigungsförderungsgesellschaft Netzwerk Lippe (setzt sich zusammen aus kommunalen Mitteln plus Landes- und EU-Mittel). Allerdings beziehen sich nur rund 25 Prozent der Maßnahmen auf Bewohner des Stadtteils (Stand: 2002).

2. Emden-Barenburg (Niedersachsen)

Niedersachsen gehört zu den Bundesländern, die das Bund-Länder-Programm *nicht* an ein bereits existierendes, mit ähnlichen Zielen ausgerichtetes Vorläufer-Programm anschließen konnten. Somit gehört Emden zu den Städten, die tatsächlich „am Anfang“ der Programm-Umsetzung stehen. Emdens größter Stadtteil Barenburg (8 090 Einwohner in 2001) grenzt an den nördlichen Rand der Emdener Innenstadt. Dominierend ist die Wohnnutzung. Man unterscheidet: Alt-Barenburg, die Neue Heimat (Zeilenbauten) mit zwei Bauabschnitten, ein ehemaliges Kasernengelände, Einfamilien- und Reihenhausbauung, die zwei „Glaspaläste“ (elf-Geschosser) und den U-Block. Ein einheitliches Stadtbild fehlt. Einzelhandel und Versorgungsinfrastruktur gibt es nur in Alt-Barenburg.

Abbildung 12: Lage des Programmgebietes Barenburg*



*Quelle: DI DEUTSCHE BAUBECON AG, Bremen (Vorbereitende Untersuchung)

Probleme

Seit dem Zweiten Weltkrieg hat Barenburg den Charakter einer „Durchgangsstation“. Mitte der 80er-Jahre wurde zum ersten Mal über den Rückbau der Glaspaläste auf fünf Stockwerke nachgedacht. Ende der 80er-/Anfang der 90er-Jahre füllten sich die Wohnungen wieder durch den Zuzug vieler Übersiedler, Aussiedler und Asylsuchender. In Barenburg (Neue Heimat) ist die Anzahl an Nationalitäten von 51 (1994) auf 60 (1999) gestiegen. Problemnachbarschaften haben sich vor allem im Bereich der Klein-von-Diepold-Straße (Glaspaläste, U-Block) und der Neuen Heimat entwickelt, zwischenzeitlich stehen etwa die Hälfte der Wohnungen in einem der beiden Glaspaläste leer. Seit 1994 hat der Stadtteil über 16 Prozent seiner Bevölkerung verloren. Der Anteil der HLU-Empfänger liegt in der Klein-von-Diepold-Straße bei rund 30 Prozent (darunter ca. 44 Prozent sind Kinder und Jugendliche), die Arbeitslosenquote beträgt rund 20 Prozent (vgl. Emdens Arbeitslosenquote: rund 12 Prozent).

- *Wohnen*: hoher Leerstand, städtebauliche Missstände, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf (Wärmedämmung, Heizungsanlagen und Sanitärbereiche, Wohnungsgrundrisse), Vandalismus.
- *Wohnumfeldqualität*: Wohnumfelddefizite, Verwahrlosung der Spielflächen, ungenutzte, große Parkflächen im Wohngebiet, ungepflegtes Abstandsgrün.
- *Bevölkerung*: Hohe Bevölkerungsverluste, Resignation und Unsicherheit, Perspektivlosigkeit, überdurchschnittliche Anteile an Arbeitslosen, Transferabhängigen, Alleinerziehenden und Älteren, „Hot-spot“ in der Klein-von-Diepold-Straße, Bewohner aus 60 Nationen, rund 16 Prozent Nichtdeutsche.
- *Infrastruktur*: Mangelnde Betreuungsangebote, Freizeiteinrichtungen, Räumlichkeiten, fehlende Infrastruktur (Dienstleistungen, Einzelhandel), Fehlen eines Zentrums.
- *Image*: negatives Außen- und Innenimage.

Strategien, Ziele, Maßnahmen

Von den Mehrgeschosswohnungsbauten (konzentrierte Punkte) sind verstärkt negative Entwicklungstendenzen zu beobachten, die durch Strategien einer sozialen und städtebaulichen Weiterentwicklung aufgehalten werden sollen.

- *Maßnahmen zur Wohnqualität*: Modernisierungsmaßnahmen, Abriss- und Rückbaudiskussionen für Mehrgeschosswohnungsbau.
- *Maßnahmen zur Wohnumfeldqualität*: Stadtteilbezogener Verschönerungsdienst, Straßensanierungen.
- *Nicht-investive Maßnahmen*: Einrichtung eines Bürgerbüros, Koordinator für Präventions- und Integrationsarbeit, Stadtteilzeitung, Fußball- und Tischtennispielen, „Freunde werden durch Musik und Tanz“, Buch: „Internationales Barenburg“, Videoprojekte, Angebote für Migranten.

„Good-Practice“-Maßnahmen

Stadtteilzeitung

- *Stadtteilzeitung*: „Der Barenbürger“ ist seit Beginn des Programms in der vierten Ausgabe erschienen und wird mit Mitteln des Europäischen Sozialfonds gefördert, die unter anderem für die Dolmetscher (3 Sprachen) verwendet werden. Nach Auslaufen der Förderung sollte die Zeitung in einer paritätischen Trägerschaft zwischen Stadtteilbeirat, Bürgerverein und Verwaltung weitergeführt werden. Allerdings kam es zu Unvereinbarkeiten zwischen den Akteuren, sodass es mittlerweile zwei Stadtteilzeitungen im Gebiet gibt. „Der Barenbürger“ wird in der beschriebenen Form vom Bürgerverein auch ohne Förderung fortgeführt. Die Kommune gibt seit Anfang 2002 gemeinsam mit dem Sanierungsträger eine „eigene“ Zeitung – „Wir in Barenburg“ – heraus.
- *Internationale Kulturecke (Bibliothek) im Bürgerhaus*: In der internationalen Bibliothek können seit Ende 2001 Bücher in mehreren Sprachen für unterschiedliche Altersklassen ausgeliehen werden. Gegenseitige Akzeptanz und Verständnis für andere Kulturen sowie eine Möglichkeit der Kommunikation unter den Bewohnern soll erreicht werden (unter anderem durch eine Verknüpfung mit den Nachmittagsangeboten der Grundschule, Lesungen usw.).
- *Seminare (geplant)*: Zum Zeitpunkt der Untersuchung waren Seminare für alle an der Stadtentwicklung Beteiligten in der Diskussion. Die Vermittlung von Kultur, Historie und rechtlich-politischer Situation anderer Ethnien soll die Kompetenz der Entscheidungsträger erhöhen.
- *Multifunktionsfläche*: Es handelt sich um eine erste bauliche Maßnahme im Gebiet, die mehrere Sportfelder, Spiel- und Freizeitflächen hat und generationenübergreifend genutzt werden kann. Das Wohnumfeld gewinnt an Qualität und Attraktivität. Es ist mit positiven Ausstrahlungseffekten zu rechnen, da dieses Projekt die erste „sichtbare“ Veränderung im Gebiet darstellt (Eröffnung der Anlage war im November 2002).
- *Hauptschule Barenburg als Ganztagschule (geplant)*: Die Ganztagschule Barenburg wäre eine optimale Ergänzung und Fortsetzung des Konzeptes der Ganztagschule Grüner Weg (Grundschule). Zusätzliche Leistungsangebote würden die Kontakt- und Ereignisarmut der Schüler im Stadtteil verringern, im Gegenzug zu Selbstvertrauen, mehr Wissen und Kreativität führen.
- *Grundschule Grüner Weg (Ganztagschule seit 1997)*: Die positiven Erfahrungen mit dem Konzept führen dazu, dass Eltern aus anderen Stadtteilen versuchen, ihre Kinder dort anzumelden. Verbesserungen der Sprachkenntnisse, des Sozialverhaltens sowie der individuellen Fähigkeiten durch das Zusatzangebot haben positive Auswirkungen für Schüler, Eltern(-teile) und Lehrer.
- *Entwicklungsstand*:

Seit 1978:	Bürgerverein Barenburg.
Seit 1989:	Bürgerbüro Barenburg (auch Stadtteilbüro genannt).
Juli 1999:	Vorbereitende Untersuchung.

- November 1999: Aufnahme ins Programm „Soziale Stadt“, aus der „Sozialraumkonferenz“ wird das „Stadtteiltreffen“.
- 2000: Gründungsstadtteilbeirat, später Stadtteilbeirat, Beginn sozialer Kleinprojekte (über LOS-Mittel der EU finanziert).
- 2001: Planung der Multifunktionsfläche für Sport- und Freizeitaktivitäten, provisorische Jugendeinrichtung in der ehemaligen Tennisanlage.
Neue Stellen im Stadtteil (zeitlich begrenzt bis 4/2003): Stadtteilkoordinator, Streetworker, Sportpädagoge, Koordinator für Präventions- und Integrationsarbeit an den Schulen; außerdem Stadtteilbezogener Verschönerungsdienst (vier Mitarbeiter für sieben Monate im Winter 2001)
- 2002: Eröffnung der Multifunktionsfläche (11/2002), Kauf der Tennisanlage durch die Stadt, um die dortige Jugendarbeit dauerhaft fortsetzen zu können. Intensive Diskussion um die Weiterbeschäftigung des Stadtteilkoordinators und Suche nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten nach dem Auslaufen der ABM-Maßnahmen.



Glaspalast (Ost)



Glaspalast (West)



U-Block



Garagenanlage Nähe Glaspalast



Stadtteiltreff in Glaspalastanbau



Bürgerbüro Barenburg



Grundschule Grüner Weg



Alt-Barenburg



Neue Heimat

Akteure der Stadtentwicklung

Folgende Akteure sind beteiligt: die Stadt Emden mit der Projektgruppe (federführend der Fachdienst Stadtplanung), Sanierungsträger, Stadtteilkoordinator, Stadtteilbeirat, Bürgerbüro, Bürgerverein, Freizeitinitiative e.V., Schulen, Kindergärten, Kirchen.

Stadtteilmanagement

Im April 2001 wurde der Stadtteilkoordinator von der Stadt Emden eingestellt⁷⁸. Seine Aufgaben sind:

- Als Sprachrohr des Stadtteilbeirates leitet er Ideen und Beschlüsse an die Verwaltung weiter.
- Er nimmt die Aufgaben des Entwicklungsprogramms im Stadtteil wahr..
- Er ist Kommunikationskanal zwischen den Bürgern und der Verwaltung sowie den Bürgern und den Wohnungsgesellschaften (in der Hauptsache BauBeCon als Eigentümerin des Glaspalastes).
- Er nimmt Teilnahme an allen Arbeitsgruppen des Stadtteilbeirates teil.
- Er berät die Projektgruppe der Verwaltung.
- Zu festen Terminen und nach Absprache steht er den Bewohnern des Stadtteils im neuen Stadtteilbüro in der Heinrich-Heine-Straße zur Verfügung.

Fazit, Perspektiven

Das Fehlen von Vorläuferprogrammen, persönliche Differenzen unter den Akteuren sowie eine große Verdrossenheit bei den Bewohnern sorgten in Emden für massive Startschwierigkeiten, die zu verstetigen drohen. Noch konzentriert man sich zu stark auf ABM-gestützte Maßnahmen im Gebiet. Persönliche Differenzen verhindern die optimale Nutzung von Synergieeffekten. Erste bauliche und damit sichtbare Maßnahmen sind wichtig, Entscheidungen sollten zügiger gefällt und das vorhandene traditionsreiche Potenzial (Bewohnerengagement im Vereinswesen) vor Ort genutzt werden.

Eingesetzte Mittel und Bündelungsansätze

Insgesamt stehen für das Projekt Soziale Stadt rund 1,5 Mio. Euro (drei Mio. DM) zur Verfügung⁷⁹ sowie Mittel für ABM-Maßnahmen und Gelder der EU (LOS – Lokales Kapital für soziale Zwecke (Stand: 2002).

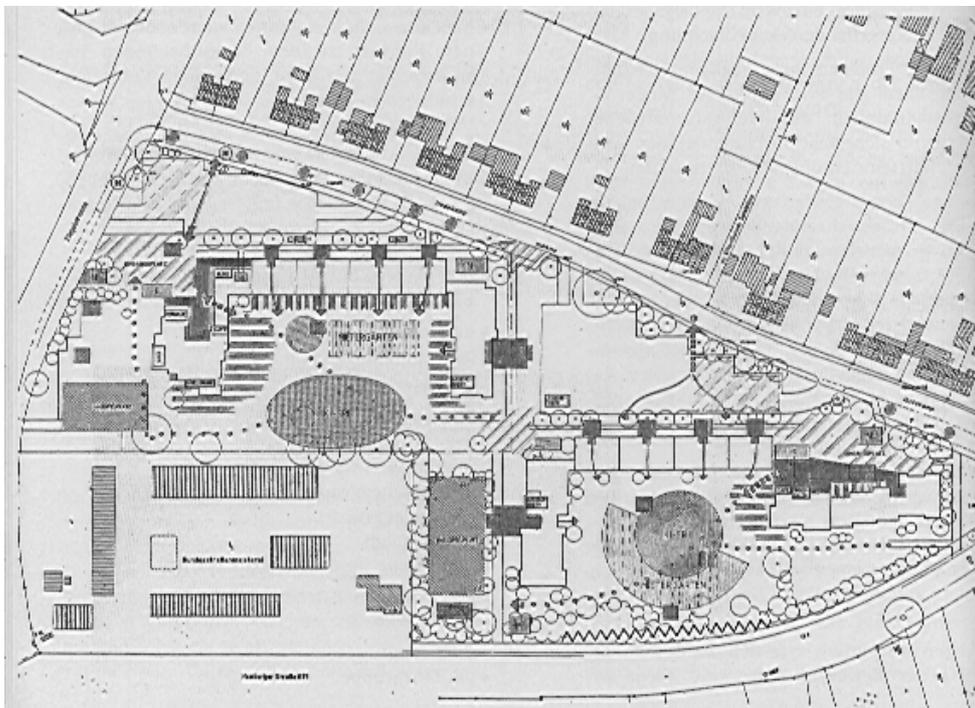
⁷⁸ ABM-Stelle, die zunächst auf ein Jahr befristet war und um ein weiteres Jahr bis 4/2003 verlängert wurde. Danach ist die Finanzierung der Stelle bislang noch offen.

⁷⁹ Allerdings nur für städtebauliche Maßnahmen.

3. Lübeck-Hudekamp (Schleswig-Holstein)

Die kleine Hochhaussiedlung Hudekamp (1 238 Bewohner im Jahr 1997) liegt im Stadtteil Buntekuh am westlichen Stadtrand von Lübeck. Die Anlage wurde von 1972 bis 1974 als Ensemble von vier bis zu 16-geschossigen Hochhäusern mit zwei dreigeschossigen Querriegeln gebaut und galt als Modellprojekt des sozialen Wohnungsbaus⁸⁰. Mitte der 90er-Jahre war der Hudekamp *der* soziale Brennpunkt in Lübeck. Vandalismus, Brandstiftungen, Müllentsorgung aus den Fenstern der Hochhäuser und rechtsradikale Tendenzen beherrschten die Siedlung. Die Ursachen dieses Wandels waren dieselben wie in vielen westdeutschen Hochhaussiedlungen: eine einseitige Belegung mit den sozial Schwächsten, der Mangel an Kommunikationsmöglichkeiten für die Bewohnerschaft und das Fehlen jeglicher Anregungen außerhalb der eigenen Wohnung.

Abbildung 13: Lage des Programmgebietes Hudekamp*



*Quelle: Büro KOM PLAN, Lübeck – Grundlagenplanung Dokumentation Hudekamp 1999.

Knapp 50 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner sind arbeitslos und nur rund 40 Prozent einheimisch. Vor allem Türken, Kurden, Jugoslawen, Italiener und Aussiedler wohnen in der Anlage. Die Kosten für Schadensbeseitigung und zunehmenden Leerstand stellten die Rentabilität der Anlage in Frage, sogar der Abriss wurde diskutiert.

80 Ein kleinerer Teil der Wohnungen (etwa 25 Prozent des Bestands der „Neuen Lübecker“) ist frei finanziert. Die Wohnungen sind überdurchschnittlich ausgestattet, sie sind großzügig geschnitten, haben eine Gästetoilette, die Aufzugsbereiche waren mit Marmor verkleidet.

Probleme

- *Wohnen*: zunehmende Leerstände (rund 21 Prozent), bauliche Mängel (Eingänge, Ausfall der Fahrstühle, dunkle Flure), hohe Instandhaltungskosten.
- *Wohnumfeldqualität*: Vandalismusschäden, undefiniertes Abstandsgrün, verschmutzte Spielflächen, wenig Spielmöglichkeiten, Müll und Sperrmüll im öffentlichen Raum.
- *Bevölkerung*: hoher Anteil an von Transferleistungen der öffentlichen Hand Abhängigen, viele ausländische und ausgesiedelte Bewohner, rechtradikale Tendenzen, Armut, Dauerarbeitslosigkeit, Gewalttätigkeit, Drogenkonsum, Kriminalität, Verwahrlosungstendenzen bei Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen.
- *Infrastruktur*: Fehlen von Dienstleistungs- und Gewerbeeinheiten, keine Aufenthaltsmöglichkeiten.
- *Image*: abgetrenntes Wohnquartier (Stigmatisierung), Ächtung und Fremdisolierung.

Strategien, Ziele, Maßnahmen

Die Situation spitzte sich 1995/96 zu (Vandalismus, existenzgefährdende Leerstände). Das „Projekt Hudekamp“ wurde unter Einbeziehung der betroffenen Wohnungseigentümer auf einer Zukunftswerkstatt diskutiert und ganz bewusst als Gesamtprogramm aus baulichen und sozialen Maßnahmen konzipiert.

- *Maßnahmen zur Wohnqualität*: Einrichtung von Kommunikations- und Freizeiträumen und Umgestaltung halböffentlicher Flächen wie Flure, Fahrstühle, Etagen- und Eingangsbereiche, z.B. Teestube mit Waschmaschinen und Sanitärraum, Ausbau der Kellerräume zu Jugendtreff, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen, Bewohnercafé, Pfortnerlogen⁸¹ und Einrichtung einer Polizeidienststelle.
- *Maßnahmen zur Wohnumfeldqualität*: Neugestaltung der Außenanlagen vor allem für Kinder, Jugendliche und Senioren.
- *Nicht-investive Maßnahmen*: Aufwertung des Hudekamp-Images durch Nachbarschaftsbüro, Nachbarschaftsveranstaltungen und Quartiersfeste, Deutsch-Sprachkurse, Aktionen für Kinder und Jugendliche, Qualifizierungsseminare, Erweiterung und Vernetzung der Angebote der sozialen Infrastruktur.
- *Förderung von Arbeit und Beschäftigung*: Zusammenarbeit mit der g/a/b (Gemeinnützige Ausbildungs- und Beschäftigungs-GmbH in der Hansestadt Lübeck).

„Good-Practice“-Maßnahmen

- *Bauliche Maßnahmen in Treppenhäusern, Fluren und Wohnumfeld*: Aufwertung der Gebäude durch Sanierung und Modernisierung. Videoüberwachung für uneinsehbare Räume, im Erdgeschoss zusätzliche Toilettenanlagen. Besetzte Concierge-Logen in den Hochhäusern vermitteln ein größeres Sicherheitsgefühl für die Bewohner.

⁸¹ Beschäftigung und Qualifizierung von Arbeitslosen.

schaft. Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Außenbereichen durch Mietergärten, Spielflächen, Ballspiel- und Basketballplatz, Verlegung und Verkleinerung der Müllanlagen⁸², Inline-Skaterbahn.



12-Geschosser



Umfeldbegrünung



Terrassenanlagen



Eckbebauung



Modernisierter Eingangsbereich



Modernisierter Eingangsbereich



Basketballplatz



Café



Polizeidienststelle



Innenhofbereich



Innenhofbereich



Terrassenanlagen

- *Nachbarschaftseinrichtungen in den Erdgeschossen:* Die baulichen Umgestaltungen wurden bewusst mit einer Vielzahl von Nachbarschaftseinrichtungen und sozialen Betreuungsmaßnahmen in den Gebäuden selbst gekoppelt. Dazu gehören: Nachbarschaftsbüro, Spielstube, Teestube, Jugendtreff, Niederlassung der Beschäftigungsgesellschaft g/a/b sowie eine Polizeidienststelle.
- *Investitionsstau überwinden:* Durch die Aussicht auf öffentliche Fördermittel, die Zusage der Stadt, eine Belegungsbindung aufzuheben, sowie die Bereitstellung organisatorischer und fachlicher Ressourcen durch Stadtverwaltung und externe Pro-

⁸² Gleichzeitig wurde die Abholfrequenz erhöht.

jektleitung wurden die anfangs sehr zögerlichen Eigentümer vom Konzept überzeugt.

- *Aktivierung der Bürger im Ehrenamt:* Bei der „aktivierenden Bewohnerbefragung“ zu Beginn des Projekts wurden die Wünsche erfasst, persönlich Kontakt aufgenommen und die Teilnahmebereitschaft an Ehrenamt und bezahlten Beschäftigungsmaßnahmen ausgelotet. Das Ergebnis war die Basis für die weitere Projektplanung.
- *Entwicklungsstand:*
 - 1996: Zukunftswerkstatt, Aktivierende Bewohnerbefragung, Aufnahme in das Landesprogramm der schleswig-holsteinischen Städtebauförderung.
 - 1997: Studentischer Ideenwettbewerb, erste Grundinstandsetzungen.
 - 1998: Modernisierungsmaßnahmen, Nachbarschaftseinrichtungen.
 - 1999: Außenanlagen, Lenkungsgruppe, Koordinierungskreis.
 - 2000: Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“, Beschäftigungsmaßnahmen, Abschluss der Baumaßnahmen, Polizeidienststelle.
 - 2001: Ende des Landesprogramms „Städtebauförderung“.
 - 2002: Ende der Fördermittel „Soziale Stadt“.

Akteure der Stadtteilentwicklung

Folgende Akteure sind beteiligt: die Hansestadt Lübeck, federführend der Bereich Jugendamt/Jugendhilfe, der Bereich Jugendarbeit, die Stadtplanung (zuständig für die Städtebaufördermittel), Stadtteilmanagerin, Sanierungsträger, Vertreter der Wohnungseigentümer (Ehepaar Pogadl, „Neue Lübecker“ eG), Kirche, Polizei, Fachhochschule, Beschäftigungsträger, Träger sozialer Dienste im Stadtteil, Bewohnerinnen und Bewohner.

Stadtteilmanagement

Das so genannte Projektmanagement in Lübeck wurde vom Büro KOM PLAN aus Lübeck durchgeführt. Die Projektmanagerin wurde vom Fachbereich Stadtplanung beauftragt und von der Lenkungsgruppe und dem Koordinierungskreis beraten. Das Projektmanagement übernahm die Koordination des Projekts Hudekamp und führte alle notwendigen Voruntersuchungen durch (1998: aktivierende Bewohnerbefragung).

Fazit, Perspektiven

Die Überzeugungsarbeit des Projektmanagements führte zu einer hohen Mitwirkbereitschaft der Wohnungseigentümer und Bewohner. Vandalismus-, Kriminalitäts- und Leerstandsdaten im Hudekamp sind seit Projektbeginn deutlich gesunken. Die Bewohnergespräche machen klar: die Verbesserungen werden deutlich wahrgenommen. Die ehrenamtliche Aktivierung der Bewohnerschaft wird durch professionelle Unterstützung dauerhaft gesichert. Nach Auslaufen der Förderung ist die Hansestadt Lübeck bereit, die Nachbarschaftseinrichtungen im Gebiet weiter zu finanzieren, um den Erfolg fortzusetzen.

zen. Allerdings müssen im Hudekamp noch stärker die Lebenschancen der Kinder und Jugendlichen verbessert werden.

Eingesetzte Mittel und Bündelungsansätze

- *Städtebauförderung Schleswig-Holstein*: rund 1,5 Mio. Euro (drei Mio. DM).
- „Soziale Stadt“: rund 256 000 Euro
- Stadt Lübeck: rund 500 000 Euro, davon wurden rund 300 000 Euro von der Possehl-Stiftung als Spende zur Verfügung gestellt, so dass die Stadt Lübeck de facto nur noch rund 200 000 Euro finanzieren musste.
- *Mittel der Wohnungseigentümer*: geförderte Investitionen rund 1,2 Mio. Euro (2,4 Mio. DM), über 2 Mio. Euro (4 Mio. DM) als Eigeninvestition.
- *Beschäftigungsförderung*: ABM (Concierge) rund 327 000 Euro (640 000 DM), rund 614 000 Euro (1,2 Mio. DM) für BSHG-Maßnahmen.

Stand: 2002

4. Schwedt/Oder – Obere Talsandterrasse (Brandenburg)

Seit Mitte der 90er-Jahre gibt es in Schwedt/Oder einen offenen und bewussten Umgang mit der hohen Konzentration von Wohnungsleerständen auf der Oberen Talsandterrasse und den damit verbundenen Verlusten an sowohl baulicher als auch funktioneller Substanz. Es wurde keine vorschnellen Sanierungsmaßnahmen, sondern ein gesamtstädtischer Stadtumbau eingeleitet, der sich künftig auf den Stadtteil Am Waldrand konzentriert.

Die drei Stadtteile der Oberen Talsandterrasse befinden sich nordwestlich des Schwedter Zentrums. Daran schließen der jüngste Stadtteil Talsand (1969-1973), im Nordwesten Am Waldrand (70er-Jahre) und schließlich der Stadtteil Kastanienallee (Ende 80er-Jahre) im Süden an. Das Wohnungsangebot ist sehr monostrukturiert: 92 Prozent der etwa 21 280 Wohneinheiten sind DDR-Wohnungsbauten (rund 6 Prozent Nachwendeneubauten, vor allem Einfamilienhausbau). In Folge von Abwanderung (arbeitsplatzbedingt und Umlandabwanderung) und Sterbeüberschüssen schrumpfte in Schwedt die Bevölkerung seit der Wende um über 20 Prozent (seit 1993 haben die Stadtteile der Oberen Talsandterrasse ca. 10 800 Einwohner verloren, also rund 40 Prozent).

Bei gleichbleibenden Wanderungsverlusten wird für 2005 ein Bedarf an Mietwohnungen in Höhe von 15 160 WE⁸³ prognostiziert. Ausgehend vom heutigen Bestand wären dann rund 4 000 der vorhandenen Wohnungen ohne Nachfrager. Das entspricht einem Wohnungsüberhang von rund 19 Prozent. Der wirtschaftliche Niedergang des Industriestandortes Schwedt führte zu einem enormen Abbau von Arbeitsplätzen, im September 2001 lag die Arbeitslosenquote in der Stadt Schwedt bei 23,7 Prozent, rund 5,3 Prozent betrug der Anteil der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt. Der Anteil der Auslän-

83 Inklusive einer Reserve von 860 WE.

- *Nicht-investive Maßnahmen:* Stadtteilmanagement, Öffentlichkeitsarbeit, Bewohneraktivierung und -beteiligung, Workshops mit Älteren, Jugendlichen, Spätaussiedlern, Stadtteilsterben, Ideen- und Kontaktbörse, Dokumentationen des Stadtumbaus, Kulturveranstaltungen, Beschäftigungs- und Qualifizierungsangebote für benachteiligte Jugendliche.

„Good-Practice“-Maßnahmen

- *Arbeitskreis „Soziale Stadt“:* Im gesamten Untersuchungsprozess, der im Vorfeld zur Realisierung der Maßnahmen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ stattgefunden hat, nimmt der Arbeitskreis eine tragende Rolle ein. Neben dem Zusammentragen von Datenmaterial waren die Diskussionsergebnisse in diesem Gremium für die weitere Entwicklung des Handlungskonzeptes von besonderer Bedeutung.
- *Die aktive Rolle der Wohnungsunternehmen:* Die Wohnungsunternehmen gehören zu den Pionieren auf dem ostdeutschen Wohnungsmarkt. Während andere Wohnungsunternehmen entgegen wirtschaftlicher Ratio noch massiv sanierten, haben die Wohnungsunternehmen in Schwedt schon früh ein umfangreiches Stadtumbaukonzept inklusive Abriss entwickelt. Der Grundsatz lautet: Gleichzeitigkeit von Aufwertung und Abriss. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden über alle Veränderungen auf der Oberen Talsandterrasse stets und lückenlos informiert sowie von den Wohnungsunternehmen durch ein Umzugsmanagement „betreut“.
- *Neubau von Einfamilienhäusern am Plattenbaugebiet:* Um die Umlandwanderung zu verringern, hat Schwedt ein neues Einfamilienhausgebiet in direkter Nachbarschaft zu einem Plattenbaugebiet ausgewiesen und individuelle Gestaltungsfreiheiten zugelassen. Die Akzeptanz des Neubauprojektes ist sehr hoch. Viele Nachfrager stammen aus dem Plattenbaugebiet, die räumliche Nähe zu alten Bekannten wird als positiv empfunden.
- *Umwandlung der Erdgeschosswohnungen in Gewerbeeinheiten:* Die neue Einkaufszeile trägt wesentlich zur Verbesserung der Nahversorgung bei und wirkt dadurch auch als belebendes Element für den gesamten Stadtteil.
- *Entwicklungsstand:*
 - 1996/1997: Planerische Arbeiten zur Leerstandsbeiwältigung, Diskussion der Abrissziele von rund 3 000 WE.
 - 1998: Stadtumbaukonzept (1992-98: Einfamilienhausbau neben Plattenbausiedlung).
 - 1999: Sanierungssatzung mit Erweiterungsoption bei der Abrissplanung.
 - 1999/2000: Pilotmaßnahme Abriss von 484 WE in der Leverkusener Straße, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, Umzugsmanagement.
 - 1999: Antrag auf Aufnahme ins Programm, Vorbereitende Untersuchung
 - 2000: Arbeitskreis „Soziale Stadt“.
 - 2001: Bürgerforum, Stadtteilmanagerin, Außenanlage Kita 24 fertiggestellt, Stadtteilladen Eröffnung, Skaterbahn Baugbeginn.



Leerzug Schillerring



Abrissmaßnahme



Leerstand



„Temporäre Stadt“



Sanierungsmaßnahme



Wohnumfeldverbesserung



Neubaumaßnahme



Neubaumaßnahme



Neubaumaßnahme

Akteure der Stadtentwicklung

Folgende Akteure sind beteiligt: die Stadt Schwedt – federführend Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltungsamt, der Stadtplaner, Wohnbauten GmbH, Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt eG, Kommunalpolitiker, Schulen, Uckermärkischer Bildungsverein (UVB), Bewohnerschaft, Aussiedler, Gewerbetreibende, Kirchen.

Stadtteilmanagement

Seit Juni 2001 ist die Stelle der Stadtteilmanagerin mit einer ABM-Kraft besetzt⁸⁴. Träger der Stelle ist der Uckermärkische Bildungsverein (UBV). Mittelfristig soll die Stadtteilmanagerin gemeinsam mit den anderen Akteuren im Stadtteil zum Motor des Programms werden, sodass sich die Stadtverwaltung zurückziehen kann. Zu den wesentlichen Aufgaben der Stadtteilmanagerin gehören die folgenden Bereiche:

- der Aufbau eines Stadtteilbüros und dessen tägliche Besetzung,
- das Führen von Einzelgesprächen mit den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen,
- Kontaktstelle zwischen Bürgern, Verwaltung sowie den Wohnungsunternehmen,

⁸⁴ Eine ABM-Stelle wurde deshalb eingerichtet, weil bislang keine Fördermittel zur Verfügung standen. Die Stelle läuft im Juni 2002 aus, man hofft bis dahin die Anschlussförderung mit Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ finanzieren zu können.

- Information der Bewohnerschaft über Entmietung und Abriss,
- Aktivierung zur Selbsthilfe,
- Bewohnerbeteiligung,
- Unterstützung der Nachbarschaften,
- Ideen- und Jobbörse,
- Informationen über Fördermittel,
- Darstellung des Entwicklungsprozesses für Besucher,
- Imageverbesserung,
- Qualifizierung von Bewohnern,
- Integration von Spätaussiedlern usw.

Fazit, Perspektiven

Der Stadtumbau in Schwedt/Oder kann mit dem zusätzlichen Mitteleinsatz der „Sozialen Stadt“ auf bereits erprobten Strategien aufbauen. Beim künftigen Abriss im Gebiet Am Waldrand stehen nun die Nachnutzung der frei werdenden Flächen und die Umgestaltung der Infrastrukturressourcen im gesamten Stadtgebiet zur Debatte.

Eingesetzte Mittel und Bündelungsansätze

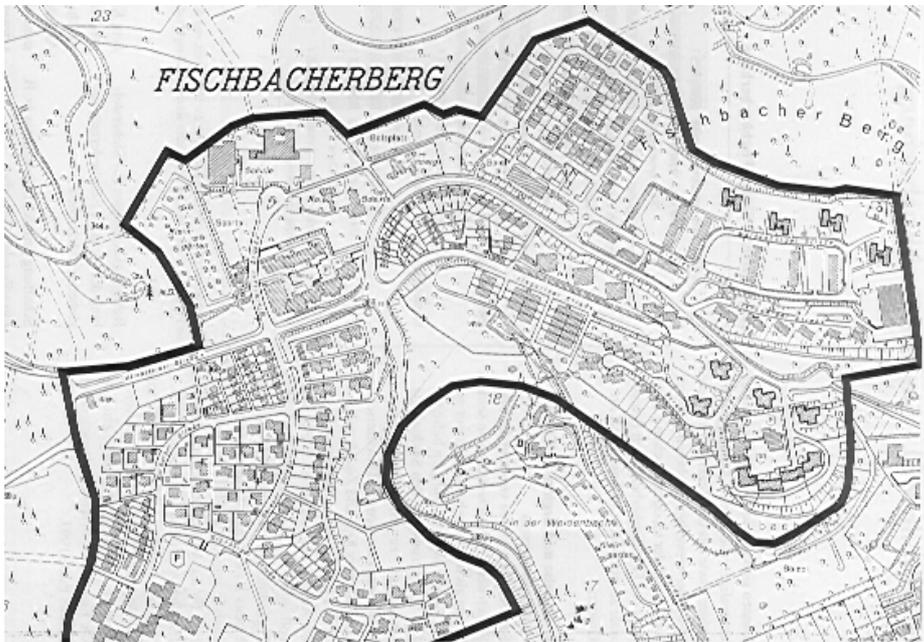
Der Gesamtumfang der Städtebauförderung liegt in 2002 bei rund 680 000 Euro. Künftig sollen eingesetzt werden: Städtebaufördermittel „Soziale Stadt“, ZIS, ABM und SAM, VVN-Fördermittel (Verwaltungsvereinbarung Neubaugebiete), Stadtumbau-Ost.

5. Siegen-Fischbacherberg (Nordrhein-Westfalen)

Das Programmgebiet Siegen-Fischbacherberg ist seit Ende 1993 in das nordrhein-westfälische Handlungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“⁸⁵ aufgenommen. Das vergleichsweise kleine Programmgebiet (rund 1 300 Wohneinheiten) liegt verkehrsmäßig relativ isoliert auf einem Hügel am westlichen Stadtrand und grenzt an ausgedehnte Wald- und Grünflächen an. Das sehr schlechte Außenimage des Fischbacherbergs geht zurück auf die Unterbringung von Flüchtlingsfamilien (Zweiter Weltkrieg) in der Kaserne und auf die nachfolgende bauliche Nutzung des Gebietes durch das belgische Militär. Der Bau von zwei Aussiedlerwohnheimen in den 90er-Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft des Einfamilienhausgebietes war Anlass, durch Gründung einer Bürgerinitiative Druck auf kommunalpolitische Entscheidungen auszuüben. Durch Übergang der belgischen Liegenschaften an die Kommunale Entwicklungsgesellschaft (KEG), die Anstellung eines ehemals städtischen Mitarbeiters als Quartiersmanager und konzentrierten Fördermitteleinsatz in den städtischen Beständen stabilisiert sich punktuell die Nachbarschaft in einer „KEG-Insel“ um die Schweriner Straße.

⁸⁵ Seit 1999 im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“.

Abbildung 15: Lage des Programmgebiets Fischbacherberg*



*Quelle: ILS, Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Dortmund

Probleme

- **Wohnen:** Zum Teil Leerstand, außerhalb der „KEG-Insel“ städtebauliche Missstände, Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, zum Teil Vandalismus.
- **Wohnumfeldqualität:** Vernachlässigung im Bereich Kolberger Straße, Görlitzer Platz, Ypernstraße⁸⁶.
- **Bevölkerung:** hohe Zahl an von Transferleistungen der öffentlichen Hand Abhängigen (rund 14 Prozent), hoher Jugendanteil (rund 30 Prozent), Jugendkriminalität, Bandenrivalität zwischen ausgesiedelten und deutschen Jugendlichen, rund 25 Prozent ausgesiedelte Bewohnerinnen und Bewohner.
- **Infrastruktur:** nur eine Busanbindung an Stadtmitte, mangelhafte Versorgungsinfrastruktur, Fehlen von Räumlichkeiten für Jugendliche.
- **Image:** negatives Außenimage, schlechte Innenwahrnehmung.

Strategien, Ziele, Maßnahmen

Ein 1993 erstellter Sozial- und Jugendhilfeplan sollte eine sozialverträgliche Konversion ermöglichen. Ziele waren neben der Verbesserung der privaten, sozialen und kulturellen

⁸⁶ Das heißt außerhalb der KEG-Bestände.

Infrastruktur ein Datenkonzept und die Bebauung der durch Abriss der Hochhäuser frei werdenden Fläche⁸⁷.

- *Maßnahmen zur Wohnqualität:* Abriss von zwei Punkthochhäusern, Wiederbelegung, Modernisierungsmaßnahmen, Anbau von verglasten Balkonen, Ausbau der Luftgeschosse, Einrichtung einer Concierge-Loge für Hausbetreuer.
- *Maßnahmen zur Wohnumfeldqualität:* großer Kinderspielplatz, neue Garagenanlagen, Mietergärten, Begrünung, Platzgestaltung, Verkehrsberuhigung und Straßenumbau.
- *Nicht-investive Maßnahmen:* Stadtteilcafé, Stadtteilbüro, Stadtteilmanager, Imagekonzept (Stadtteilzeitung, Veranstaltungen, Werbeplakate, Pressebeilagen, Broschüre, Bauschildgestaltung durch Künstlerin).

„Good-Practice“-Maßnahmen

- *Enge Vernetzung von Stadtteilbüro, Wohnungsunternehmen und Verwaltung:* Die Vernetzung wird maßgeblich von einer Person bestimmt, die gleichzeitig Stadtteilmanager des Programmgebietes und Quartiersmanager der KEG-Bestände ist. Oft reicht der „kurze Dienstweg“, Verzögerungen können durch die Bekanntheit der Akteure untereinander vermieden werden.
- *Abriss von zwei Hochhäusern:* Nach dem Abzug der belgischen Streitkräfte erwarb die KEG die vier „Nato-Zähne“ vom Bund. Zwei der Hochhäuser (96 WE) wurden abgerissen, um das Überangebot an Wohnungen insgesamt zu reduzieren, die Vermietbarkeit zu sichern und städtische Fläche für den Einfamilienhausbau bereit zu stellen. Die Vermarktung der Grundstücke läuft schleppend.
- *Belegungskonzept und Mieterbeirat:* Die Auswahl der Bewerber für die sanierten KEG-Bestände wurde von einer Belegungskommission⁸⁸ gesteuert, die nach einem Quotierungsplan (Kriterien: Wohnberechtigungsschein [80 Prozent der WE], Haupterwerbsquelle, Familien- und Altersstruktur, Herkunft, Wohndauer in Siegen, soziale Problemlage) vorging. Das Mietergefüge wird stabilisiert, die Konzentration unterschiedlicher Lebensstile vermieden. Das Verfahren ist nicht starr, bevor Wohnungen leer stehen, wird auch bei Nichterfüllen der Kriterien vermietet. Eine beratende Funktion hatte bei der Belegung der Mieterbeirat, der als Scharnier zwischen Quartiersmanager und Mieter dient.
- *Imagekonzept:* Mit dem Leitbild „Fischbacherberg – stadtnah, walddnah, bürgernah“ wurde mit intensiver Bürgerbeteiligung die Aufwertungs- und Imagekampagne mit öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen gestartet. Negative Schlagzeilen sind selten geworden, die Nachfrage nach den Baugrundstücken neben den Hochhäusern ist groß, die Außenwahrnehmung deutlich verbessert.

⁸⁷ Die genannten Maßnahmen beziehen sich zum Zeitpunkt der Untersuchung nur auf den Bestand der KEG. Alle anderen Bestände werden im Programm Soziale Stadt wenig berücksichtigt.

⁸⁸ Teilnehmer waren: Vertreter der KEG, Projektleiter des Stadtteilbüros, Vorsitzender des Fischbacherberg Aktiv e.V., Redaktion der Stadtteilzeitung, Mieterbeirat.

■ *Entwicklungsstand:*

- 1990: Bürgerinitiative Fischbacherberg.
- 1993: Aufnahme in das NRW-Programm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“, Stadtteilkonferenz.
- 1994: Handlungsstrategie „Zukunft des Wohnens und Lebens am Fischbacherberg“, Abzug belgisches Militär.
- 1995: Zukunftswerkstatt, Einrichtung des Stadtteilbüros, dezernatsübergreifende Projektgruppe (bis 2000).
- 1996-1998: Sanierung der KEG-Bestände.
- 1997: Runder Tisch, Gründung Fischbacherberg Aktiv e.V.
- 1999: Abriss der zwei „Nato-Zähne“, Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“.
- 2001: Ausfinanzierung.
- 2003: Stadtteilbüro wird unbefristet bleiben, Stadtteilmanager wird von der Stadt Siegen fest angestellt.



„Nato-Zahn“ und Querriegel



Querriegel mit Kinderspielplatz



Carports für die Querriegel



DHH, Hirschberger Straße



Leere Gewerbeeinheit



ehemaliges Aussiedlerwohnheim



Reihenhäuser, Breslauer Straße



Ypernstraße



Wohnumfeldverbesserung
Schweriner Straße/Breslauer Str.

Akteure der Stadtentwicklung

Folgende Akteure sind beteiligt: dezernatsübergreifende Projektgruppe (federführend ist der Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschafts- und Strukturförderung) – KEG, Projektleiter des Stadtteilbüros, Bewohnerinnen und Bewohner, Stadtteileinrichtungen, Polizei, Mieterbeirat, Vereine, Aussiedlervertreter.

Stadtteilmanagement bzw. Quartiersmanagement

Seit 1995 existiert ein Stadtteilbüro im Gebiet. Ab 1997 wird das Büro von einem Projektleiter geführt, der als ehemals städtischer Mitarbeiter eine enge Verbindung zwischen Verwaltung und neuer Aufgabe mit sich bringt. Seine Aufgaben sind:

- Quartiersmanagement der KEG
- Stadtteilmanagement für das Programmgebiet Fischbacherberg
- „Vernetzung“ der Projektgruppe und Kommunikation mit politischen Gremien
- Projektleitung der Projektgruppe
- Organisation der Bewohnerbeteiligung
- Umsetzung der Projekte und Maßnahmen des Handlungskonzepts
- Initiierung von Kooperationsstrukturen
- „Vernetzung“ der Akteure vor Ort

Fazit, Perspektiven

Durch den Abriss der Hochhäuser, die Sanierung und Wohnumfeldgestaltung der ehemals belgischen Gebäude und die positiven Projekte und Maßnahmen wurde eine „Perle“ innerhalb des Programmgebietes geschaffen (KEG-Bestände), das Gesamtgebiet hingegen wenig berücksichtigt. Maßnahmen sind „abgearbeitet“, die Finanzierung in 2001 ausgelaufen, Bewohnerengagement partiell geweckt, aber insgesamt hohe „Verlässlichkeit“ aller Akteure gegenüber dem Quartiersmanager.

Eingesetzte Mittel und Bündelungsansätze

In den Jahren 1994 bis 2000 stand dem Stadtteil ein Gesamtvolumen von rund 3,26 Mio. Euro (6,38 Mio. DM) zur Verfügung. Außerdem: Modernisierungsprogramm für die Hochhäuser, Baudarlehen der Erwerbsförderung, Lohnkostenzuschüsse im Rahmen des Schwerbehindertengesetzes.

6. Stuttgart – Freiberg/Mönchfeld (Baden-Württemberg)

Das Programmgebiet in Stuttgart umfasst zwei Stadtteile mit insgesamt über 9 000 Einwohnern (rund 6 000 in Freiberg und rund 3 000 in Mönchfeld), die mit drei weiteren Stadtteilen den Stadtbezirk Mühlhausen bilden. Die Stadtteile Freiberg und Mönchfeld liegen am nordöstlichen Stadtrand von Stuttgart isoliert auf einem Höhenrücken rund 7 km von der Innenstadt entfernt in landschaftlich reizvoller Lage. Zu den Vorteilen gehören: eine gute öffentliche Infrastruktur⁸⁹ sowie eine relativ geringe Verkehrsbelastung. In beiden Stadtteilen existiert ein großes bürgerschaftliches Engagement in Form von runden Tischen, Foren und Beiräten.

Es dominieren Baustrukturen aus den 50er- bis 70er-Jahren (dreigeschossige Zeilenbebauung, Punkthochhäuser [16 Geschosse], Hochhauskomplexe und -zeilen⁹⁰, in den Randbereichen Ein- und Zweifamilienhausbebauung). Relativ breite Straßen und große, zum Teil gestaltungslose Flächen mit Abstandsgrün bilden den Siedlungscharakter.

Abbildung 16: Lage des Programmgebiets Freiberg/Mönchfeld*



*Quelle: KOMMUNALENTWICKLUNG, Stuttgart. Aus: Offene Bürgerbeteiligung „Die Soziale Stadt“, Band 1: Ergebnisse.

Die Versorgungsinfrastruktur ist in beiden Stadtteilen unbefriedigend, in Freiberg ist sie besser als in Mönchfeld. Die Bevölkerungsverluste führen zu sinkender Kaufkraft und damit zu einer weiteren „Schwächung“. Lebten 1974 noch rund 11 650 Bewohner in Freiberg/Mönchfeld, so reduzierte sich die Einwohnerzahl bis dato um über 20 Prozent (zum Vergleich Stuttgart minus zehn Prozent). Der Anteil der nichtdeutschen Bewohner

89 Z.B. Schulen unterschiedlichen Typs, ausreichend Kindergärten, Sportflächen, drei Jugendeinrichtungen, sozial-psychiatrische und medizinische Einrichtungen, Angebote für Senioren.

90 Hoher Anteil an Sozialwohnungen (rd. 60 Prozent).

im Untersuchungsgebiet stieg von 2,5 Prozent (1974) auf 18,8 Prozent (1998) an. Fast jeder vierte Bewohner des Stadtteils ist über 65 Jahre (24,2 Prozent). Freiberg und Mönchfeld sind nicht als „klassische Brennpunkte“ in Stuttgart bekannt, wurden aber im Sinne der Prävention in 1999 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Probleme

- *Wohnen:* Mangelhafte Wohnungsausstattung, erste Leerstände.
- *Wohnumfeldqualität:* Wohnumfeld- und Bauzustandsmängel.
- *Bevölkerung:* Bevölkerungsverluste (insbesondere Wegzug junger, deutscher Familien), Überalterung, Singularisierung, hohe Konzentration von nichtdeutscher Bevölkerung, hohe Arbeitslosigkeit, hoher Anteil an Sozialhilfebeziehern.
- *Infrastruktur:* Fehlen von Gemeinbedarfsausstattung, unbefriedigende Versorgungsinfrastruktur, Fehlen von Investitionstätigkeit.
- *Image:* Zunehmender Imageverlust.

Strategien, Ziele, Maßnahmen

- *Maßnahmen zur Wohnqualität:* Belegungssteuerung, Verbesserung des Wohnwertes, Schaffung attraktiver Wohnungsangebote als Zuzugsanreiz, Modernisierung und Instandsetzung.
- *Maßnahmen zur Wohnumfeldqualität:* Aufbau eines Stadtteilzentrums, Schaffung attraktiver Quartierszentren, Ausbau freizeitbezogener Infrastruktur, Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe, Abbau von Barrieren im Wohngebiet, Vernetzung der Fuß- und Radwege, Schaffung eines Grünverbundes.
- *Nicht-investive Maßnahmen:* Bewohnerbeteiligung am Entwicklungsprozess, Stärkung Nachbarschaftsentwicklung und Bewohnerinitiativen, Einbindung benachteiligter Bevölkerungsgruppen, gemeinsame Gebietsidentität und Stadtmarketing.
- *Beschäftigung und Qualifizierung:* Förderung.

„Good-Practice“-Maßnahmen

- *Einkaufszentrum im Kernbereich:* Ziel war die Revitalisierung des Einkaufszentrums zur Steigerung der Attraktivität im Stadtteil. Das Engagement als Initiator, Vor- und Wegbereiter sowie Moderator der Modernisierungsmaßnahme ging nicht von der Eigentümergemeinschaft des Kaufparks aus, sondern von der Stadt (finanziell [Kauf von zehn Ladeneinheiten] und als handlungsbeauftragter Beteiligter). Damit wurden Stadterneuerungsaufgaben mit aktiver Wirtschaftsförderung gekoppelt.
- *Offene Bürgerbeteiligung:* Bei der Auftaktveranstaltung zur offenen Bürgerbeteiligung 1999 gründeten sich vier Arbeitskreise (zusätzlich vier Arbeitskreise für Kinder und Jugendliche). Insgesamt haben sich bis zur Abschlussveranstaltung im Februar

2000 168 Personen beteiligt, rund 41 Prozent Kinder und Jugendliche. Über 30 Projekte und Maßnahmen wurden entwickelt, präsentiert, dokumentiert und veröffentlicht. Die Beteiligten können sich dadurch als Initiatoren mit den Projekten identifizieren, die Bewohner haben eine ständige Erfolgs- und Wirkungsbestätigung ihres Engagements für den Stadtteil. Von der prioritären Umsetzung der Kinder- und Jugendprojekte erhofft man sich mittel- und langfristig positive Auswirkungen auf das künftige bürgerschaftliche und soziale Engagement im Gebiet.

■ *Entwicklungsstand:*

- 1999: Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“, städtebauliches Rahmenkonzept, Sozialstudie, Auftaktveranstaltung zur Bildung von Arbeitskreisen.
- 1999/2000: Offene Bürgerbeteiligung.
- 2000: Stadtteilmanagement, Internetcafé, Runde Tische, Kinder- und Jugendforum.
- 2001: Erste sichtbare Maßnahmen und Projekte beginnen, internationale Stadtteilzeitung.



Aufwertung des Einkaufszentrums in Freiberg



Aufwertung des Einkaufszentrums in Freiberg



Aufwertung der Ladenfronten



Ergänzung des Einkaufszentrums durch Neubau von ALDI



Ladenzentrum in Mönchfeld



Wohnbebauung



Quartiersbüro



Jugendeinrichtung



Jugendeinrichtung

Akteure der Stadtteilentwicklung

Folgende Akteure sind beteiligt: die Stadt Stuttgart – federführend das Amt für Stadterneuerung – beim Referat Städtebau sowie das Bezirksamt Mühlhausen, Sozialamt, Jugendamt, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Stadtplanungsamt und die Stabsabteilung Wirtschafts- und Arbeitsförderung⁹¹. Außerdem das Stadtteilmanagement, Arbeitskreisbetreuer, die Bezirksvorsteherin, Vertreter von Initiativen, Vereinen usw. und Bewohnerinnen und Bewohner.

Stadtteilmanagement

Zwischen September 2000 und Oktober 2002 hatte das Team der Firma empowerment consulting die Aufgabe des Stadtteilmanagements übernommen. Das Team organisierte vier Arbeitskreise mit verschiedenen Projektgruppen, koordinierte die Bürgerbeteiligung, unterstützte alle Aktivitäten im Gebiet, bereitete Presseerklärungen, Pressekonferenzen sowie Rundfunk- und Fernsehpräsentationen vor und motivierte neue Bürgerinnen und Bürger zur Beteiligung am Geschehen im Stadtteil.

Das Stadtteilmanagement steht zudem dem Arbeitskreisbeirat vor, übernimmt dort die Geschäftsführung und unterstützt die Sprecher der Arbeitskreise bei ihrer geschäftsführenden Aufgabe. Das Stadtteilmanagement steht damit allen beteiligten Akteuren des Stadtteils beratend und unterstützend zur Seite, ist sowohl Ansprechpartner als auch Scharnier zwischen Stadtteil und Verwaltung. Zu den allgemeinen Aufgaben zählen:

- Öffentlichkeitsarbeit – Informationen sammeln und verbreiten,
- Kommunikationsstrukturen und Beteiligungsmöglichkeiten verbessern,
- Projekte mit den und für die Bewohner initiieren, begleiten und Kooperation anregen,
- Berichterstattung und Mitwirken an der Evaluation des integrierten Stadtteilprozesses.

Fazit, Perspektiven

Nach rund einem Jahr Vorlaufzeit konnten in Freiberg/Mönchfeld bereits die ersten sichtbaren Maßnahmen und Projekte realisiert werden. Durch die Aufwertung des Kaufparks hat die Stadt⁹² zu Beginn des Programms einen deutlichen Akzent im Gebiet gesetzt. Die Bewohnerbefähigung durch das Stadtteilmanagement – mit dem Ziel, vor allem auch die mangelhafte Artikulation der Randgruppen zu kompensieren – ist durch die wechselseitige Wertschätzung zwischen Bewohnern, Stadtteilmanagement und Stadtverwaltung gelungen. Künftig sollte es aber auch gelingen, die Wohnungsunternehmen stärker als Akteure in den Prozess einzubeziehen (z.B. Anlegen von hausbezo-

91 Je nach Themenschwerpunkten werden „flexible“ Mitglieder hinzugezogen, z.B. Amt für Umweltschutz, Kulturamt, Gesundheitsamt, Gartenbau- und Friedhofsamt, Amt für öffentliche Ordnung, Tiefbauamt, Sportamt, Haupt- und Personalamt, Ehrenamtsbeauftragter, Schulverwaltungsamt usw.

92 Amt für Stadterneuerung.

genen Grünflächen wie Mietergärten, Veranstaltungen im Haus, Verbesserung des Wohnungsangebotes durch Grundrissänderung usw.).

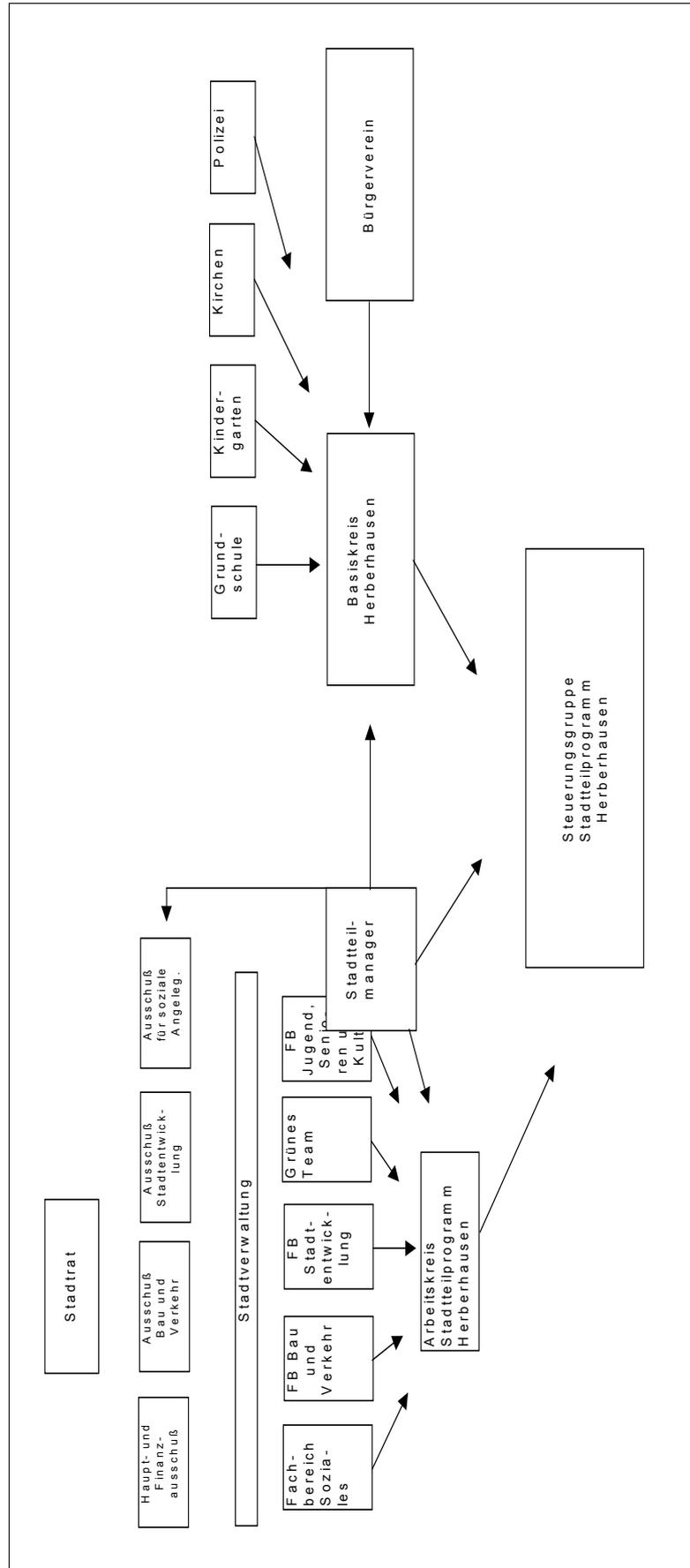
Eingesetzte Mittel und Bündelungsansätze

Insgesamt wurden in den Jahren 1999 bis 2001 rund 8 789 000 Euro (17 190 000 DM) für das Gebiet Freiberg/Mönchfeld an öffentlichen Mitteln bewilligt. Der überwiegende Teil wurde für die Aufwertung des Kaufparks eingesetzt (rund 6 012 790,- Euro oder 11 760 000 DM). 1 355 000 Euro (2 650 000 DM) wurden für die Modernisierung des Jugendhauses eingeplant. In diesem Fall findet eine Mittelbündelung statt: das Jugendamt finanziert zusätzlich rund 205 000 Euro (400 000 DM). Weitere 511 000 Euro wurden für Sanierungskosten (Abbruch Fürsorgeunterkünfte, Mieterumsetzung, kleines Ladenzentrum und Vorplanungen) eingesetzt. Die Bürgerbeteiligung und das Stadtteilmanagement wurden mit rund 486 000 Euro (950 000 DM) finanziert. Im Sommer 2001 waren von den bewilligten Fördermitteln und dem revolvierenden Einsatz der Einnahmen für weitere Projekte noch 2 567 197 Euro (5 021 000 DM) verfügbar.

Anhang

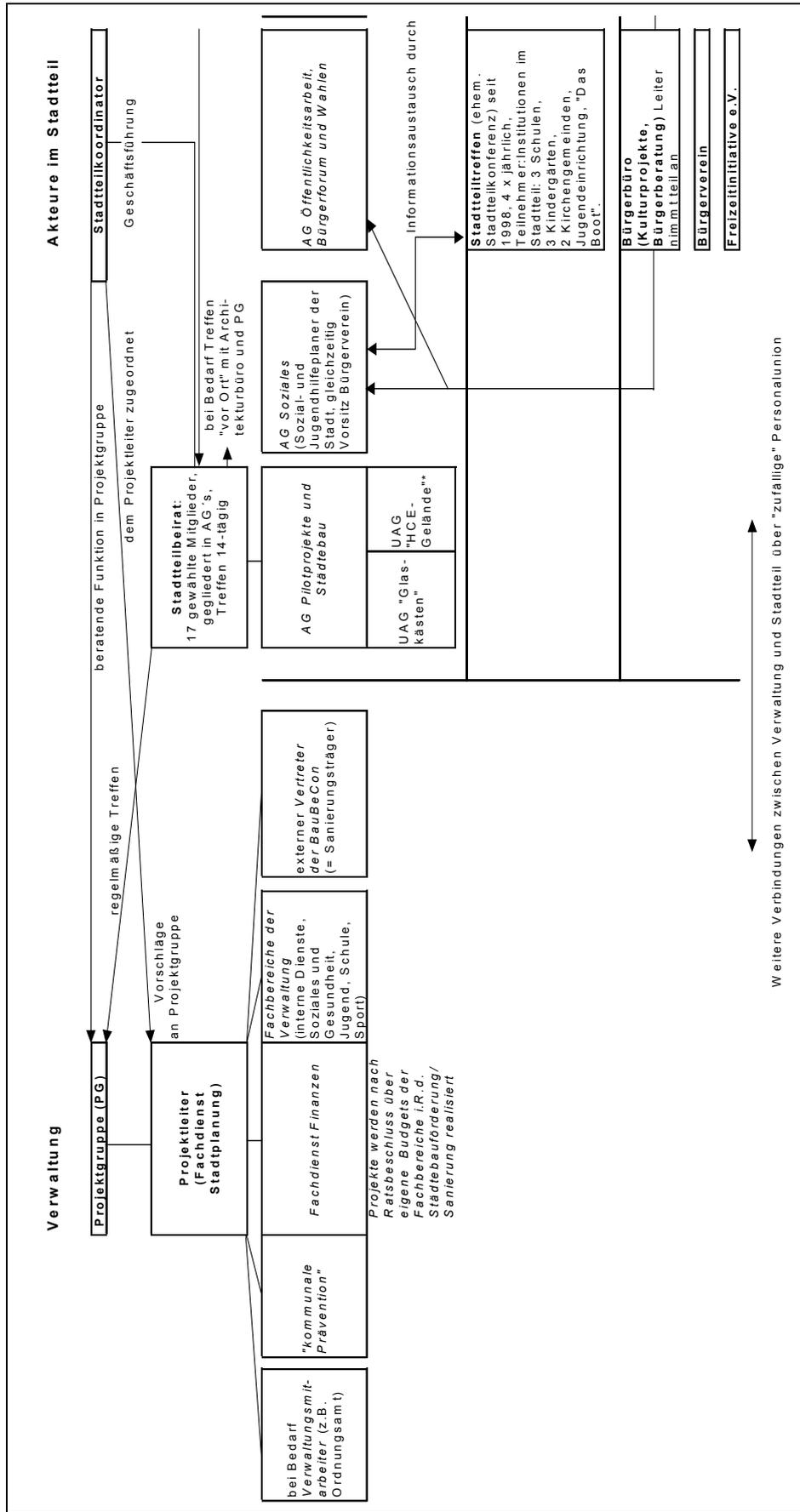
Organigramme Fallstudien „Soziale Stadt“

Abbildung 17: Detmold-Hakedahl*



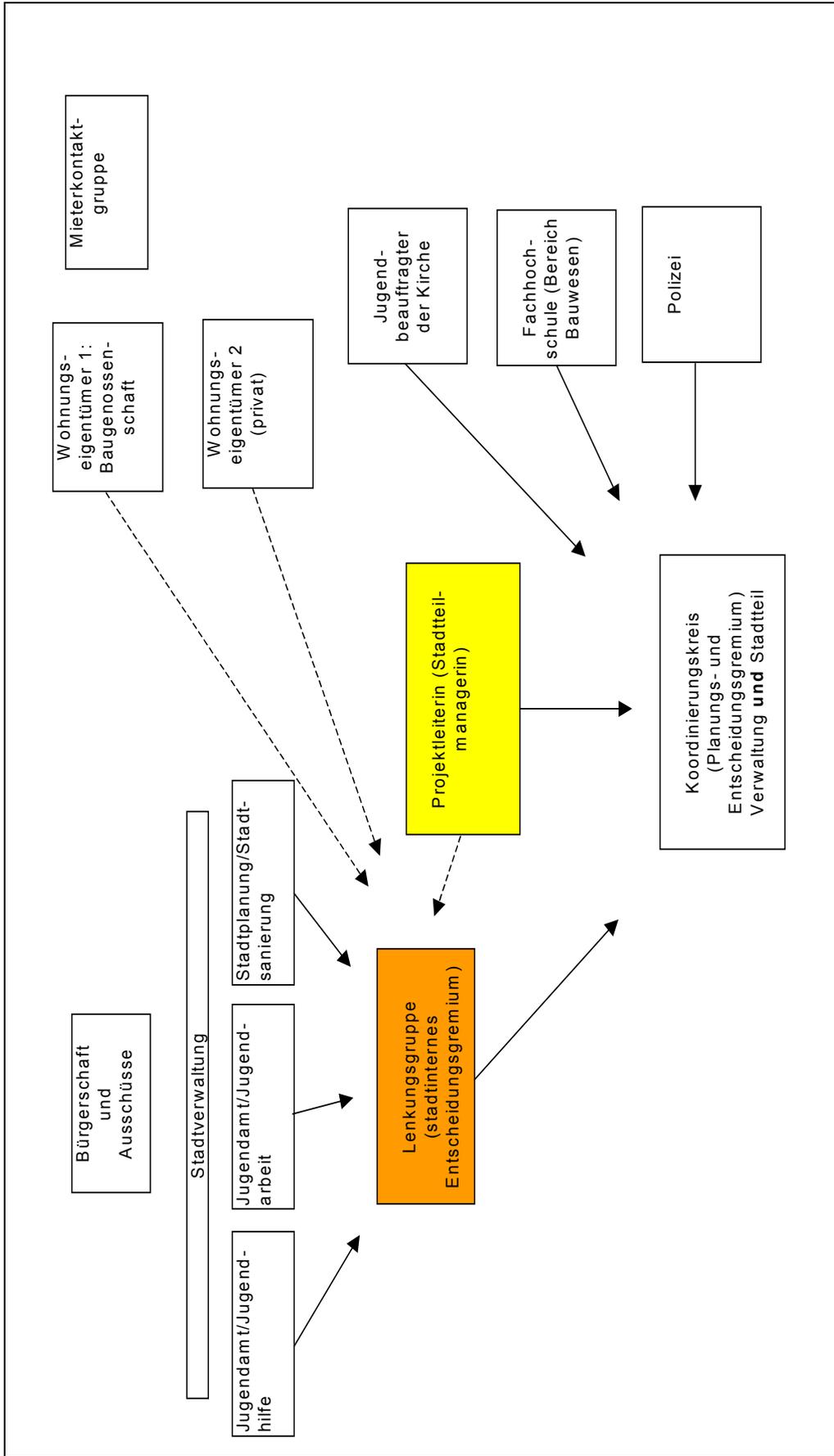
*Quelle: empirica, eigener Entwurf.

Abbildung 18: Emden-Barenburg*



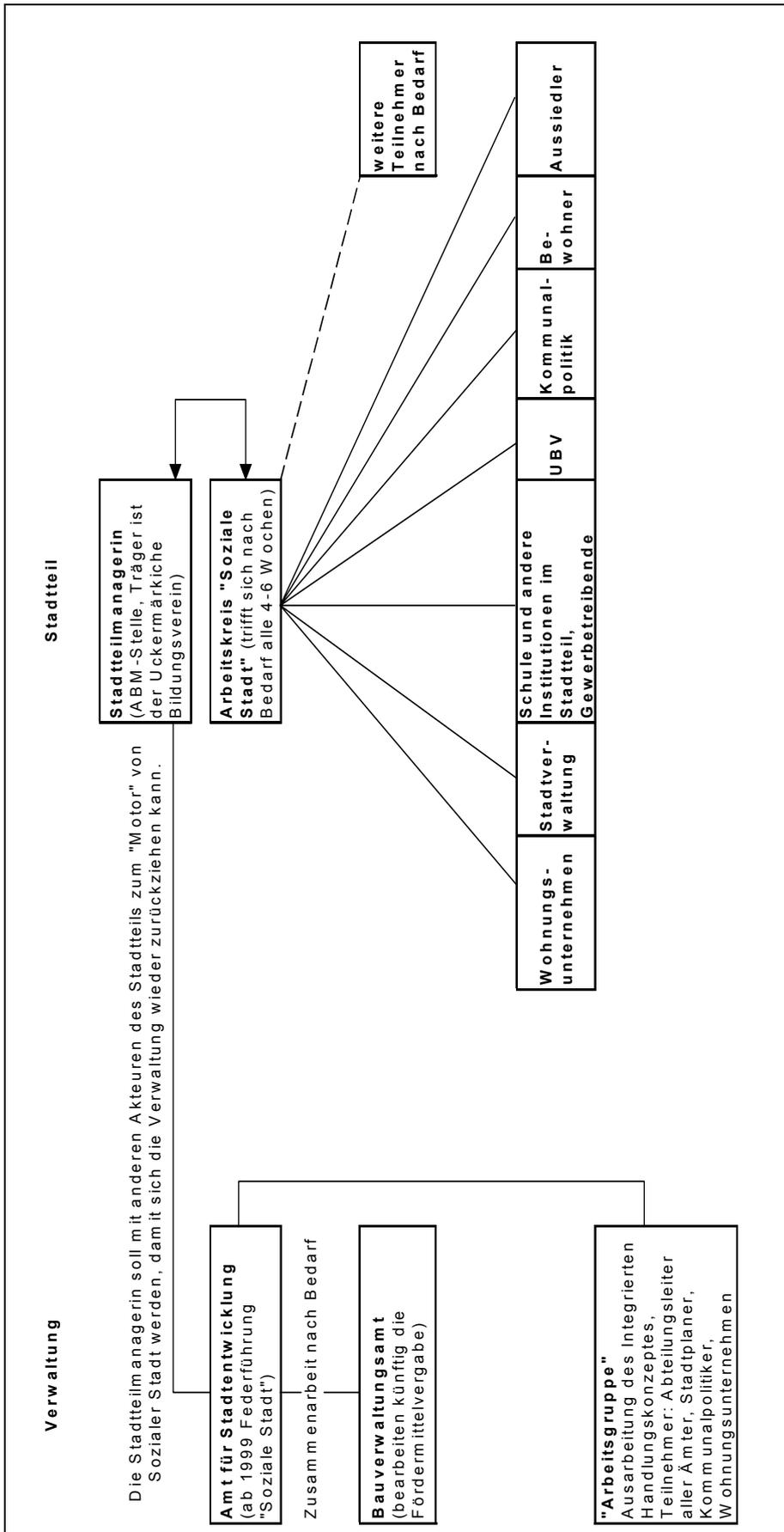
*Quelle: empirica, eigener Entwurf.

Abbildung 19: Lübeck-Hudekamp*



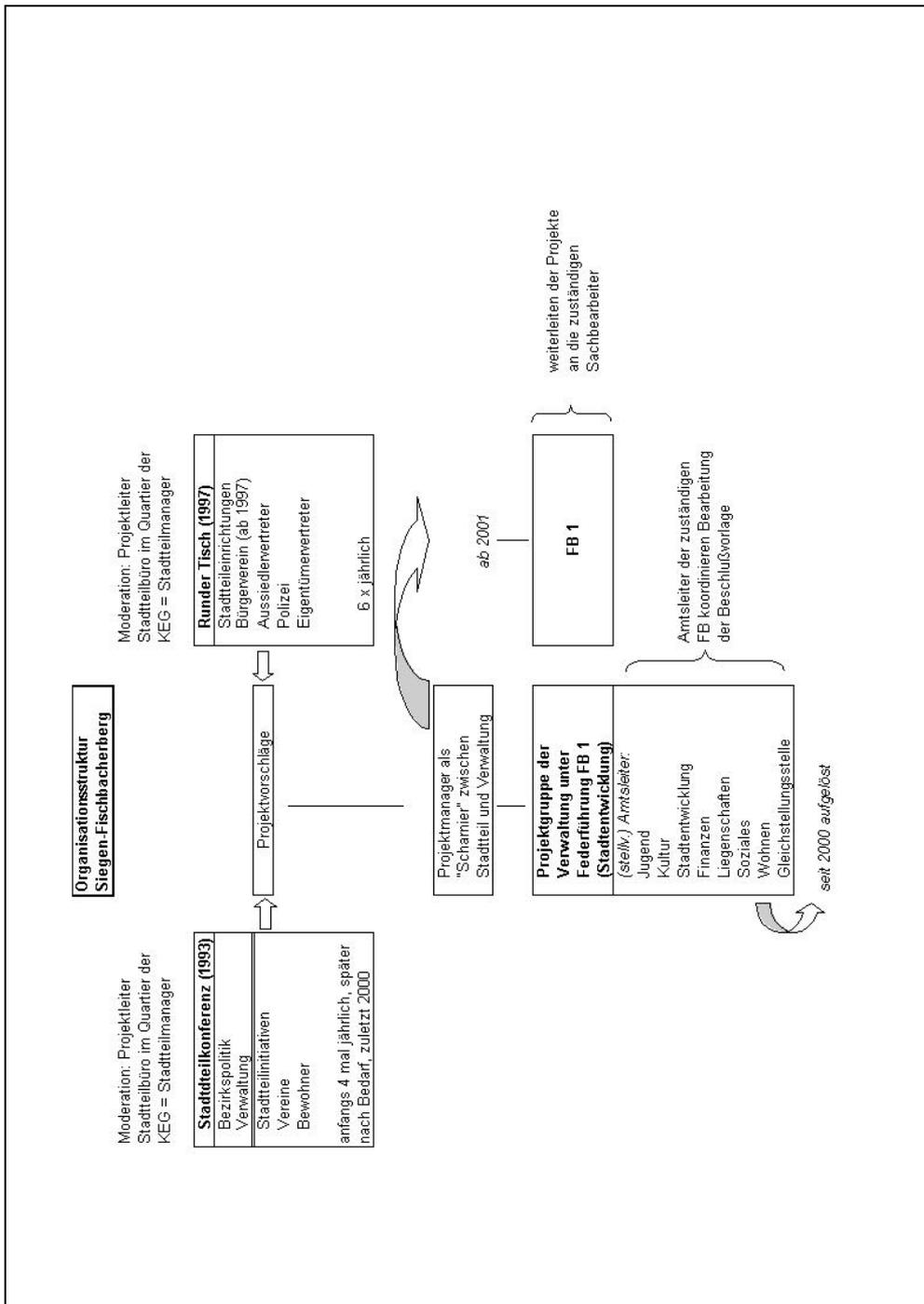
*Quelle: empirica, eigener Entwurf.

Abbildung 20: Schwedt/Oder- Obere Talsandterrassen*



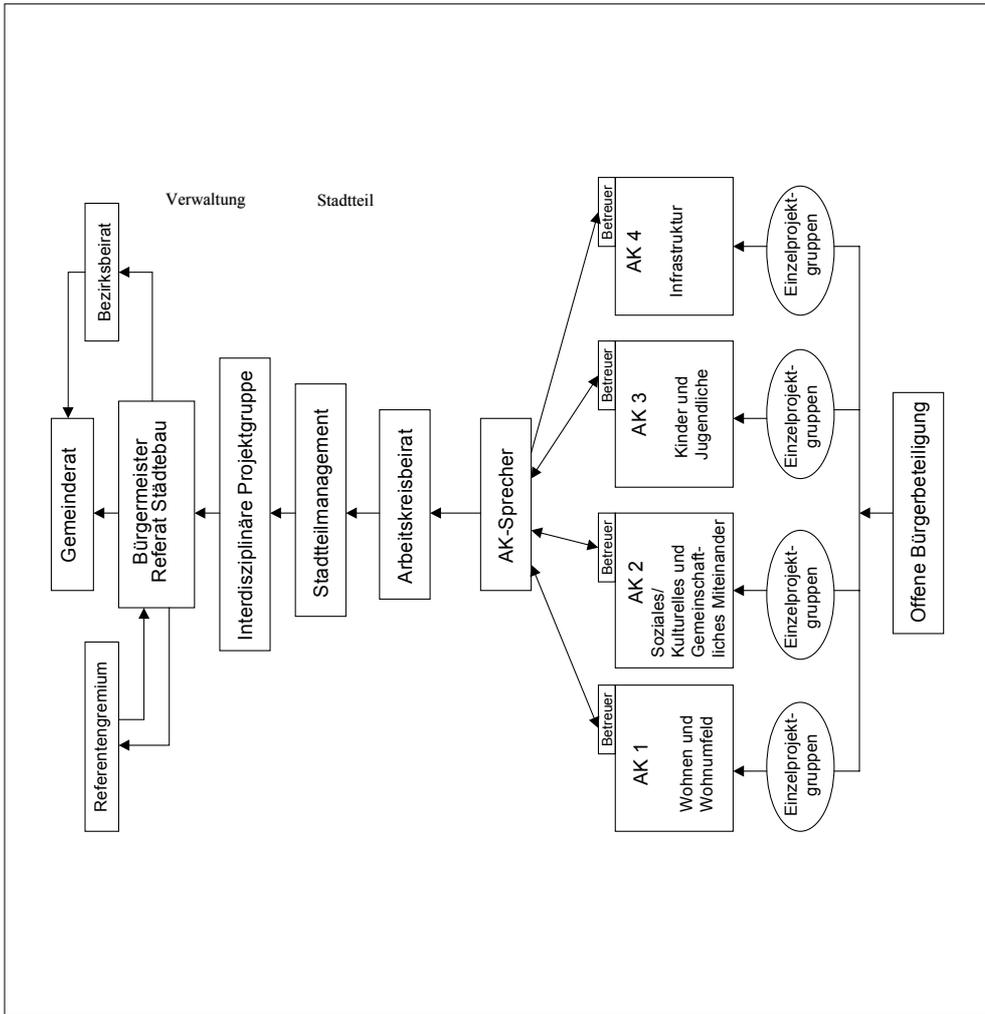
*Quelle: empirica, eigener Entwurf.

Abbildung 21: Siegen-Fischbacherberg*



*Quelle: empirica, eigener Entwurf.

Abbildung 22: Stuttgart-Freiberg /Mönchfeld*



*Quelle: Strukturpapier für das Projekt Sanierung Mühlhausen, Januar 2001; empirica.