

Arbeitsgruppe 1: Wohnungsunternehmen als Arbeitgeber

Klaus Pfitzenreuter,

Geschäftsführer der Glückauf Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH,
Lünen, die im Rahmen „Soziale Stadt 2000“ ausgezeichnet wurde

Die Einbindung in lokalen Netzwerken –

Neue Handlungsansätze zur Bearbeitung wohnungswirtschaftlicher
Fragestellungen – Das Beispiel Lünen-Brambauer

1. Die Glückauf Wohnungsbaugesellschaft mbH – Bauen – Verwalten – Betreuen

Die Glückauf Wohnungsbaugesellschaft mit Sitz in Lünen-Brambauer wurde 1951 gegründet und ist seit 1975 ein Tochterunternehmen der Treuhandstelle GmbH (THS) in Essen. Hauptgesellschafter sind die Vermögens- und Treuhandgesellschaft der IGBCE (VTG) sowie der Verein für die bergbaulichen Interessen (VBI).

Die Tochtergesellschaft Glückauf bewirtschaftet rund 4 700 Vermietungseinheiten in Lünen und Selm, hiervon befinden sich etwa 3 500 Vermietungseinheiten im Ortsteil Lünen-Brambauer. Lünen, insbesondere der Stadtteil Brambauer, ist ein "Kind des Bergbaus". Auf Grund der Schließung der Schachtanlagen und des damit einhergehenden Verlusts von Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Stadtteil, leidet dieser von daher unter den allgemein bekannten Umstrukturierungsproblemen des Ruhrgebiets. Er liegt ca. zehn Kilometer von der City Lünen entfernt und bildet mit ca. 20 000 Einwohnern ein in sich nahezu abgeschlossenes Unterzentrum.

Die Glückauf realisiert die in ihren Geschäftsfeldern vorgegebenen Ziele durch

- funktionell gestaltete und hoch modernisierte Mietwohnungen,
- familiengerecht geplante und finanziell attraktive Eigenheime,
- zeitnahe und problemadäquate Serviceleistungen für alle Mietergruppen.

Für die damit geschaffenen Wohn- und Lebensqualitäten hat sie den Begriff „Wohnen plus!“ geprägt. Er ist ihr Anspruch und Ansporn zugleich.

Für ihr Projekt "Wohnen Plus – Soziales Management einer Wohnungsgesellschaft" wurde die Glückauf in Berlin mit einem Preis ausgezeichnet, nachdem sie mit mehr als 100 weiteren Teilnehmern an dem bundesweit ausgeschriebenen Wettbewerb "Preis soziale Stadt 2000" teilnahm.

Die Glückauf baut, modernisiert, verkauft und verwaltet Wohnungen und Häuser in Lünen und Selm. Ihr Auftrag war und ist die Wohnungsversorgung der Bewohner in diesen Städten, die in der Vergangenheit stark durch den Bergbau geprägt wurden. Lünen,

speziell der Stadtteil Brambauer, ist ein "Kind des Bergbaus". Wie der Bergbau selbst mussten sich auch die Eigentümer der Bergarbeitersiedlungen der Strukturkrise (Einstellung der Kohleförderung des Bergwerks Minister Achenbach im Juni 1992) des Ruhrgebiets stellen und neue Wege gehen. Bestimmend wirkte die Strukturkrise auf die Sozialstruktur des Stadtteils: Eine Arbeitslosenquote von 18 Prozent vor allem unter Jugendlichen, ein Ausländeranteil in bestimmten Siedlungsbereichen von bis zu 40 Prozent und die Zunahme von Sozialhilfeempfängern erschweren das Zusammenleben der Siedlungsbewohner, zu denen zunehmend auch hochaltrige Senioren und die "jungen Alten" gehören: jene Gruppe der 50- bis 60-Jährigen, die vorzeitig aus dem aktiven Arbeitsleben im Bergbau ausscheiden mussten.

Seit 1989 erstreckt sich daher die Geschäftstätigkeit der Wohnungsbaugesellschaft "Glückauf" nicht nur auf das bloße Vermieten von Wohnraum, sondern auch auf die aktive Betreuung seiner Mieter. Im Stadtteil Brambauer gehen Bau- und Sozialprojekte Hand in Hand, um ein Wohngebiet zu schaffen, in dem es

- bedarfsgerechten Wohnraum und ein anregendes Wohnumfeld,
- funktionierende Nachbarschaften und Bewohnerorganisationen und
- Gemeinschaftsräume und Angebote für verschiedene Bewohnergruppen gibt.

Mit dem Verein Glückauf Nachbarschaftshilfe unterstützt die Wohnungsbaugesellschaft einen Partner, der die Umsetzung vieler sozialer Projekte gemeinsam mit den Bewohnern überhaupt erst ermöglicht. Zahlreiche Sanierungsprojekte und Wohnumfeldgestaltungen wurden mit Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen verknüpft und Seniorenwohnungen und zwei Kindergärten neu erbaut.

2. Die Glückauf als Arbeitgeber

Die Personalstatistik 2000

Angestellte:	
Geschäftsführer	2
Prokuristen	2
Handlungsbevollmächtigte	8
Kaufmännische Angestellte	8
Technische Angestellte	8
Angestellte im Sozialbereich	2
Auszubildende	3
Insgesamt:	25
Gewerbliche Arbeitnehmer:	
Regiebetrieb	3
Nebenberufliche Tätigkeit als Heizer, Hausmeister	4
Reinigungskräfte	1
Insgesamt:	8
Personalstand zum Bilanzstichtag:	33

Zu den 33 Mitarbeitern gehören sechs Teilzeitbeschäftigte, zwei Mitarbeiterinnen befinden sich im Erziehungsurlaub.

3. Gründung des Glückauf Nachbarschaftshilfe e.V.

Mit der Gründung des Glückauf Nachbarschaftshilfevereins im Mai 1994 wurde ein Schritt vollzogen, der die Idee von der "Hilfe zur Selbsthilfe" konsequent aufgreift und umsetzt.

Dem Verein kann jeder interessierte Bürger beitreten. Derzeit hat der gemeinnützige Verein ca. 900 Mitglieder. Die Ziele des Vereins:

- Beratung und Betreuung hilfs- und pflegebedürftiger Menschen, damit ein selbstständiges Leben in den eigenen vier Wänden so lange wie möglich erhalten bleibt,
- Förderung der Nachbarschaftshilfe,
- „Brücken bauen“ zwischen Jung und Alt,
- Förderung von Gemeinschaftsprojekten und Selbsthilfegruppen.

Zu diesem Zweck leitet der Verein unter anderem mehrere Kommunikationszentren. Diese Zentren sind Häuser der Begegnung, Treffpunkte für junge und alte Menschen, für Deutsche und Ausländer, für Frauen und Männer.

Der Verein für Nachbarschaftshilfe ist das umfassendste von der Glückauf Wohnungsbaugesellschaft gegründete Organ im Bereich ihrer Sozialaktivitäten. Deshalb sind auch viele der Aktionen in die Hände des Nachbarschaftshilfevereins gelegt worden, um den Willen der Selbstverwaltung und Selbstgestaltung der Mitglieder zu fördern.

4. Der Glückauf Nachbarschaftshilfe Verein als Arbeitgeber

Zurzeit beschäftigt der Verein folgende hauptamtliche Mitarbeiter

Kaufmännische Mitarbeiterin	1
Sozialpädagoginnen (davon 1 Teilzeit)	2
630 DM-Mitarbeiter	1
geringfügig Beschäftigte (1 Hausmeister, 5 Putzfrauen)	6
Insgesamt:	10

Modell „Zentrale Anlaufstelle“ (zu 80Prozent über das Land NRW gefördert)

Sozialarbeiter (Projektleiter)	1
Erzieherin	1
Verwaltungskraft (Teilzeit)	1
Insgesamt:	3

Spezieller Kinder- und Jugendbereich und Projektentwicklung (zu 100 Prozent finanziert über Stadt Lünen und THS)

Sozialpädagoge	1
Zivildienstleistender	1

Seit dem 01.10.2000 beschäftigt der Verein einen Zivildienstleistenden, der sowohl in allen Treffpunkten als auch im Bereich der individuellen Hilfen eingesetzt wird.

Ehrenamtliche mit Aufwandsentschädigung	12
---	----

Seit dem 01.01.2000 besteht eine erweiterte Möglichkeit, Arbeitsentgelte für geringfügige und nebenberufliche Mitarbeit lohnsteuer- und beitragsfrei zu zahlen.

Einnahmen, die für bestimmte nebenberufliche Tätigkeiten in der Kinder- und Jugendhilfe, in der Behinderten- und in der Altenhilfe gewährt werden, bleiben gemäß § 3 Nr. 26 des EStG bis in Höhe von 3.600 DM im Kalenderjahr einkommensteuerfrei. Die Befreiung von der Einkommensteuer bewirkt auch die Befreiung von der Beitragspflicht in der Sozialversicherung, sodass die Einnahmen steuer- und beitragsfrei ausgezahlt werden können.

Ehrenamtliche ohne Aufwandsentschädigung	40
--	----

Im Januar 2000 teilte das Arbeitsamt Lünen mit, dass die vom Verein beantragten Stellen im ABM-Bereich (Aktivierende Betreuung von älteren Siedlungsbewohnern, 12 Vollzeitstellen für langzeitarbeitslose Frauen, erste ABM wurde 1992 bewilligt) und im Qualifizierungsbereich (20 ABM/Qualifizierung Stellen für arbeitslose Erzieherinnen) nicht bewilligt wurden.

Trotz dieser massiven Einsparungen öffentlicher Mittel konnte der Glückauf Nachbarschaftshilfe Verein sein Leistungsangebot aufrechterhalten und sogar ausbauen. Dies konnte nur mit Hilfe der Vermittlungsstelle und den gegründeten ehrenamtlichen Helferkreisen erreicht werden.

Beispiel: Seniorentreff Heikenberg

Seit Mitte März 2000 waren die ehrenamtlichen Helfer des Seniorentreffs Heikenberg bei der Durchführung der Veranstaltungen maßgeblich beteiligt. Um die Veranstaltungen auch nach dem Wegfall der ABM-Mitarbeiter sicherzustellen, gründete sich im März ein Seniorenhelferkreis von 12 Personen. Schon im Januar 2000 wurde von den Senioren eine Planungsgruppe für den Seniorentreff gegründet, diese Gruppe besteht aus fünf ehrenamtlichen Mitgliedern. 2000 haben 180 Veranstaltungen und Angebote mit 2.904 Besuchern stattgefunden.

Um die vielfältigen Aufgaben des Vereins jedoch auch in der Zukunft zu sichern, wird es immer wichtiger werden, aktive und engagierte auch jüngere Mitglieder zu finden.

Im Zuge der sich verändernden Bevölkerungsverteilung von Jung und Alt wird die Nachbarschaftshilfe sich zu einem Teilbereich der sozialen Sicherung im Alter herausbilden. Selbst organisierte Nachbarschaftshilfe, beispielsweise in Form von Tauschbörsen, gewinnt immer mehr an Bedeutung und setzt Akzente in der ehrenamtlichen Hilfe. In vielen Bereichen des Glückauf Nachbarschaftshilfe Vereins ist die ehrenamtliche Hilfe (freiwillige Arbeit) die wichtigste Ressource zur Bewältigung der zahlreichen Aufgaben und individuellen Hilfen.

Die Einrichtung einer „Vermittlungsstelle für organisierte Nachbarschaftshilfe“, die Organisation von Veranstaltungskomitees und die Gründung von Helferkreisen sind nur einige Maßnahmen zur „Förderung der Nachbarschaftshilfe“ des Vereins. Ehrenamtliche, freiwillige Hilfe ist oft noch etwas Selbstverständliches, sollte jedoch nicht einfach so hingenommen, sondern gepflegt werden. Die ehrenamtlichen Helfer benötigen Ansprechpartner für organisatorische Bereiche und Fragen. Sie möchten sich ab und zu austauschen, und einige haben auch zahlreiche Fragen.

Mit der Zielsetzung, die ehrenamtliche Arbeit noch konsequenter zu fördern, möchte der Verein in diesem Jahr zum ersten Mal in Zusammenarbeit mit einem Weiterbildungsträger eine Fortbildungsreihe „Ausbildung zum/zur Nachbarschaftshelfer/in“ anbieten. Der Grundkurs wird sich an Interessierte und auch schon ehrenamtlich Tätige des Glückauf Nachbarschaftshilfe e.V. richten.

Inhaltlich soll sich dieser Kurs aus vier Themenschwerpunkten zusammensetzen:

1. Alter und Gesellschaft,
2. Definition und Bedeutung des Ehrenamts,
3. Persönliche Motivation,
4. Rechtlicher Rahmen.

Die Teilnahme an dem Grundkurs wird mit einem Zertifikat bescheinigt werden. Im Rahmen einer Veranstaltung unter dem Motto „Tag der Nachbarschaftshilfe“ soll diese Fortbildungsmaßnahme in informativer und geselliger Atmosphäre voraussichtlich im Oktober 2001 interessierten Mietern vorgestellt werden.

Das Modellprojekt „Zentrale Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche und Senioren“ wurde über das Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit in der Zeit vom 1. Januar 1997 bis zum 31. Dezember 1999 gefördert. Seit dem 1. Januar 2000 wird das Projekt vom Verein ohne Förderung fortgeführt. In einigen organisatorischen Punkten gab es jedoch Veränderungen. Es wurde eine Teilentgeltlichkeit für bestimmte Leistungen eingeführt.

Die Abwicklung der Bargeldvergütung geschieht zwischen den Mitgliedern. Der Punkte-transfer wird von der Vermittlungsstelle verwaltet.

5. Bei der Glückauf erprobt und getestet

Modellprojekte des Landes NRW: Neue Wohnformen im Alter

Vermittlungsstelle für Organisierte Nachbarschaftshilfe

Eine Vision der Glückauf Nachbarschaftshilfe e.V. ist die "gelebte Nachbarschaft in den Siedlungsquartieren". Daher haben wir uns langfristig zum Ziel gesetzt, dazu beizutragen, die Nachbarschaftshilfe unter den Siedlungsbewohnern schrittweise auszubauen, sodass sich parallel die Geschäftsstelle auf die Tätigkeitsfelder zurückziehen kann, die von den Menschen vor Ort nicht umgesetzt werden können bzw. die notwendig sind, um in den Siedlungen Nachbarschaftsstrukturen aufzubauen, zu erhalten und zu unterstützen.

Die Vermittlungsstelle wurde als anerkanntes Modellprojekt des Glückauf Nachbarschaftshilfe Vereins im Dezember 1996 gegründet und über drei Jahre durch das Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW gefördert. Die Vermittlungsstelle wird vom Verein seit Januar 2000 ohne Förderung fortgeführt. Das in den zurückliegenden Jahren geflochtene Netz vermittelt konkrete Alltagshilfen und fördert die Beziehungen von Menschen untereinander. Eine besondere Herausforderung für uns ist das Zusammenführen der Generationen. Kinder, Jugendliche und Senioren können ihre jeweiligen Fähigkeiten zum gegenseitigen Nutzen zusammenführen.

Zentrale Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche und Senioren

Das zweite Modellprojekt wird seit April 2000 über einen Zeitraum von drei Jahren durch das Land NRW (80 Prozent), die Stadt Lünen (10 Prozent) und Eigenmittel (10 Prozent) finanziert. Die Zentrale Anlaufstelle hat folgende Zielsetzungen:

- Abbau von Vorurteilen zwischen den Nationen und Generationen,
- Förderung und Unterstützung von selbstorganisierten Initiativen, Unterstützung beim Aufbau von Selbsthilfestrukturen und Interessenvertretungen,
- Förderung und Unterstützung von Vernetzungsbemühungen und Kooperationsbestrebungen zwischen den Trägern der sozialen Arbeit im Stadtteil,
- Aufklärung, Informationsweitergabe und Vermittlung über und zu Unterstützungs- und Hilfsmöglichkeiten im Stadtteil.

Die Schwerpunkte des Projekts sind:

- Information: Aufbau einer zentralen Informationsbörse über die Vereins- und Verbandsvielfalt und die Möglichkeiten des freiwilligen Engagements,
- Durchführung von Projekten in den Bereichen:
 - ▲ Freizeit,
 - ▲ Neue Technologien,
 - ▲ Völkerverständigung.

6. Beschäftigungsprojekte der Glückauf und des Vereins

Auf Grund der abnehmenden Erwerbschancen war es aus der Sicht der Glückauf und ihrer Kooperationspartner schon seit 1992 notwendig, die Arbeitsmarktchancen für Langzeitarbeitslose, Sozialhilfeempfänger und auch seit 1996 für Jugendliche und junge Erwachsene zu verbessern. In unterschiedlichen Beschäftigungsprojekten (z.B. „Aktivierende Betreuung älterer Mitbewohner“ oder BVB/ABM „Arbeiten und Lernen“) konnten zahlreiche Personen einen Wiedereinstieg ins Berufsleben bzw. eine qualifizierte Berufsvorbereitung erhalten.

Aus arbeitsmarkt- und berufspolitischen Gründen gehört es zu den Prioritäten solcher Maßnahmen, angesichts der abnehmenden Erwerbschancen für ungelernete Arbeitskräfte, den Anteil der Jugendlichen, jungen Erwachsenen und Langzeitarbeitslosen, die ohne Berufsausbildung bzw. Qualifizierung auf dem Arbeitsmarkt treten, weiter zu vermindern.

Beispiele:

Wohnumfeldgestaltung

Seit 8 Jahren führt die Glückauf einen Teil ihrer Wohnumfeldmaßnahmen (z.B. Pflasterungen der Zuwege) im Rahmen von Projekten im Bereich der LKZ-Förderung (Lohnkostenzuschuss) des Arbeitsamts durch. Es wurden vier Stellen eingerichtet, zurzeit sind es noch drei Stellen. Die Mitarbeiter wurden zunächst direkt bei der Glückauf eingestellt, seit 1998 kooperiert die Glückauf mit einem Beschäftigungsträger.

Projekt „Mobil“

In Kooperation mit dem „Verein zur Förderung zielorientierter sowie integrativer Strukturentwicklungsprojekte“ (ZIP) wurde ein ESF-Projekt für 12 arbeitslose Jugendliche durchgeführt. Die Jugendlichen erhielten während der 30-monatigen Projektphase eine Ausbildung zum Fachgehilfen im Gaststätten- und Hotelgewerbe.

Ökologisches Bauen

Der Glückauf Nachbarschaftshilfe e.V. führte in Kooperation mit einem Bildungsträger 1999 und 2000 im Bereich des ökologischen Bauens in Lünen-Brambauer eine Qualifizierungsmaßnahme für 24 arbeitslose Jugendliche bis zum Alter von 25 Jahren durch, die durch das Arbeitsamt Lünen gefördert wurde.

Die Teilnehmer dieser Maßnahme waren überwiegend Mieter oder Mieterkinder der Glückauf. Die Jugendlichen erlernten anhand der Errichtung von multifunktionalen Gebäuden den Umgang mit alternativen Baustoffen (Leichtlehmblöcke). Diese Gebäude wurden von den jetzigen Nutzern im Rahmen eines angemessenen Entgeltes angemietet.

Errichtung von zwei nachbarschaftlichen Kommunikationszentren

Von Dezember 1998 bis Januar 2001 führte die Glückauf und die THS zwei Bauprojekte in Lünen-Brambauer und in Dortmund-Lindenhorst mit 15 jugendlichen Langzeitarbeitslosen in Kooperation mit einem Weiterbildungsträger für den Bereich der Beschäftigung und Qualifizierung durch.

Mit der Konzeption und der Errichtung der beiden Nachbarschaftshäuser wurde nicht nur der Wunsch nach mehr und besserer Nachbarschaft in den Siedlungen verfolgt, sondern auch arbeitsmarktpolitische Ziele. Die 15 Langzeitarbeitslosen erhielten einen Arbeitsplatz und konnten sich in den zwei Jahren zu Fachkräften im Bauwesen qualifizieren. Ein Nachbarschaftshaus wurde über das Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW nach den Grundsätzen der Förderung neuer Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen gefördert und zu 100 Prozent finanziert. Im Gegenzug wurde ein zweites Haus auf Unternehmenskosten gebaut.

Förderung von Beschäftigungsbereichen im Bereich der „Gemeinnützigen zusätzlichen Arbeit“ und „Arbeit statt Sozialhilfe“

Um Beschäftigungsfelder für Sozialhilfeempfänger im Siedlungsbereich der Glückauf zu schaffen, wurden beim Glückauf Nachbarschaftshilfe Verein mehrere Stellen für Helfer aus dem Bereich „Gemeinnützige zusätzliche Arbeit“ des örtlichen Sozialamts geschaffen. Die Helfer werden dem Verein durch das Sozialamt von der Abteilung „Hilfe zur Arbeit“ zugewiesen. Sie dürfen bis zu 30 Stunden wöchentlich für gemeinnützige Tätigkeiten (z.B. Gartenarbeiten bei hilfebedürftigen Senioren oder verschiedenen Tätigkeiten in gemeinnützigen Einrichtungen) arbeiten. Das Sozialamt zahlt dem Helfer für seine Einsätze einen Stundenlohn von 2,- DM zusätzlich zur Sozialhilfe. Die Helfer werden fachlich und pädagogisch von Mitarbeitern des Vereins betreut.

Nach max. 6 Monaten Stabilisierungsphase sollen die Helfer in eine einjährige Beschäftigung nach dem Programm „Arbeit statt Sozialhilfe“ münden oder auf dem ersten Arbeitsmarkt vermittelt werden.

Darüber hinaus werden für den Verein kostenneutral drei Mitarbeiter aus dem Landessonderprogramm NRW und dem Kreis Unna als Vollzeitkräfte für 12 Monate beschäftigt.

Sie übernehmen folgende Aufgaben:

- Mitarbeiter für die Kinder- und Jugendangebote im Jugendcafé,
- Mitarbeiter für das Internet-Café und Wohnumfeld (zur Zeit nicht besetzt),
- Mitarbeiterin für Wohnumfeld und als Anleiterin für die GzA-Kräfte.

Die drei Mitarbeiter waren schon vorher für bis zu sechs Monate als GzA-Mitarbeiter beim Verein eingesetzt. Während der einjährigen Beschäftigung erhalten die Mitarbeiter eine Qualifizierung durch die REVAG und andere Fortbildungsträger (20 Prozent der Arbeitszeit), außerdem absolvieren die Mitarbeiter ein vierwöchiges Praktikum in einem Betrieb.

Bergarbeiterwohnmuseum

Im Ortsteil Lünen-Brambauer wurden bei Umbaumaßnahmen einer Zechenkolonie unter Dachsparren Mietverträge und Familienbücher gefunden. Das brachte die Glückauf auf die Idee, ein halbes Haus so stilgerecht umzubauen, wie es die Bergleute in der Zeit um 1930/35 bewohnt haben. Das Museum wurde dann dem Förderverein Bergarbeiter-Wohnmuseum zur Verfügung gestellt. Der Förderverein beschäftigt

Museumsleiterin (Teilzeitbeschäftigt)	1
Helfer (Teilzeitbeschäftigt)	1

Kindergärten

Die Glückauf baute 1997 zwei Kindergärten in Lünen-Brambauer. Die Kindergärten wurden an die REVAG vermietet. Die REVAG stellte folgendes Personal ein

Erzieherinnen	15
Putzhilfen (geringfügig B.)	3
Köchin (geringfügig B.)	1
Gärtner (geringfügig B.)	1

Tageswohngruppe für Kinder

Die Glückauf baute 1999 in der „Alten Kolonie“ eine Haushälfte zu einer Einrichtung als Tageswohngruppe für 9 Kinder um. Die St. Josef und Gertrudis Stiftung mietete das Haus zur Betreuung der Kinder an und stellte folgendes Personal ein

Erzieher	3
Zivildienstleistender	1
Hauswirtschafterin	1

Kursprogramme am Treffpunkt Konradplatz

Für die Durchführung der Kurse und Angebote wurden von der REVAG 13 Honorarverträge mit den Kursleitern abgeschlossen.

7. Aus der Laudatio zum Preis „Soziale Stadt“

Die Jury hebt die Leistungen eines Wohnungsunternehmens hervor, das sich gemeinsam mit Partnern aus der Stadtverwaltung, den Gewerkschaften und karitativen Organisationen, vor allem aber auch mit örtlichen Vereinen sowie mit Wirtschaftsunternehmen bereits seit Jahren dem Ziel verschrieben hat, ein soziales und kulturelles Netzwerk gebietsbezogener sozialer und kultureller Einrichtungen anzustoßen und zu realisieren.

Mit dem 1994 gegründeten Verein „Glückauf Nachbarschaftshilfe“ wurde die Idee „Hilfe zur Selbsthilfe“ in vorbildlicher Weise umgesetzt.

Vom sozialen Engagement des Unternehmens und des Vereins zeugen der Einsatz von Langzeitarbeitslosen bei Baumaßnahmen, die Betreuung von Jugendlichen und älteren Menschen sowie die besondere Hinwendung zu Nachbarn ausländischer Herkunft.

Mit diesem Unternehmenskonzept wird dem traditionellen Nachbarschaftsgedanken generations- und kulturübergreifend neue Geltung gegeben und gezeigt, wie soziales Management zur Aufgabe der unternehmerischen Wohnungswirtschaft wird.

Fazit

Fazit ist, dass wir nach mehrjähriger Tätigkeit sagen können, dass wir einen Beitrag zur Ruhe und Entspannung am Ort leisten konnten. Die zurückliegenden Jahre haben aber auch gezeigt, dass neue und andere Wege zu gehen sind und dass es wichtig ist, Kooperationspartner zu finden, um weiter gehende gemeinwesenorientierte Angebote in den Siedlungen einzurichten.

Daher wird es auch in der Zukunft wichtig sein, Defizite aufzudecken und entsprechend neue Dienstleistungsbereiche aufzubauen und vorhandene fortzuentwickeln.

Innovationspotenziale können durch eigene Ideen, Beratungen und Fortbildungen, Anregungen durch Anbieter sowie Anregungen durch Zielgruppen aufgebaut werden.

Basierend auf den von der Glückauf entwickelten Ideen und Projekten sollte wesentliches Innovationspotenzial darin gesehen werden, Bürger und Bürgerinnen sowie deren Kinder für die Wohnquartiere zu aktivieren und in Verantwortung zu setzen: Lebensqualität durch Partizipation.

Der von uns beschrittene Weg ist sicherlich nur einer von vielen anderen möglichen Wegen. Aus der Sicht eines Wohnungsunternehmens halten wir ihn jedoch für gut geeignet, um die individuelle Verantwortung mit der gesellschaftlichen Verantwortung zusammenzuführen.

Arbeitsgruppe 2: Ansiedlung von Existenzgründern und Unternehmen vor Ort

Martin Brinkmann,
 STEG Hamburg mbH
 Kontakt: martin.brinkmann@steg-hh.de

Die STEG Hamburg ist als Sanierungsträgerin auf St. Pauli, einem Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf der Stadt Hamburg, treuhänderische Eigentümerin von fast 1 000 Wohneinheiten und ca. 200 Gewerbeeinheiten. Außerdem entwickeln wir das ehemalige Hafenkrankehaus auf St. Pauli als Treuhänderin nach BGB im Auftrag der Stadt Hamburg zu einem Gesundheitszentrum und beschäftigen uns unter anderem im Auftrag der Stadt mit der Frage, ob es möglich ist, Existenzgründungseinheiten für Einzelhändler zu schaffen.

Die STEG Hamburg ist relativ banal zu dem Thema Existenzgründungen gekommen: 1995 wurde die räumliche und gesellschaftsrechtliche Trennung zwischen der STEG Hamburg und der Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung (HaGG) vorgenommen. Das hat dazu geführt, dass wir an unserem Firmensitz auf St. Pauli von den ursprünglich 1 200 m² Fläche, die wir dort mit einem langfristigen Mietvertrag belegt hatten, plötzlich 500 m² zu viel hatten. Man versucht als Unternehmen in so einer Situation, Untermieter zu finden, und 1995 fanden sich einige, die günstig einen Gewerberaum mieten wollten, so z.B. einige junge Leute, die auf dem Weg waren, ein Soft- und Hardwareunternehmen aufzubauen. Wir haben daraufhin die 500 m² nach und nach untervermietet, und auf einmal saßen dort 25 Leute, die damit anfangen, an ihrer Existenz zu „basteln“.

Im Zusammenhang mit dem bevorstehenden Umbau einer ehemaligen Rinderschlachthalle (unweit von unserem Firmensitz gelegen) auf dem alten Schlachthofgelände haben wir uns gefragt, ob es dafür noch eine größere Nachfrage geben könnte.

Man muss bedenken, dass man von der Idee bis zum Projekt und bis zur Projektumsetzung ungefähr drei Jahre braucht, gerade wenn man mit der öffentlichen Hand zusammenarbeitet. Insofern fingen wir an, darüber nachzudenken, ob wir in der ehemaligen Rinderschlachthalle nicht versuchen sollten, eine Existenzgründeretage aufzubauen. Parallel kam eine Ausschreibung von der EU zur „Förderung des Existenzgründergeistes in benachteiligten Gebieten“, was gut zusammenpasste. So entstand diese erste Existenzgründeretage in der Rinderschlachthalle: **DIE ETAGE 21**.

Die Rinderschlachthalle ist ein altes Industriedenkmal und wurde von uns – mit Ausnahme der Existenzgründeretage – ohne staatliche Subventionen und Zuschüsse für 14 Millionen DM Bauvolumen zu einer modernen Gewerbeeinheit umgebaut. Die Nutzerstruktur setzt sich aus so unterschiedlichen Einrichtungen wie den Alsterdorfer Anstalten, einer großen Behinderteneinrichtung, mit Ihrem Projekt „Schlumper-Maler“, einer Gastronomie mit Veranstaltungssaal sowie Werbe- und Internetagenturen zusammen.

Es war die Vorgabe der Stadt Hamburg, die die ETAGE 21 gefördert hat, vorwiegend Existenzgründer aus St. Pauli zu berücksichtigen, deren Existenzgründungsbemühungen nicht älter als drei Jahre sind. Wir haben ein kleinteiliges Raumangebot zwischen 10 und 50 m² angeboten, außerdem die Mietverträge nach dem Prinzip easy-in-easy-out-going gestaltet. Was nichts anderes heißt, als dass ein Teil der dauerhaften Belastungen für Existenzgründer, nämlich die Miete, für sie kalkulierbar bleibt. Sie können bei uns nach einem Monat ausziehen, wenn der Betrieb nicht mehr so funktioniert und sie finanzielle Schwierigkeiten haben. Dann gehen die Gründer möglicherweise wieder zurück an den Küchentisch in ihre Wohnung, wo sie herkamen, weil es dort zu eng geworden war und sie keine Möglichkeiten gesehen haben, sich z.B. gleichzeitig um ihre Kinder und ihre Arbeit zu kümmern.

In der ETAGE 21 befinden sich auf einer Gesamtfläche von 865 m² 21 Büroeinheiten mit zurzeit 35 Arbeitsplätzen auf Seiten der Existenzgründer plus zwei bei der STEG angestellte Assistenzkräfte, die für ihren Service über den Mietpreis abgerechnet werden. Wir hatten zu Projektbeginn einen Einstiegsmietpreis von 12,50 DM/m². Bei einem Investitionskostenzuschuss der Stadtentwicklungsbehörde und der Wirtschaftsbehörde Hamburg von 850.000 DM bei einem Bindungszeitraum von 30 Jahren bedeutet dies in etwa eine Subvention von 4.000 DM pro Betrieb, wenn ein Betrieb drei Jahre bleibt.

Wir haben für die Existenzgründeretage – und das ist bedeutend für einige Schwierigkeiten gewesen – nach dem „managed work space“ Prinzip einen Büroservice mit einem großen Empfangstresen angeboten, einen Telefonservice, bei dem man sich in Abwesenheit am Telefon vertreten lassen konnte, einen Besucherempfang und vieles mehr. Wir hatten große Schwierigkeiten, diesen Service vorzuhalten, weil er einen Kostenanteil von ungefähr 4 DM/m² pro Monat ausmacht. Darüber haben sich die Existenzgründer nach einem Jahr der Eingewöhnungsphase und einem Blick auf die Betriebskostenabrechnung sehr schnell beschwert. Allerdings waren die beiden Assistenzkräfte, die wir daraufhin abgezogen haben, nach einer Woche wieder zurück, weil alle Existenzgründer weiterhin von diesem Serviceangebot Gebrauch machen wollten und es doch für wichtig hielten, dass dieser Service fortgesetzt wird.

Die ersten drei Jahre sind jetzt vorbei, und es gibt für einige Betriebe, die die Einrichtung eigentlich nach diesem Zeitraum verlassen müssten, die einmalige Option, um zwei Jahre zu verlängern. Wir hoffen natürlich, dass sich diese Existenzgründer weiterhin im Umfeld von St. Pauli entsprechende Gewerbe- und Mieträume suchen, um Arbeitsplätze am Standort St. Pauli zu halten, bzw. entstehen zu lassen.

Zum Zeitpunkt der Eröffnung der ETAGE 21 1998 begann der Boom der Internetbranche, besonders im Schanzenviertel und Karolinenviertel auf St. Pauli, was sich in der Erstbelegung ausdrückte. Es machten sich überwiegend junge Leute aus diesem Bereich selbstständig, aber auch Zulieferer für größere Unternehmen sowie eine Ausgründung aus einer Werbeagentur. Es gibt z.B. eine große Werbeagentur im Mieterbestand der Rinderschlachthalle, die gleich 40 Mitarbeiter einstellt, wenn sie eine Kampagne gewinnt. So schnell, wie der Bedarf scheinbar wuchs, konnte man gar nicht schnell genug neue Räume schaffen.

Ein Teil der Existenzgründer ist mittlerweile ausgezogen, ein Teil ist auch in Konkurs gegangen, was man einfach so deutlich sagen muss. Von daher haben wir von der wirt-

schaftlichen Seite mit der ETAGE 21 nicht immer eine schwarze Null geschrieben, sondern sie teilweise aus dem Gesamtkomplex, der gemeinsam bewirtschaftet und betrachtet wird, mit unterstützen müssen.

St. Pauli ist ein schillernder, attraktiver Stadtteil, der sehr von Gegensätzen geprägt ist. Wir haben auf St. Pauli zu den unterschiedlichsten Vergnügungen fast 40 Millionen Besucher jährlich – sei es zur Messe, zum Hamburger Dom, auf der Reeperbahn oder zum Hafengeburtstag – was zu erheblichen Belastungen für die Wohnbevölkerung führt und auch nach wie vor zu massiven Konflikten führt, die bis heute nicht geklärt sind.

In unmittelbarer Nähe zur Rinderschlachthalle befindet sich der Fleischgroßmarkt von Hamburg mit 180 Betrieben und 1.800 Beschäftigten, von denen zwei Drittel im Umkreis von fünf Kilometern wohnhaft sind. Das ist natürlich eine ausgezeichnete Quote, weil es sich hier insbesondere um einfachere Beschäftigungsarten handelt.

Wir haben das Messe- und Congress-Zentrum Hamburg, das sich, wie der Schlachthof auch, ausweiten will. Die Entscheidung darüber ist aber noch nicht abschließend gefallen.

Parallel zu der ETAGE 21 sickerten zunehmend junge Menschen mit schickem Outfit ins Karolinen- und Schanzenviertel nach St. Pauli ein und verursachten, was man in Hamburg den Medienboom nennt. Der findet nicht nur an der Wasserkante oder in Hamburg-Ottensen statt, sondern auch im Schanzenviertel. Wir haben hier eine Szene, die mit der aus Berlin durchaus konkurrieren kann. Mir sagte neulich ein Filmemacher, dass man entweder nach Hamburg oder nach Berlin gehen könne, alle anderen Standorte seien auf Dauer nicht mehr interessant genug.

Das ist ein Entwicklungsstrang, der sich auf St. Pauli abzeichnet. Leider hat das Unternehmen Kabel New Media letzte Woche Insolvenz angemeldet. Ein Betrieb mit 800 Arbeitsplätzen (davon 400 in HH), der sehr viel Gewerberaum angemietet hat und jetzt vor dem Problem steht, zügig untervermieten zu müssen, um die Kosten zu senken, die durch eine dauerhafte Mietvertragsbindung entstanden sind. AOL hat sich auf St. Pauli angesiedelt, und die Werbeagentur Jung von Matt hat ihren Hauptsitz im Karolinenviertel mit ungefähr 300 Mitarbeitern allein in Hamburg, weltweit sollen es mittlerweile etwa 800 sein. Für den Stadtteil ist es auch erfreulich, dass der FC St. Pauli in der ersten Liga spielt, was auch als ein positiver Imagefaktor angesehen wird.

Auf der anderen Seite, und das sind die Probleme, mit denen wir zu tun haben und an denen wir über alle Politikfelder hinweg arbeiten, gibt es in diesem Stadtteil ca. 26 000 Einwohner. Deren Jahresdurchschnittseinkommen lag 1995 bei 41 000 DM. In ganz Hamburg lag der Schnitt im Vergleichsjahr bei ca. 65 000 DM brutto. Zudem gibt es eine sehr hohe Zahl von Empfängern von Transferleistungen. St. Pauli ist ein noch überdurchschnittlich junger Stadtteil mit vielen Kindern, was sicherlich auch daran liegt, dass dort im Schnitt 30 bis 40 Prozent ausländische Mitbürger wohnen. Es gibt immer noch einen hohen Anteil preisgebundener Wohnungen. Diese Faktoren bedingen und verstärken sich teilweise, sodass fast der gesamte Ortsteil St. Pauli Nord als Stadtteil mit besonderem Erneuerungsbedarf ausgewiesen ist.

Sowohl auf dem Sektor der Wohnimmobilien als auch der Gewerbeimmobilien gibt es einen, wenn auch segmentierten, Druck auf den Immobilienmarkt. Im Schulterblatt, der ehemaligen Prachteinkaufsstraße im Schanzenviertel, betragen die Ladenmieten – bei vorwiegend gastronomischer Nutzung – zwischen 35 und 40 und in Spitzenwerten sogar 50 DM/m². Auf dem Wohnungsmarkt nehmen wir zunehmend Anzeichen dafür wahr, dass es ein Interesse an Eigentumsmaßnahmen für die Leute gibt, die in den neu hinzugekommenen Betrieben der neuen Medien arbeiten.

Wir haben somit zwei sehr unterschiedliche, teilweise gegeneinander laufende Entwicklungen in dem Stadtteil und arbeiten darauf hin, diese zusammenzubringen. Deswegen ist es für die Stadt und auch für uns wichtig, mit örtlich verbundenen Existenzgründungen mehr Stabilität in eine durch viel „Fremdes und Neues“ geprägte Entwicklung hereinzubringen, um Möglichkeiten zu schaffen, dass sich diese verschiedenen Welten wieder näher kommen und aufeinander zugehen können.

Wir haben daher eine zweite Existenzgründungseinrichtung, diesmal allerdings als Public-Private-Partnership initiiert: das Projekt „Sprungchance Gründerhaus St. Pauli“ in der Bernstorffstraße. Es handelt sich um einen Gewerbeneubau in einem Sanierungsgebiet, in dem lange Zeit wenig passierte und das jetzt nach 25 Jahren fast noch einmal einen kleinen Aufschwung erlebt. Wir haben dort einen privaten Investor gefunden, der ein städtisches und ein privates Grundstück aufgekauft hat. In einem Teil des Gewerbeneubaus sind vier klassische Gewerbebetriebe, ein Kulturbetrieb und eine Unternehmensberatung eingezogen. Für den anderen Teil haben wir uns mit dem privaten Eigentümer und der Stadt darauf einigen können, das Gründerhaus St. Pauli zu realisieren. Das Konzept sieht allerdings ein gegenüber der ETAGE 21 deutlich reduziertes Serviceangebot vor. Die Bausteine sind hier ähnlich wie in der ETAGE 21: es gibt jedoch nur einen Büroservice auf Bestellung. Das bedeutet, dass die Mieter das Sekretariat der ETAGE 21 nutzen können und dieses dann separat abgerechnet wird. Die Projektidee ist vor drei Jahren entstanden, 1998, als die Rinderschlachthalle eröffnet wurde.

Zur Realisierung dieses Projekts war es notwendig, öffentliche Subventionen in Anspruch zu nehmen. Der Neubau liegt jetzt, nachdem er fertig und fast abgerechnet ist, in der Kostenmiete bei 19,98 DM/m². Darauf basierend wurde von der Stadtentwicklungsbehörde ein Mietkostenzuschuss auf 10 Jahre in Höhe von 640 000,- DM gewährt, sodass ein Einstiegsmietpreis von 12,50 bis 14,50 DM/m² angeboten werden kann. Das bedeutet pro Betrieb ganz grob eine Subvention von 6 400,- DM im Jahr. Auch hier ist das Kriterium der Erstbelegung mit Gründern und jungen Betrieben aus St. Pauli mit 55 Prozent gut erfüllt.

Wir haben bei beiden Einrichtungen immer noch Wartelisten und sind froh, dass wir den aufziehenden Problemen in der Branche der neuen Medien jetzt mit einem Angebot dieser Art begegnen können. Zu unserer Überraschung hat sich für das „Gründerhaus“ in der Bernstorffstraße ein ganz anderer Branchenmix ergeben, der mehr in Richtung Grafikdesign, Filmbranche und auch handwerkliche Tätigkeiten geht als in den Bereich IT und neue Medien.

Das Angebot für niedrig qualifizierte Arbeitnehmer ist in den beiden vorgestellten Projekten eher gering. Wir halten hiermit ein Angebot für qualifizierte Arbeitnehmer vor und sehen das auch als notwendig an, da St. Pauli sowohl in dem Bereich des Fleisch-

großmarkts als auch mit seinem starken Gastronomiegewerbeanteil schon eine große Anzahl an gering qualifizierten Arbeitsplätzen bietet, sodass wir hier über die Zeit gesehen vielleicht zu einer recht brauchbaren Mischung kommen werden.

Wir haben aber in der ETAGE 21 auch festgestellt, dass es nicht funktionieren kann, ohne den Existenzgründern ein gewisses Maß an Information und auch Kontaktvermittlung zu bieten.

Dazu ist ein EU-Projekt gestartet worden, das in erster Linie darauf abzielt, den Gründern Beratung, Information, Service und Vernetzungsunterstützung zu liefern. Zu diesen Maßnahmen gehörte zum Beispiel ein Existenzgründerzirkel, der in einem Zeitraum von drei Jahren fast 30 Mal stattfand. Es gab persönliche Orientierungsgespräche, und wir haben es geschafft, durch einen türkischen Kollegen auch mit türkischen Existenzgründern in Kontakt zu kommen. Gerade die Unterstützung von Migranten ist auf St. Pauli von großer Bedeutung (weitere Einzelheiten siehe Anhang).

Auch konzeptionell haben wir den Existenzgründern immer wieder die Möglichkeit geschaffen, Kommunikation untereinander herbeizuführen. So sind in dem neuen Objekt große Küchen als Gemeinschaftsflächen realisiert worden, die von allen Mietern auf einer Etage genutzt werden. Ebenso gibt es gemeinsam nutzbare Konferenzräume. Diese Gemeinschaftsflächen sind ein wichtiges Element, damit sich die Leute untereinander austauschen können, gemeinsam neue Ideen und Projekte entstehen und man teilweise sogar zusammen um Kunden oder neue Aufträge wirbt. Wir machen mailing-Aktionen für Existenzgründer und führen zwei Mal pro Jahr den so genannten „Gründerbrunch“ durch, das heißt, wir laden alle ein, die auf unseren Interessenslisten stehen und die in den Gründungseinrichtungen sind, um gemeinsam zu frühstücken und direkte Kommunikation zu pflegen. Wir laden zudem große Betriebe aus dem Umfeld ein, sodass Kontakte entstehen können und man sich bei einem lockeren Gespräch näher kommen kann.

Wir bieten Informationen zum Immobilienmarkt, da wir uns in St. Pauli Nord bereits einen guten Überblick über den Leerstand von Gewerberaum verschafft haben. Die Eigentümer rufen uns mittlerweile an, wenn etwas leer wird, und fragen, ob wir Interessenten haben.

Ich möchte hier schon ein kurzes Zwischenfazit ziehen und auf einige aktuelle Entwicklungen hinweisen. Wir verstehen Existenzgründung auch als Standortentwicklung durch Unternehmensansiedlung, wenn auch auf lokale Bezüge beschränkt. Diese Aktivitäten sind sicher nicht an denen der Hamburger Wirtschaftsförderung und der Wirtschaftsbehörde zu messen, die sich mehr um Groß-Projekte wie die Hafencity, die Messe oder die EADS/Airbus-Erweiterung kümmern.

Dennoch bedauern wir, dass es für lokale Ansätze zurzeit leider nur wenig Unterstützung durch die traditionelle Wirtschaftsförderung und die Wirtschaftsbehörde gibt. Wir werden in dem Bereich ausschließlich von der Stadtentwicklungsbehörde und teilweise der Handels- und Handwerkskammer unterstützt. Das ist natürlich in einer Stadt, die sehr viel darauf hält, dass es auch im Kleinen funktionieren soll, ein schwieriges Geschäft, und da muss man sicherlich das eine oder andere wagen. Wir meinen, dass kleinteilige lokale Existenzgründungsfirmen insbesondere informelles und direktes Ma-

nagement brauchen. Die Leute benötigen direkte Beratungsangebote, weil sie in der Gründungsphase unsicher sind. Dabei kommen wir aber nicht ohne einen Anschub durch die öffentliche Hand und die Unterstützung der Kammern aus. Zur Förderung von Existenzgründern und jungen Betrieben braucht es außerdem preiswerten Gewerberaum auch in zentralen Lagen der Stadt.

Lassen Sie mich nach dem Zwischenfazit an dieser Stelle noch einmal den Bogen zu den großen Wohnungsunternehmen schlagen. Im Rahmen des Bundesprogramms Soziale Stadt betreut die STEG Hamburg zwei „Wohnstadtteile“: In Lübeck eine Siedlung aus den 50-/60er-Jahren und in Hamburg im Stadtteil Lurup eine Siedlung aus den 60er-Jahren, teilweise mit Ergänzungen aus den 70ern. Hier mangelt es an preiswertem Gewerberaum, weil fast alles als Wohnung genutzt wird oder leer steht. In Lurup versuchen wir gemeinsam mit der TU Harburg im Rahmen der Programmbegleitung vor Ort Möglichkeiten zu analysieren, wo und wie Gewerberaumangebote geschaffen werden können. Die Angebote sollen in der Ausstattung einfach und preiswert sein. Natürlich gehen wir mit diesem Experiment ein Wagnis ein. Ich glaube aber, man muss etwas wagen und ausprobieren, weil die Schattenwirtschaft vor allem in solchen Stadtteilen ein nicht unerhebliches Thema ist und wir die Hoffnung haben, dass der eine oder die andere sich bei einem entsprechenden Raumangebot aus diesem Schatten heraus begibt und sich eine eigene, lebensfähige Existenz schafft.

Ganz anders die Situation in Lübeck. Dort haben wir mit der städtischen Wirtschaftsförderung ein Frauenexistenzgründungszentrum für Ostholstein projektiert, das speziell die Zielgruppe Frauen anspricht, ein Wunsch des Wirtschaftsministeriums Schleswig-Holstein, da ein solches Projekt bislang in Schleswig-Holstein nicht existiert.

Bei dem Projekt für Einzelhandelsexistenzgründungen auf St. Pauli, das ich eingangs erwähnt habe, müssen wir abwarten, ob es gelingen kann. Hier befinden wir uns noch in der Konzeptentwicklung.

Ich finde, die dargestellten Aktivitäten und Projekte sind ein lohnender Weg. Zum einen zeigen wir den Menschen auf St. Pauli, in Lurup oder in Lübeck, dass man etwas Neues anfangen kann und dabei auch Unterstützung finden kann und zum anderen versuchen wir, die teilweise abbröckelnden Strukturen wieder zu festigen. Es ist aber auch ein langer und schwieriger Weg.

Diskussion im Anschluss an das Referat

Der erste Diskussionsbeitrag befasste sich mit dem in dem Vortrag angesprochenen Neubauprojekt mit Mieten von 20 DM, die noch dazu subventioniert würden. Der Vortragende habe gesagt, es sei andererseits wichtig, preiswerten Gewerberaum zur Verfügung zu stellen. Die konkrete Frage zielte darauf ab, ob nicht der Versuch sinnvoller wäre, eine Immobilie günstig zu erwerben und diese – auf einem etwas niedrigeren Niveau – herzurichten, sodass nicht so hohe Subventionen notwendig seien und trotzdem preiswerter Gewerberaum angeboten werden könne. Und gerade, wenn man von Schattenwirtschaft spreche, handle es sich meist um Leute, die nicht 20 DM und auch nicht 12 DM/m² zahlen könnten.

Der Referent verwies in seiner Antwort darauf, dass man auf St. Pauli in einigen Bereichen noch Flächen für 6,50 DM/m² bekomme, allerdings gäbe es diese Ressourcen im Altbau nicht mehr in ausreichendem Umfang. Die Rinderschlachthalle sei ein Altbau, und man habe die gleichen leidigen Erfahrungen gemacht wie Herr Nagel aus Karlsruhe. Nur dass die STEG mit 12 Millionen kalkuliert habe und 14 Millionen herausgekommen seien. Insofern warnte der Referent – zumindest in großen Teilen Hamburgs – auch davor, sich der Illusion hinzugeben, romantisierende Existenzgründernester schaffen zu können. Selbst im Westen Hamburgs lägen die Mieten einer Zimmerei, die sich in einem großen Industriegebiet befände, bei 10,50 DM. Dieser Betrieb habe aber auch selber 250.000 DM an Eigenleistung erbracht, um unter vernünftigen Bedingungen arbeiten zu können. Deswegen glaubte der Referent nicht, dass es so etwas auf St. Pauli geben könne. Dafür gebe es dort aber die Kunden und die Arbeitskräfte, in deren Nähe sich die Betriebe dann ansiedelten.

Für die STEG sei es interessant gewesen, Existenzgründung im Neubau auszuprobieren, was ein Wagnis gewesen sei. Man sei aber froh, dass es bisher geklappt habe.

Eine weitere Frage bezog sich darauf, ob den Existenzgründern Flächen angeboten würden, um sie im Stadtteil zu halten, wenn sie nach drei Jahren die Einrichtung verlassen müssten.

Der Referent berief sich in seiner Antwort auf das Angebot der STEG, Informationen zu bieten, damit die Leute stadtteilbezogen nachsehen könnten, was an Gewerberaum zur Verfügung stünde. Mittlerweile riefen die Eigentümer auch bei der Gesellschaft an und fragten, ob sie etwas auf den Markt bringen könnten und wer für ihre Flächen geeignet wäre.

Interesse wurde außerdem bekundet, ob die Objekte der STEG auch von ethnischen Unternehmen oder Existenzgründern nachgefragt würden.

Der Vortragende machte darauf aufmerksam, dass auch Existenzgründer aus der Türkei und anderen EU-Staaten beteiligt wären. Er denke jedoch, dass dies in Hamburg nicht so ein Problem sei, da dort schon immer eine vielschichtige Akzeptanz für alles vorhanden gewesen sei, was aus der Welt käme.

Eine andere Frage beschäftigte sich damit, ob bei den beiden vorgestellten Projekten eine Übersicht existiere, inwieweit die Existenzgründer tatsächlich aus dem Quartier kämen.

Der Referent antwortete, dass bei Bewerbungen für die Rinderschlachthalle nachgewiesen werden müsse, dass die Bewerber aus St. Pauli kämen, und die STEG die Belegung steuere. Bei den umliegenden Gebieten handle es sich um den direkten Ortskern und um Areale, die bis in den Westen der Stadt reichten. Man habe es bisher abgelehnt, Bewerber zu nehmen, die nicht aus dem Westen der Stadt kämen. Es sei nicht das Ziel, eine Wanderungsbewegung innerhalb der Stadt zu erzeugen. Auch in dem neuen Projekt „Sprungchance“ kämen über 55 Prozent direkt aus St. Pauli. Die Erfahrung in der Immobilienverwaltung sei, dass bei der Vermietung von Wohnraum gleichzeitig nachgefragt werde, ob noch Gewerbefläche zur Verfügung stehe.

Offen war in dem Vortrag auch geblieben, ob es Aktivitäten gäbe, Menschen zu animieren, sich in diese Richtung zu betätigen, oder ob eher erwartet würde, wer komme. Somit bestand noch Erkenntnisbedarf bzgl. der Frage, ob es Kooperation mit Existenzbetreuungsunternehmen gäbe oder Versuche, die Wirtschaftsförderung stärker auf diesen kleinteiligen Bereich auszurichten.

Der Vortragende erklärte daraufhin, dass es diese Versuche gäbe, sie aber gefährdet seien, was man an der Finanzierung der zweiten Existenzgründereinrichtung sehen könne. Die Stadtentwicklungsbehörde habe das Geld zur Verfügung gestellt, während die Wirtschaftsbehörde und weite Teile der Wirtschaftsförderung sich darum bemühten, größere Ansiedlungen in die Stadt zu bekommen, und damit offensichtlich genug zu tun hätten. Das Thema kleinräumige Bestandspflege und Bestandsentwicklung würde im Gewerbebereich demjenigen überlassen, der als Sanierungsträger oder Quartiersentwickler tätig sei, bzw. den bezirklichen Beauftragten für Wirtschaftsförderung oder fallweise den Kammern. Der Referent habe bisher nicht wahrgenommen, dass die Stadt diese kleinteiligen Ansätze auf breiter Basis offensiv gefördert hätte. Die STEG halte dies allerdings für dringend erforderlich. Das finge bei den kleinen Einzelhandelszentren in einem Stadtteil an, die gerade noch existieren könnten. Wenn diese Funktionen aus Sicht der Betriebe und der Firmen auch aufgegeben werden müssten, weil die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr stimmten, zöge das andere Probleme nach sich. Da müssten Wege gefunden werden, und der Vortragende sieht auch eine Chance für Existenzgründungen im Einzelhandel. Die STEG habe das im Karolinenviertel versucht, wo ein Penny-Markt gewesen sei, der dem Unternehmen zu klein geworden sei. Man sei auf einen Mieter, einen türkischen Kaufmann aus dem Quartier, zugegangen, der den Laden übernommen habe und jetzt Ware von Penny in seinem eigenen Laden verkaufe. So etwas würde funktionieren, und es mache Hoffnung, dass man es auch an anderer Stelle umsetzen könne und Leuten Arbeit verschaffen könne und sie dazu bringe, Verantwortung zu übernehmen und Eigeninitiative zu ergreifen. Es sei wichtig, die Verantwortung an die Leute zurückzugeben, die im Quartier wohnten, damit sie sich sozusagen wieder selbst versorgten.

Die nächste Frage befasste sich damit, ob es Ansätze gäbe, den doch großen Anteil an weniger Qualifizierten in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf mit einzubeziehen.

Der Referent verwies auf das Thema Ausbildung und Qualifizierung und erklärte, diese Ansätze begännen in den Schulen, die in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf mit der wichtigste Ort geworden seien. Wenn es nicht gelänge, die Schulen und die Jugendeinrichtungen zusammenzubringen und so auszurichten, dass sie den Kindern eine Chance vermittelten, auch im weiteren Leben voranzukommen, dann stünden diese Stadtteile auf verlorenem Posten. Es gelänge nicht, überall große Arbeitgeber anzusiedeln. Man könne den Kindern aber eine Chance bieten, dass sie gut ausgebildet würden und sich in der Arbeitswelt auskennen. Es gäbe in Hamburg durchaus Möglichkeiten im Bereich nicht qualifizierter Arbeiten. Aber die Ausbildung und auch die Qualifizierung der nicht mehr jungen Menschen in diesem Stadtteil sei einer der wesentlichsten Punkte, um die Entwicklung voranzubringen. Es sei auch sehr wichtig, dass die Leute die Bereitschaft und den Willen hätten, den Stadtteil zu verlassen. Es sei ein Entwicklungs-

hemmnis, wenn es Erwachsene, Kinder und Jugendliche gäbe, die gar nicht mehr aus ihrem Stadtteil herausgingen.

Ein weiterer Beitrag stellte die in gewisser Hinsicht privilegierte Struktur St. Paulis heraus, weil es ein nachgefragter Standort sei. Unklar war, ob solch ein Projekt auch in einer peripheren Lage hätte existieren können.

Darauf wurde geantwortet, dass man so etwas austesten müsse und die STEG dazu bereit wäre, dies über ein Existenzgründungsangebot im Segment Einzelhandel und ortsbezogener Dienstleistungen auszuprobieren.

Im Anschluss an diese Aussagen wurde ein Statement aus der Zuhörerschaft abgegeben. Es wurde die Meinung vertreten, dass man nicht immer gleich versuchen müsse, gering Beschäftigte unmittelbar zu Existenzgründern zu machen. Den Sprung würden viele nicht schaffen. Auch seien in diesen Quartieren eine Menge Qualifikationen vorhanden, die nur enttäuscht würden. Um aber solche Menschen wieder zum Arbeiten zu bekommen, müsse man das Problem von zwei Seiten angehen. Auf der einen Seite müsse man versuchen, Höherwertiges zu schaffen, auf der anderen Seite aber gucken, was auch eine türkische Hausfrau machen könne, und sie vielleicht überzeugen, ein Nähbüro aufzumachen. Dieses Beispiel stamme aus Hannover, wo dieser türkischen Frau kostenlos eine Wohnung zur Verfügung gestellt wurde. Mittlerweile habe sich eine Nachfrage entwickelt, sodass sie den Betrieb habe ausbauen können. Das seien viele kleinteilige und mühsame Wege. Aber wenn man sich bewusst mache, dass der Leerstand zunehme, müsse es möglich und von Interesse sein, Flächen zur Verfügung zu stellen. Ob es dann baurechtliche Probleme gäbe, sei eine andere Frage. Wenn eine Wohnung gewerblich genutzt würde, gälten andere Normen und andere Sicherheitsstandards. Ein Arbeitnehmer sei ja umweltschädlicher als ein normaler Mieter. Die Probleme müsse man selber lösen, um flexibel im Bestand umzugehen. Dies sei ein Thema, wo Rahmenbedingungen geändert werden müssten. Aber es müsse deutlich werden, dass da Druck entstünde. Die Befragungen zeigten, dass die Leute gar nicht sähen, dass sie etwas machen könnten und sollten. Da müsse in anderen Rahmenbedingungen etwas passieren, z.B. in Zusammenhang mit der Wirtschaftsförderung. Diese Wirtschaftsförderung sei nur an Neuansiedlungen interessiert und wisse nicht, was vor Ort an Potenzialen, an Problemen vorhanden sei. Da müsse man sehen, ob man anstatt des Nachtrauerns eine andere Aufbruchstimmung schaffen könne.

Hierzu ergänzend führte der Referent aus, dass es nicht alleine Bestandspflege und -entwicklung sei, die durch Existenzgründer gemacht werde. Die STEG sitze auch mit den Unternehmen zusammen, und man habe z.B. eine Initiative der Gewerbetreibenden zur Gründung einer Interessengemeinschaft initiiert, damit diese sich austauschen könnten. Man erlebe dort, dass Nachbarn jahrelang nicht miteinander geredet hätten. So könne man dazu kommen, wieder ein gemeinsames Verständnis zu entwickeln.

Unverständlich fand der Vortragende es, dass die Handelskammer Hamburg in einzelnen Stadtteilen Quartiersmanagement unterstütze, welches nur darauf abziele, dass die Einzelhandelsgeschäfte florierten. Den Kaufleuten könne es nur gut gehen, wenn es dem Umfeld gut ginge. Somit erwarte er (der Referent), dass die Kaufleute und das Handwerk sich auch im Umfeld engagierten, und dann könnten sie daraus auch wieder einen Ge-

schäftsnutzen ziehen. Diese Einsicht sei jedoch im Moment in der wirtschaftspolitischen Diskussion Hamburgs nicht ausgeprägt.

Der darauf folgende Redebeitrag ergänzte die bisherigen Ausführungen um Möglichkeiten von Wohnungsgesellschaften und -bauunternehmen zur kleinräumigen Stärkung lokaler Ökonomie. In Duisburg-Marxloh beschäftigten sich die Anwohner einer heruntergekommenen Einkaufsstraße mit der Zukunft ihrer Straße. In diesem Zusammenhang habe sich eine Wohnungsberatungsgesellschaft als Motor herausgebildet und einen Eigentümer-Stammtisch einberufen, wo sämtliche Eigentümer etwas entwickeln sollten, z.B. gemeinsame Beratungsstrategien oder die Umgestaltung ihres Gewerberaums. Vielfach seien Gewerberäumlichkeiten viel zu groß, sodass sie für Existenzgründungen oder Neuansiedlungen nicht attraktiv seien. Sinnvoll seien sich bildende Gruppierungen, wo Gleiche unter Gleichen ihren Ruf stärkten. Rahmenbedingungen müssten geboten werden, um solche Leute an einen Tisch zu bringen, aber das weitere Beschäftigen mit Strategien und Zukunftsbildern müsse vor Ort selber geschehen. Im Beispielfall kämen die Eigentümer alle aus Duisburg und den anderen Städten des Ruhrgebiets, aber sie seien nicht, wie oft gesagt werde, in alle Welt verstreut. Die Kontakte mit dem Stadtteil seien teilweise noch so verhaftet, dass sie gut wiederhergestellt werden könnten.

In einer weiteren Äußerung wurde die Meinung vertreten, dass man aufhören müsse, über Subventionen zu reden, weil der Staat kein Geld mehr habe. Die Bürger gäben dem Staat schon viel zu viel Geld und deshalb dürfe man sich eigentlich nicht beklagen, wie hoch die Steuerbelastung sei, wenn man nur über Subventionen rede. Das funktioniere nicht. Es müssten Lösungen aus eigener Kraft gefunden werden. Und die Hilfe der Allgemeinheit könne nur Hilfe zur Selbsthilfe sein. Man müsse weg von den Subventionen, sonst käme man nicht weiter.

Im Anschluss an diesen Beitrag wurde nach der Rechtmäßigkeit solcher Subventionen gefragt.

In seiner Antwort, die gleichzeitig den Abschluss der Diskussion bildete, stellte der Referent heraus, dass die Projekte auf EU-Richtlinien geprüft worden seien, ob auch der Investitionskostenzuschuss den Wettbewerbsrichtlinien entspreche. Dies sei der Fall. Bis zu einer bestimmten Grenze seien Subventionen wirtschaftlicher Aktivitäten möglich – dies sei im vorliegenden Fall geprüft worden.

Referatsbegleitende Texte/Folien

Die GRÜNDUNGSWELLE- zwei Erklärungsansätze

- Der objektivistische Ansatz besagt, dass für die Zunahme selbständiger Arbeit und scheinselbständiger Existenz die Krise des Arbeitsmarktes verantwortlich sei.
- Der subjektivistische Ansatz hingegen deutet die Ausbreitung der selbständigen Erwerbsform als Resultat des Wertewandels (Individualisierung + Selbstverwirklichung).

Projekte für Existenzgründer auf St. Pauli

- Existenzgründeretage ETAGE 21 (seit Feb. 1998)
- EU-Projekt "Förderung des Existenzgründergeistes in benachteiligten Gebieten" (Mai 1998 - April 2000)
- Existenzgründerzentrum SPRUNGSCHANZE ab Mai
- EU-Projekt "ContractNet" ab Juni 2001
- EFRE/ ESF - Antrag: Vernetzung von Existenzgründern und jungen Unternehmen

St. Pauli -Gegensätze-

- **Tourismus (40 Mio. Besucher jährlich)**
- **Fleischgroßmarkt (180 Betriebe 1800 Beschäftigte)**
- **Messe und Congress Zentrum**
- **Medien/Werbe-standort (Kabel New Media, JungvanMatt, AOL,etc)**
- **FC St. Pauli - 1. Bundesliga**
- **26.000 Einwohner (63/37)**
- **geringes Einkommen (41 zu 65TDM '95)**
- **hohe Anzahl Empfänger von Transferleistungen**
- **überdurchschnittl. junge Bewohner**
- **großer Anteil preisgebundener Wohnungen**
- **Druck auf dem Immobilienmarkt**

ETAGE 21

in der ehemaligen Rinderschlachthalle (RSH)

- **Konzeptbausteine:**
 - Kleintlg. Raumangebot zwischen 10 und 50 m²
 - easy - in -easy - out - going
 - Büroservice (z.B. Telefon, Kopier,Getränke)
 - virtuelles Büro "Bürolight"
 - 2 Konferenzräume
- **Zielgruppe: Existenzgründer 0 bis 3 Jahre aus St. Pauli und Umgebung**
- **Objekt: Denkmalgeschützte IndustriehalleYerwltg. und Eigentümer : STEG**
- **21 Büroeinheiten auf 865 qm**
- **z. Zeit 35 Arbeitsplätze**
- **Einstiegsmietpreis : 12,50 DM/m²**
- **Förderung:**
 - InvestitionskostenzuschussSTEB/
Wirtschaftsbehörde DM 865.000 DM
 - Bindungszeitraum 30 Jahre
 - pro Betrieb bis zu 4000,- DM/ in 3 Jahren

SPRUNGSCHANZE

in der Bernstorffstraße 120

- Konzeptbausteine :
 - Kleintlg. Raumangebot zwischen 17 und 40 m²
 - easy - in - easy - out - going
 - Konferenzraum
 - Büroservice auf Bestellung
- Zielgruppe: Existenzgründer 0 bis 3 Jahre aus St. Pauli und Umgebung
- Objekt: Gewerbeneubau, Eigentümer: privat
Verwaltung STEG
- 27 Büro- + 3 Werkstatteinheiten auf 1009 qm
- Nach Eröffnung ca. 50 Arbeitsplätze
- Einstiegsmietpreis 12,50 DM /m²
- Erstbelegung: 55% aus St. Pauli, 45% weiteres Umfeld
- Förderung:
 - Mietkostenzuschuß STEB DM 640.000 DM
 - Bindungszeitraum: 10 Jahre
 - pro Betrieb bis zu 6400 DM/ in 3 Jahren

EU-Projekt **Aktivitäten “Gründer-** **INFO” St. Pauli**

- **Beratung**
- **Information + Service**
- **Vernetzungs-**
unterstützung

EU-PROJEKT BERATUNGSANGEBOTE

- **Existenzgründerzirkel**
 - regelmäßige Abendveranstaltungen
 - durchgeführt von rat + plan Unternehmensberatung
 - insgesamt 30 Veranstaltungen mit insgesamt 180 TeilnehmerInnen; ca. 32 % aus St. Pauli
- **Existenzgründerzirkel in türkischer Sprache**
 - durchgeführt von Kazim Abaci
 - insgesamt 5 Veranstaltungen mit insgesamt 20 - 25 TeilnehmerInnen
- **Orientierungsgespräche**
 - jeweils mittwochs von 16.00 bis 18.30 Uhr in der ETAGE 21
 - insgesamt ca. 130 persönliche Gespräche ca. 250 telefonische Kontakte
- **Beratung in türkischer Sprache**
 - jeweils mittwochs von 16.00 bis 18.00 Uhr in der ETAGE 21
 - ca. 60 Beratungstermine

EU-Projekt Information+Service

- **Gründer-Forum**
 - insgesamt 40 Veranstaltungen mit ca. 350 TeilnehmerInnen
 - davon 5 Veranstaltungen mit türkischem Schwerpunkt
 - ca. 35 % der Teilnehmer aus dem Stadtteil
- **Existenzgründer- Magazin "Claim"**
 - insgesamt 5 Ausgaben mit einer Auflage von ca. 3.500 Exemplaren
 - Info über das Gründergeschehen in St. Pauli + Portraits von Gründer + Gründerideen
 - ca. 450 Gründer im Verteiler
- **@ www. gründer-info.de**
 - Redaktionssystem
 - Rubriken: Claim, Gewerberäume, Fördermittel, ETAGE 21, Adressen, Portraits
 - z.Z. rd. 1.200 Zugriffe pro Woche von ca. 250 Rechnern
- **Immobilieninfo**
 - wöchentliche Aktualisierung der Leerstandsdatei in St. Pauli
 - Durchführung von Mailing-Aktionen an Eigentümer von Gewerbeimmobilien

RESÜMEE

Kleinteilige lokale
Existenzgründungsförderung
braucht:

- Informelles und direktes Management
- Beratungsangebote
- Anschub durch die öffentliche Hand
- Unterstützung von Kammern und Betrieben
- Preiswerten Gewerberaum

Arbeitsgruppe 2: Ansiedlung von Existenzgründern und Unternehmen vor Ort

Karl Nagel,
Volkswohnung GmbH, Karlsruhe

1. Stadt Karlsruhe – Zentrum der Technologieregion

Karlsruhe ist eine sehr junge Stadt, die erst 1715 gegründet wurde. Durch die Nähe zu Frankreich war sie über viele Jahrhunderte eine Art Zonenrandgebiet. Durch die Auseinandersetzung zwischen Deutschland und Frankreich hatte sich keine Industrie angesiedelt. Karlsruhe wurde als badische Residenz immer ein bisschen als „verschlafene Beamtenstadt“ bezeichnet, während die Fabriken in Mannheim standen. Nach dem Krieg befanden wir uns plötzlich mitten in Europa, was unsere große Chance war: Die Rheinschiene und die Entwicklungsachse zwischen Zürich und Amsterdam, die so genannte „Banane“, war ein großer Vorteil für Karlsruhe. Durch die Universität, das Forschungszentrum und die anderen Einrichtungen hat Karlsruhe heute eine Beschäftigungssituation, die sehr stark auf Hightech ausgerichtet ist. Außerdem sind wir stolz auf die hohen Gerichte, und einen Besuch wert sind die Museen und besonders das Zentrum für Kunst und Medientechnologie. Das ZKM ist ein Kooperationspartner des Guggenheim-Museums New York und der Ort, wo man alles sehen kann, was heute in Verbindung von Hightech und Kunst möglich ist. Dort drückt sich auch die Art aus, wie Karlsruhe seine Struktur nach dem Krieg hat verändern können. Heute hat Karlsruhe etwa 280.000 Einwohner, die gesamte Region etwa 800.000.

2. VOLKSWOHNUNG GmbH – Regionaler Immobiliendienstleister

Unser Unternehmen ist eine 99,95-prozentige Tochter der Stadt und existiert schon seit 1922. Wir haben 180 Mitarbeiter und einen Immobilienbestand von 17 000 Einheiten. Unsere Geschäftsfelder sind breit gefächert: Wir betreiben das Bauträgergeschäft in großem Umfang, die Hausbewirtschaftung, den Verkauf, die WEG-Verwaltung, Bauunterhaltung und Telekommunikation und haben eigene Regiebetriebe.

Wir verstehen uns als regionaler Dienstleister. Das können Sie daran ersehen, dass wir im Zuge der Konversion militärischer Liegenschaften überregional tätig sind. In der Oberrheinschiene gab es sehr viel Militär, was sich erst richtig bemerkbar gemacht hat, als die Amerikaner, Franzosen und Kanadier abgezogen sind und viele Liegenschaften frei wurden. Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Hügelsheim in der Nähe von Baden-Baden, an der wir zu 50 Prozent beteiligt sind, besaß zeitweilig eine kanadische *Nato-Airbase*. Diese Fläche haben wir einer Konversion zugeführt und uns mit dieser Gesellschaft selbst engagiert, indem wir Mietwohnungen, die die Kanadier bewohnt

hatten, in Eigentumswohnungen umgewandelt haben. Zusammen mit der Stadt Baden-Baden wird das „ehemalige Hauptquartier der Franzosen in Deutschland“ mit etwa 1 000 Wohnungen und einem Kasernenbereich mit über 10 ha neu strukturiert.

Zu unseren Aufgaben und Strategien gehören:

- das Angebot von Mietwohnungen für alle Bevölkerungskreise,
- die Lösung der Wohnungsprobleme für die Einwohner, die keine oder geringe Marktzugangschancen haben,
- das Angebot von Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten,
- die Marktbeeinflussung durch ein breit gefächertes Angebot zu günstigen Preisen,
- innovative und ressourcenschonende Projekte und
- die Stadtentwicklung durch Erwerb und Konversion militärischer sowie industriell genutzter Liegenschaften für Wohnungen, Dienstleistungen und Gewerbe.

Besonders herausheben möchte ich dabei, dass wir uns als ein Unternehmen verstehen, das die Stadt Karlsruhe in ihren Aufgaben unterstützt. Wir fühlen uns für alles zuständig, was mit Bauen, Wohnen, Wirtschaften zu tun hat, und werden auch in all diesen Bereichen angesprochen.

Wir sind ein Unternehmen, das von Anfang an privatwirtschaftlich geführt wurde, und haben von Beginn an auch in Zeiten der Gemeinnützigkeit darauf geachtet, dass Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Nur dadurch ist es auch möglich, dass wir heute in solche großen Projekte investieren können. Wir haben z.B. in den letzten sieben Jahren mehr investiert als in den 70 Jahren zuvor und unseren Personalbestand von 100 auf 180 Mitarbeiter ausgeweitet. Dies hängt mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit zusammen, was eine starke Zäsur war, aber auch eine große Chance. Es wäre zu Zeiten der Gemeinnützigkeit z.B. nicht zulässig gewesen, diesen Handwerkerhof zu machen. Wir haben für die Stadt Schulen gebaut, bauen Kindergärten, Begegnungszentren.

Karlsruhe ist zwar eine Region, der es wirtschaftlich relativ gut geht, aber Geld hat man bekanntlich nie genug, und so können wir durchaus eine Menge für unsere Stadt tun. Im Augenblick sind wir dabei, zwei große Kasernenareale der Amerikaner von 100 ha vom Bund zu erwerben, was für eine Stadt unserer Größe eine große Chance ist. Indem wir uns in Projekten dieser Größenordnung engagieren, wollen wir der Stadt deutlich machen, wie wichtig wir für die Bürger sind.

Anfang der 90er-Jahre haben wir mit der Umstrukturierung des Unternehmens hin zur Kundenorientierung begonnen. Wir haben die schwierigen Phasen, das Personal betreffend, hinter uns und sind jetzt dabei, das Unternehmen auf eine Profitcenter-Organisation ergebnisorientiert auszurichten. Große Bedeutung hat die EDV: Bei uns kann nur noch die Reinemachefrau ohne PC und ohne entsprechende EDV-Unterstützung arbeiten. Wir sind auf dem Weg zum virtuellen Unternehmen.

3. Existenzgründung als Erfolgsfaktor

Wir haben festgestellt, dass die jungen Leute, die häufig die Gruppe der Existenzgründer ausmachen, einfach ideenreich sind. Sie treiben mit neuen Produkten die Entwicklung voran und bringen eine positive Unruhe in den Markt. Es ist anfangs auch ein Stück Selbstaussbeutung mit dabei, weil sie sonst nicht zu Aufträgen kommen.

Außerdem entstehen bei Existenzgründungen neue Arbeitsplätze und es wird ein ergänzendes bzw. zusätzliches Angebot an Versorgungsleistungen für die Bevölkerung und die Unternehmen geschaffen. Wir selbst waren als Unternehmen daran interessiert, dass wir neue Anbieter bekommen. Das sind die Gründe, die für Existenzgründer sprechen und dafür, dass sie auch ein Erfolgsfaktor sind, wobei es natürlich auch Hemmnisse gibt. Das ist in erster Linie der große Investitionsbedarf, da Existenzgründer meistens kein Eigenkapital mitbringen. Da lag auch der Ansatz für uns. Wir investieren in Beton und sie in ihr Gewerbe. Auch beim kaufmännischen Know-how mangelt es häufig.

4. Existenzgründerzentren in Karlsruhe

Existenzgründungen haben in Karlsruhe eine Tradition, über die ich Ihnen gerne ein paar Informationen geben möchte. Es gibt z.B. die Technologiefabrik, die vor 15 Jahren gestartet wurde. Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges großes Industrieareal, in dem man aus der Universität und dem Forschungszentrum heraus auf Initiative der Stadt junge Unternehmer angesiedelt hat. In der Zwischenzeit sind allein aus dieser Einrichtung 200 Firmen und 3 000 Arbeitsplätze entstanden, alle im Hightech-Sektor. Von den jungen dynamischen Unternehmen sind einige inzwischen weltweit bekannt und am neuen Markt gut positioniert.

Des Weiteren gibt es Gründerzentren für eher kaufmännische Dienstleistungsbereiche und den Handwerkerhof als rein gewerblichen Bereich. Dort sind in neun Jahren insgesamt 50 Firmen und 500 Arbeitsplätze entstanden. Das Cyberforum ist eine virtuelle Einrichtung, wo junge Leute mit dem PC zu Hause „etwas auf die Beine stellen“ und hier die entsprechende Unterstützung von Seiten der Stadt erfahren. Da kann ich Ihnen nicht genau sagen, wie viele Arbeitsplätze entstanden sind, aber die Wirtschaftsförderung spricht von etwa 300 „Unternehmern“. Mit Problemstadtteilen hat dies natürlich nichts zu tun, denn das sind diejenigen, die sehr selbstständig und aktiv sind und die wissen, wie man so etwas macht.

5. Handwerkerhof als kommunalpolitische Aufgabe

Warum hat sich die Stadt Karlsruhe, warum haben wir uns engagiert? Wir haben festgestellt – und das war das ganz besondere Anliegen –, dass die jungen dynamischen Handwerksunternehmen ins Umland abwandern, weil sie innerhalb der Stadt keine Chance haben, zu vernünftigen Konditionen Flächen anzumieten. Für Dienstleistungen und für die Stadt ist es aber auch wegen der Steuern ungemein wichtig, dass sie hier bleiben und dass auch in diesem Sektor Arbeitsplätze geschaffen werden. Somit nicht

nur Angebote für diejenigen, die hochintelligent sind, sondern auch für die, die „etwas größere Hände“ haben.

Klarer politischer Konsens war Kostendeckung, keine Subventionen (z.B. aus unserem Mietbestand) und auch keine dauerhaften Vorteile der Existenzgründer gegenüber den etablierten Handwerkern. Sonst hätten diese sich beklagt, dass mit Steuergeldern oder Mitteln aus einem Unternehmen wie dem unseren die Konkurrenz subventioniert würde.

Des Weiteren war die Beratung und Betreuung durch die Handwerkskammer und die Wirtschaftsförderung wesentlicher Baustein. Es galt zu klären, ob die Ideen, die die Leute haben, tragfähig sind und aus ihnen etwas werden kann. Diese Beratung war kostenlos, also eine gewisse Subvention, aber man wollte die Interessierten nicht durch hohe Beratungshonorare abschrecken.

Die Zielvorstellung bezüglich der Miete lag bei 7 bis 8 DM/m² und Monat im Durchschnitt über das gesamte Projekt hinweg. Außerdem sollte es – was wir bis heute durchgehalten haben – eine Befristung der Mietverhältnisse auf fünf Jahre geben, das heißt, es war von vorneherein klar, dass diese nicht dauerhaft sind. Die Existenzgründer müssen sich im Grunde genommen, sobald sie Fuß gefasst haben, am Markt umschauchen, um Flächen auf Dauer zu beschaffen.

Man hat sich auch Synergieeffekte versprochen, wenn unterschiedliche Branchen unter einem Dach sind und sich diese gegenseitig befruchten können. Was auch eingetreten ist.

Das Gelände des Handwerkerhofs liegt im Westen im Bereich des Rheinhafens und ist sowohl für Fahrten in die Stadt als auch aus der Stadt heraus hervorragend erschlossen. Vorher befand sich auf dem Gelände des heutigen Handwerkerhofs ein mittleres Industrieunternehmen mit etwa 300 Arbeitsplätzen, das Bäckereimaschinen in alle Welt geliefert hat. Die Gebäude sind nach dem Krieg mit den damaligen baulichen Möglichkeiten entstanden. Es wurde mit der Zeit immer wieder etwas hinzugebaut, aber es wurde praktisch nichts in die Dauererhaltung investiert. Mit der Zeit war das Gebäude sehr heruntergekommen, sodass man sich vielleicht nicht wundern darf, dass der Betrieb 1990 in Konkurs ging. Die Stadt hat das Gelände dann aus dem Konkurs heraus erworben und ist seitdem Eigentümerin.

Wir mussten darangehen, Bestandsaufnahmen zu machen und Nutzungs- und Baustrukturen zu entwickeln. Da lagen bereits die ersten Stolpersteine: Die Handwerkskammer und die Wirtschaftsförderung meinten, dass vieles noch gut genug sei und so belassen werden könne. Unserer Meinung nach mussten aber ganz bestimmte Dinge gegeben sein, wenn wir nach deutschem Recht einen Mietvertrag abschließen wollten. Da kam eins zum anderen, was sich später auch auf die Kosten ausgewirkt hat.

Wir haben die ungeordneten Bereiche strukturiert, das heißt, wir haben einzelne Bereiche geschaffen, in denen so genannte Parzellen entstehen konnten, die dann einzeln zu mieten waren. Wenn dort beispielsweise ein Schuppen war, hat man überlegt, ob man diesen einer Nutzung zuführen kann und dafür nur eine geringe Miete von beispielsweise 4 DM/m² verlangt, um in hochwertigeren Bereichen gleich 8,- DM/m² oder 9,- DM/m² ver-

langen zu können, um so die Durchschnittsmiete von 7,- DM/m² oder 8,- DM/m² zu erreichen.

Außerdem haben wir die Kellerbereiche nutzbar gemacht. In der Struktur, im Grundriss mussten einige Kompromisse gemacht werden. Man wollte auch flexibel sein, um bei einem Mieterwechsel eventuell Wände verändern zu können. Das war bisher in der Praxis noch nicht gefordert, obwohl sich die Nutzerstruktur in der Zwischenzeit sehr verändert hat. Es ist immer wieder gelungen, einen Nutzer zu finden, zu dem die Parzelle ohne bauliche Veränderungen passte. Ich kann mich auch im Bereich Wohnen nicht erinnern, dass das in über 25 Jahren jemals geschehen wäre, denn wenn die eine Wohnung gekündigt wird, ist die andere nebenan nicht frei, sodass doch nicht die Möglichkeit gegeben ist, die Wohnungen zu verändern. Damit ist also auch viel Theorie verbunden.

Des Weiteren wurde z.B. ein Seminarraum eingerichtet, der auch in den Investitionen und den Mieten enthalten ist. Die Handwerkskammer und die Wirtschaftsförderung führen hier ihre Beratungen durch, und es finden Seminare statt.

Seit 1992, als der Handwerkerhof in Betrieb gegangen ist, entstanden Parzellen in der Größe von 41 bis 332 m². Es sind unter anderem die Gewerke Elektro, Metallbau, Maler, Lackierer, Schreiner, Zimmerer, Drucker, die Produktion von Hardware und die Erstellung von Software vertreten. Die Grundmiete hat sich auf 7,- bis 9,- DM/m² eingestellt. Insgesamt sind aus diesen 21 Parzellen heraus 70 Neugründungen erfolgt und ca. 200 Arbeitsplätze entstanden. Allerdings – und das ist ein bisschen der Wermutstropfen – sind eine ganze Reihe dieser Betriebe, als sie dann gut floriert haben, doch ins Umland weggezogen, weil es einfach nicht genügend Möglichkeiten gab, diese Betriebe dann innerhalb der Stadt Karlsruhe anzusiedeln.

6. Kosten, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Das Projekt wurde mit 2,3 Mio. DM Herstellungskosten abgerechnet und war ursprünglich mit 1,5 Mio. DM veranschlagt, das heißt, wir hatten eine Kostensteigerung von 800 000,- DM. Das hing mit den Aspekten zusammen, die ich bereits angedeutet habe, z.B. waren unserer Meinung nach die Fenster, die wir vorgefunden haben, in Ordnung. Nachdem wir neue Bauanträge eingereicht hatten, kam das Gewerbeaufsichtsamt, und es mussten neue Fenster eingesetzt werden, die Belichtung hat nicht mehr gestimmt und vieles mehr.

Das Grundstück, das in Erbbaurecht von der Stadt ausgegeben wurde, hat einen Wert von 2,2 Mio. DM bei einem Erbbauzins von drei Prozent. Hier könnte man von einer Subvention sprechen, denn der durchschnittliche Erbbauzins beträgt heute etwa fünf bis sechs Prozent. Andererseits hat die Stadt uns diesen günstigen Erbbauzins gegeben, weil die Risiken nicht abzuschätzen waren. Das ist auch ein Grund, warum wir diese hohe Kostensteigerung haben abfangen können. Wir haben ganz normal am Kapitalmarkt bei einem Darlehenszins von 7,5 Prozent finanziert und 300.000 DM Eigenkapital eingesetzt. Es handelt sich hierbei um eine ganz normale immobilienwirtschaftliche Kalkulation, die sich wie folgt darstellt:

Kapitalkosten	151 252,- DM
Abschreibung	44 000,- DM
Verwaltungskosten	12 710,- DM
Instandhaltungskosten	60 944,- DM
Erbbauzins	66 000 DM
Mietausfall (2 Prozent)	6 835 DM

Bei den Einnahmen sieht es wie folgt aus:

Sollmieten im Jahr 2000 (31.439,20 DM/Monat)	377 270 DM
Gesamtkosten	<u>- 341 741 DM</u>
Überschuss	35 529 DM
abzügl. Mietausfall im Jahr 2000	<u>- 39 184 DM</u>
Fehlbetrag 2000	<u>- 3 655 DM</u>
Fehlbetrag 1993	- 58 148 DM

Aus den Sollmieten und den Gesamtkosten ergibt sich ein Überschuss. Allerdings liegt es in der Natur der Sache, dass bei Existenzgründern nicht alles glatt laufen kann. Wenn ein Unternehmen betroffen ist, das eine große Parzelle hatte, entstehen rasch höhere Rückstände, sodass wir im Jahr 2000 einen Fehlbetrag von 3 655,- DM haben. Im Jahr 1993 betrug der Fehlbetrag rund 60 000,- DM. Es kommt natürlich auch darauf an, welche „Brille“ man aufsetzt. Meiner Meinung nach ist es ein wirtschaftliches Ergebnis, das vertretbar ist und bei dem man sagen kann, dass es ohne Subventionen zu Stande gekommen ist. Ich denke, unter Subventionen versteht man etwas anderes.

In der Nachbarschaft hat auf privater Basis die Realisierung eines ähnlichen Modells begonnen. Wir haben verzichtet, nachdem ein privater Unternehmer vorstellig geworden ist. Dort entstehen noch einmal 15 Betriebe.

7. Fazit

Je nach Betrachtungsweise kann man durchaus ein gewisse Wirtschaftlichkeit, einen wirtschaftlichen Erfolg sehen. Für ein Wohnungsunternehmen ist es eine besondere Herausforderung. Wir haben einiges dazugelernt und würden manche Dinge schon im Vorfeld anders angehen. In Bezug auf die Kostenüberraschungen und die Genehmigungen würden wir uns z.B. nicht mehr auf die Wirtschaftsförderung und die Stadt verlassen, sondern alles selber machen.

Ein bisschen Lehrgeld haben wir gezahlt, aber ich denke, das Projekt ist auch für die Kommune wertvoll. Es ist wirtschaftlich nicht unbedingt attraktiv, aber unter bestimmten Rahmenbedingungen darstellbar.

Zuletzt möchte ich sagen, dass die beiden Partner, die ich mehrfach erwähnt habe, die Wirtschaftsförderung und die Handwerkskammer, nicht im wirtschaftlichen Obligo waren. Sie haben nur beraten, gute Ratschläge gegeben und Ideen eingebracht, aber nicht das Risiko getragen. Ich kann nur empfehlen, jeden Partner, der mitsprechen will, ins Risiko zu nehmen. Es ist immer einfach, mit „anderer Leute Geld“ Ideen zu entwickeln und den Interessenten diese und jene Wünsche zu suggerieren, die aber anschließend dafür nicht Miete zahlen wollen oder können. Es ist also ganz wichtig, dass die Partner mit Mitspracherechten im wirtschaftlichen Risiko sind. Wir haben es mit ein wenig Mühe bis zum heutigen Tag in gutem Einvernehmen mit allen Partnern geschafft, den Anfangsschwung zu behalten.

Diskussion im Anschluss des Referates

Die erste Frage beschäftigte sich mit dem Problem der Umlandwanderung von Existenzgründern. Sie zielte darauf ab, ob es nicht eine Möglichkeit seitens der Stadt gäbe, Räume und Flächen bereitzustellen. Es sei bekannt, wie wichtig Arbeitsplätze in Oberzentren wären und im Sinne einer stärkeren Wirtschaftskraft sei zu überlegen, ob Gewerbeansiedlungen in Oberzentren nicht subventioniert werden sollten.

In seiner Antwort bescheinigte der Referent, dass die Stadt dieses Problem von Anfang an gesehen habe und mittlerweile im Rheinhafen ein Gewerbegebiet entwickle, was zeitlich allerdings etwas zu spät käme. Zu den Anstrengungen gehöre auch, dass die Volkswohnung GmbH Flächen der abziehenden amerikanischen Streitkräfte erwerbe und diese zu 60 Prozent für Gewerbe und Dienstleistungen bereitstellte, da der Wohnungsbau ohnehin in Zukunft nicht mehr den Stellenwert wie in der Vergangenheit haben werde.

Dabei sei die Chance, einen großen Betrieb mit ein paar hundert oder tausend Arbeitsplätzen an Land zu ziehen, sehr gering. Nach Karlsruhe habe z.B. ein Betrieb mit 3.000 Arbeitsplätzen kommen wollen. Ein Bürgerprotest, der bis an die Geschäftsführung des ansiedlungswilligen Unternehmens gegangen sei, habe zur Folge gehabt, dass sich das Unternehmen zurückgezogen hat. Dies sei die eine Seite.

Die andere Seite betreffe die mangelnde Kooperation und die gegenseitige Konkurrenz der Kommunen untereinander. Darüber müsse man genauso nachdenken wie darüber, ob alles so teuer sein müsse. Die Baulandpreise seien nur deshalb so hoch, weil die Kommunen nicht genügend Bauland auswiesen, was – so die Ansicht des Referenten – keinen Sinn mache. Wer bauen wolle, baue und wenn er 50 Kilometer fahren müsse, um eine Gemeinde zu finden, in der Bauland zu kaufen ist. Es müsse somit mehr Bauland geben, was auch die Preise drücken würde. Insgesamt müsse es ein Umsteuern geben, indem alle Kosten verringert würden. Subventionen solle man nach Meinung des Referenten nur zahlen, wenn ein genau definiertes Ziel erreicht werden soll, und nur für einen eng begrenzten Zeitraum.

Ein weiterer Redebeitrag wies darauf hin, dass es in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf häufig Menschen gebe, denen es an entsprechender Qualifikation mangle. Die Frage schloss sich an, ob sich im Umfeld von hoch qualifizierten Berufen auch Möglichkeiten der Beschäftigung für einfache Qualifikationen bieten würden.

Der Vortragende antwortete hierzu, dass er vor dem Hintergrund einer prosperierenden Region spreche, was manches leichter mache. Ganz gezielt gab es den in der Frage genannten Ansatz nicht. Aber die Stadt habe auch Förderungsbetriebe, wo viele Arbeitsplätze entstanden seien und über die viele Menschen qualifiziert würden. Es gebe Patentbetriebe, in die man nach der Qualifizierung wechseln könne und wo Dauerbeschäftigungen entstünden. Beim Handwerkerhof habe die Förderung der Existenzgründer und das Schaffen von Arbeitsplätzen im Vordergrund gestanden.

Arbeitsgruppe 3: Förderung der Beschäftigung im Stadtteil

Dieter Ruhnke,

Gesellschaft für StadtEntwicklung gGmbH, Treuhänder Berlins

Zur Rolle der Wohnungsunternehmen im Rahmen der integrierten Stadteilerneuerung

Förderung der Beschäftigung im Stadtteil

1. Zur GSE gGmbH

Die GSE ist eine gemeinnützige Gesellschaft der Stiftung Sozialpädagogisches Institut Berlin und der Arbeiterwohlfahrt Landesverband Berlin und hat als Treuhänder des Landes Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Schule, Jugend und Sport, die Aufgabe, die besonderen Bedarfs- und Risikogruppen des Wohnungsmarkts zu versorgen. Über die Stadt verteilt bewirtschaftet sie ca. 1.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Sie ist einerseits eingebunden in ein Verbundsystem, das heißt in das Treuhandmodell des treuhänderischen Sanierungsträgers Ausnahme & Regel bei der Stiftung SPI Berlin zur Entwicklung und Durchführung von neuen Modellen der Wohnraumversorgung für die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarkts, und hat auf der anderen Seite einen eigenen Beschäftigungsträger und/oder kooperiert eng mit anderen Beschäftigungsträgern Berlins.

2. Vorbemerkung

Philosophie der GSE ist, dass der Mensch zwei Beine zum Stehen braucht, sonst fällt er um. Zum Leben braucht er eine Wohnung und eine sinnvolle Arbeit. Wohnen scheint zurzeit kein Problem zu sein, und deshalb wird das Thema an dieser Stelle auch nicht vertieft. Nur so viel sei gesagt: Der sog. Mietermarkt hat für Wenigverdienende oder generell die, die wir als die besonderen Bedarfsgruppen des Wohnungsmarkts betrachten, keine Vorteile gebracht, und es kristallisiert sich offensichtlich heraus, dass er zur Entmischung der Bevölkerung in Stadtteilen beiträgt.

Das Standbein „Arbeit“ ist zurzeit das hauptsächliche Problem. Es gibt keine, wird gesagt, und wenn es öffentliche Programme gibt, wird die Arbeit, die durch sie gefördert wird, vielfach Beschäftigung genannt. Das klingt angenehmer, mehr nach Freizeit und unverbindlicher. Und die Arbeitsförderung ist so organisiert, dass eigentlich nur derjenige, der lange genug arbeitslos ist, gefördert wird, also wieder einmal arbeiten darf. Das hat dann noch lange nichts mit dem ersten Arbeitsmarkt zu tun, sondern bezieht sich in der Regel auf den zweiten Arbeitsmarkt, das heißt, je nach erworbenen Anrecht kann in

diversen Förderprogrammen bis zu einem Jahr oder auch länger gearbeitet werden. Wir legen Wert drauf, dass die Arbeit, die wir in unseren Häusern, im Wohnumfeld und im Stadtteil anbieten, nicht belanglose Beschäftigung sondern sinnvoll ist und etwas sein muss auf das man auch stolz und mit dem man zufrieden sein kann. Und darüber hinaus, wenn es schon nicht gelingt, langfristige Arbeitsplätze im ersten Arbeitsmarkt zu schaffen, sollte der Verdienst spürbar über dem Sozialhilfesatz liegen, und der Arbeitnehmer sollte von der Beschäftigungszeit her nach Abschluss der Maßnahme seinen Status verbessert haben können.

3. Gebiete

Der Wohnungsbestand der GSE liegt nicht nur konzentriert in ausgewiesenen so genannten Quartiersmanagementgebieten. Interessanterweise liegen die meisten unserer Häuser in Gebieten, die von der Definition her genauso gut Quartiersmanagementgebiete sein könnten.

Es handelt sich auch hier um Stadtquartiere mit deutlich höherer Konzentration von „Problemgruppen“. Vielfach leben hier Menschen, die dauerhaft vom Arbeitsmarkt, von Konsum- und Freizeitmärkten ausgegrenzt sind. Allen Gebieten mit unterschiedlicher Ausprägung gemeinsam ist, dass dort, wo unterschiedliche Milieus, Mentalitäten und Lebensplanungen aufeinander treffen, immer weniger Menschen bereit und in der Lage sind, Verantwortung für die unmittelbare Umgebung zu übernehmen. Gleichgültigkeit und Resignation, Anonymisierung und Vereinzelung nehmen zu. Als Folge verwaarlosten nicht nur die Höfe und Häuser sondern zunehmend auch der öffentliche Raum. Vandalismusschäden nehmen zu. Es kommt insbesondere unter den Jugendlichen zu Gruppen- und Bandenbildungen, Eigentumsdelikte und Gewaltakte steigen an.

In diesen Gebieten müsste soziale Stadterhaltung im Sinne von Prävention gestaltet werden. Es sollten die lokalen infrastrukturellen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und städtebaulichen Probleme bereits in ihrer Entstehung erkannt, analysiert und aufeinander bezogen werden, um rechtzeitig eine Strategie für eine integrierte Stadtteilentwicklung entwickeln zu können.

4. Zielsetzung

Um das Wirtschaftsgut „Immobilie“ erfolgreich langfristig gestalten und verwerten zu können, ist es unser Interesse, an der sozialen Stabilisierung im Sinne einer sozialen Stadterhaltung mitzuwirken. Sie verlangt präventives Handeln, um zu vermeiden, dass Familien wegziehen und dass Entmischungen mit all ihren Folgen eintreten. Entwickelt werden müssen Angebote zum Initiieren oder Einrichten von Maßnahmen zur Stabilisierung der sozialen Struktur in Kooperation mit freien Trägern und der öffentlichen Hand. Die Tätigkeitspalette der GSE ist ein variables Modulsystem, das Angebote und Strategien zur Vermeidung von Verwaarlosung im Wohnquartier, zur Stärkung einer intakten Mieterstruktur, zur aktiven Gestaltung des Wohnumfelds und zur Aufwertung des öffentlichen Raums beinhaltet. Die einzelnen Module können auf Grund einer genauen Situa-

tionsanalyse bedarfsgerecht gebiets- oder hausbezogen zusammengestellt werden. Es sind:

- Mieterbetreuung,
- Instandsetzen und Sanieren von Altbauten mit Einsatz von Arbeitslosen,
- wohnumfeldverbessernde Maßnahmen/Aufwertung des öffentlichen Raums,
- Beratung der ansässigen Gewerbetreibenden,
- altengerechte Ausstattung von Wohnraum und -umfeld,
- Umzugsmanagement,
- Nachbarschaftshilfe und Stärkung von Eigeninitiativen,
- zusammengefasste Auftragsvergabe von Reparaturen etc.

5. Leistungen

Durch die Übernutzung aller Anlagen im Wohnumfeld entsteht für uns erhöhter Bedarf an Wartung und Pflege, deren Kosten nur teilweise über Betriebskosten an die Mieter weitergegeben werden können. Unter dem Stichwort „Hausbewirtschaftung plus“ sollen die Wohnanlagen zur Vermeidung von Verwahrlosung und zur Aufwertung des öffentlichen Raums im Rahmen der täglichen Bewirtschaftung zusätzlich bedient werden. In folgenden Bereichen kann dies nötig und möglich sein:

- Gewährleistung der Pflege/Sauberkeit der Anlage:

Entsorgung des Sperrmülls,
Pflege der Müllstandorte/Mülltrennung,
Häufigkeit der Unterhaltsreinigung,
Winterdienst;

- Instandhaltung/Beseitigung von Vandalismusschäden/Kleinreparaturen:
 - ▲ häufige malermäßige Überarbeitung der Aufgänge,
 - ▲ haushandwerkliche Kleinreparaturen;
- Präsenz vor Ort/Entgegennahme/Aufnahme von Reparaturaufträgen:
 - ▲ reguläre arbeitszeitliche Anwesenheit eines Hauswarts,
 - ▲ Teilzeit- oder Vollbeschäftigung,
 - ▲ in Wochenendrufbereitschaft,
 - ▲ mit hausverwalterischen Teilkompetenzen ausgestattet,
 - ▲ zur Vergabe von Reparaturaufträgen an Fachfirmen und/oder Vertragsfirmen,
 - ▲ im Rahmen eines bestimmten Auftragsvolumens;

- Wartung und Pflege von Zusatz- und Serviceeinrichtungen des Hauses:
 - ▲ Fahrrad- und Kinderwagenstellplätze bzw. -räume,
 - ▲ Tiefgaragen und zur Nutzung angelegte Dächer,
 - ▲ Erreichbarkeit des Hauswerts rund um die Uhr;
- Herstellen einer Concierge-situation in den Eingangsbereichen.

6. Zusätzliche Bewirtschaftungsmöglichkeiten

Bisher war das vielfach ganz einfach. Die GSE hatte über Regie AB-Maßnahmen Haus-handwerker über ihren Beschäftigungsträger eingestellt, die viele der oben formulierten Leistungsmodul übernehmen bzw. prüfen konnten, ob sie es durchführen können. Dieses Modell wurde vor ca. 3½ Jahren abgeschafft. Grund war, dass das Kriterium der Zusätzlichkeit für die Bewilligung von AB-Maßnahmen stärker als Bewilligungsgrundlage beachtet wurde. Zweifellos richtig ist, dass die Bewirtschaftung und Wartung von Miet-häusern zur Pflichtaufgabe eines jeden Hausbesitzers gehört.

Die veränderte Struktur der ergänzenden Möglichkeiten des Einsatzes von Beschäftigung und Qualifizierung im Rahmen der Arbeitsförderung bedingt eine Umorientierung zur Sicherung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Es bietet sich der Einsatz von Maßnahmen an, angebunden an Finanzierungen, die im Rahmen der Hausbewirtschaftung so-wieso fließen. Projektweise können im Rahmen der Fördermöglichkeiten des SGB III wohnumfelderhaltende und verbessernde Maßnahmen sowie zusätzliche Pflege- und Reinigungsmaßnahmen an Hausmeister und Hausverwalter angedockt werden.

Was wir installieren, ist ein variables, bedarfsgerechtes und im Ergebnis kosteneffizientes Instrument, das flexibel genug ist, einerseits notwendige stabilisierende und initiierende Maßnahmen

- zur Verbesserung der Sozialstruktur,
- zur Vermeidung von Verwahrlosung im Wohnquartier und
- zur aktiven Gestaltung und Aufwertung des Wohnumfelds

zu entwickeln und andererseits insbesondere den wirtschaftlichen Anforderungen einer sozial verträglichen Wohnraumbewirtschaftung Rechnung zu tragen.

Die Installation von neuen Maßnahmen zur Bewirtschaftung von Häusern beinhaltet immer einen beschäftigungswirksamen Aspekt, der in erster Linie auf das Instrumentarium der Arbeitsförderung zurückgreift. Bei diesen Maßnahmen sollte immer gewährleistet sein, dass Arbeitslose aus der Wohnanlage beschäftigt werden, weil nur in diesem Zusammenhang die Arbeitsförderung besonders effektiv wird.

In der Ansiedlung beschäftigungswirksamer Maßnahmen sind mehrere Modelle denkbar:

- Maßnahmen nach § 19 (2) Bundessozialhilfegesetz (BSHG).
- Vergabe AB-Maßnahmen nach den Richtlinien des SGB III,

- Strukturanpassungsmaßnahmen (SAM) nach dem SGB III.

Da es sich bei den Maßnahmen aus Sicht der öffentlichen Hand grundsätzlich um gemeinnützige und zusätzliche Aufgabenbereiche handelt, besteht hier die zusätzliche Schwierigkeit, dass alle Arten von Maßnahmen, insbesondere das flexible und zügig installierbare Instrumentarium nach dem Bundessozialhilfegesetz (BSHG), in der zugewendeten Finanzierung allein nicht tragfähig sind. Eine fallweise höchst unterschiedliche Art der Kofinanzierung ist deshalb unumgänglich. Beispielsweise ist im Rahmen des § 19 (2) BSHG der notwendige Anleitungs- und Qualifizierungsanteil, also die Summe der direkten maßnahmebedingten Aufwendungen, nicht durch die Maßnahme finanziert.

Die Finanzierungslücke der Maßnahmekosten kann nach unseren Berechnungen nach einem einfachen Modell

- aus den Betriebskosten,
- aus einer einmaligen Pauschale im Rahmen der Lohnkostenzuschüsse (LKZ) sowie
- aus Erträgen in der Bewirtschaftung der Häuser

finanziert werden. Denkbar ist überdies die Bündelung weiterer Mittel, die uns in der Bewirtschaftung eines Hauses zur Verfügung stehen. So lassen sich über die Hauswartkosten (hier wäre eine vollständige Finanzierung über LKZ möglich) die in der BSHG-Maßnahme notwendigen Kosten für einen Anleiter, soweit es sich nicht um hausverwalterische Aufgaben handelt, kofinanzieren.

7. Erste Ergebnisse

Zum Testen haben wir in einem Miethaus zehn Sozialhilfeempfänger in eigener Regie zur Wiedererrichtung von leeren Wohnungen eingesetzt. Sie wurden unter Anleitung der zuständigen Hauswarte eingesetzt. Das Ergebnis war vom qualitativen Standpunkt her außerordentlich befriedigend, vom zeitlichen und wirtschaftlichen Aspekt als nicht sonderlich effektiv einzustufen. Würde diese Maßnahme von professionellen Firmen durchgeführt werden, wäre ein deutlich größerer Zeitvorteil entstanden, und die Vermietung der leeren Wohnungen hätte früher erfolgen können.

In einem Gewerbeobjekt, in dem diverse Jugend- und Sozialhilfeträger neben Ateliers auch Jugendtheater untergebracht sind, haben wir einen zweiten Versuch zur Ergänzung der täglichen Bewirtschaftung eingeführt und die Sozialhilfeempfänger bei der Renovierung und Sanierung von Hausfluren, Fenstern und zur zusätzlichen Reinigung und Wartung der Außenanlage und Höfe eingesetzt.

Auch hier mussten der zuständige Hauswart und der technische Leiter die Arbeiten im Haus anweisen und die nötigen Materialien zur Verfügung stellen. Dies hatte einen außerordentlich guten Erfolg, was die Bewirtschaftung des Hauses betrifft. Es konnten von den nach § 19 SGB (3) beschäftigten Arbeitnehmern alle Maßnahmen zur vollsten Zufriedenheit durchgeführt werden. Bei Mängeln allerdings, die in den vermieteten Objekten zu beheben waren, wurden in der Regel Fremdfirmen beauftragt, um zu gewährleis-

ten, dass die Mietsache dem Mieter– wie es den mietvertraglichen Regeln entspricht – zügig und zeitnah hergerichtet werden konnte.

8. Perspektive

Nach diesen erfolgreichen Versuchen wird der Einsatz von Sozialhilfeempfängern nach SGB III auf eine Wohnanlage übertragen werden. Wir haben es hier mit der Spezialität zu tun, dass es sich neben uns nicht nur um einen Eigentümer handelt, sondern noch drei andere Eigentümer in das Gesamtverfahren einzubeziehen sind. Zur Regelung der Angelegenheit haben wir mit den Eigentümern so genannte Werkstattgespräche geführt und darüber hinaus noch Werkstattgespräche mit den Gewerbetreibenden, mit den Trägern der Jugend- und Sozialhilfe und mit den Mietervertretern, betroffenen Vertreter und dergleichen, um die Angelegenheit vorzubereiten. Es konnte Einigkeit erzielt werden, dass die Anleitungskosten von den Eigentümern übernommen werden, wenn über das Bezirksamt die entsprechenden Fördermitteln für eine Beschäftigung von Arbeitslosen aus dem Kiez nach SGB III zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzliches Ziel für die Gesamtwohnanlage ist es darüber hinaus, personengebundene Kommunikationsmöglichkeiten zu schaffen, die alle Beteiligten kontinuierlich informieren und zusammenbringen.

Arbeitsgruppe 3: Förderung der Beschäftigung im Stadtteil

Gerd Walter,
TU Hamburg-Harburg

Lokale Handlungsbedingungen

Welche Möglichkeiten gibt es zur Förderung der Beschäftigung im Stadtteil? Die Frage ist nicht ohne genaue Kenntnis der Stadtteile zu beantworten, um die es eigentlich gehen soll. Es gibt zwischen benachteiligten Stadtteilen einfach zu viele wesentliche Unterschiede, als dass überall von denselben Handlungsbedingungen und Erfolgsaussichten ausgegangen werden könnte. Welche Möglichkeiten es gibt, hängt unmittelbar von den sozialen, ökonomischen und räumlichen Gegebenheiten in den Stadtteilen ab. Trotz der vielen Unterschiede möchte ich jedoch die Stadtteile grob in folgende Typen zusammenfassen, die jeweils nach den Besonderheiten der wirtschaftlichen Entwicklung gebildet sind:

- strukturschwache Stadtteile: Großsiedlungen mit wenig oder gar keinen Nahversorgungsstrukturen oder Räumen für die gewerbliche Entwicklung,
- Stadtteile mit funktionsgemischter Struktur: in der Regel zentral gelegene Stadtteile, die sich unter dem Druck der Tertiärisierung in einem ökonomischen Umbruch- und Aufwertungsprozess befinden,
- Stadtteile, die sich in einer Phase des wirtschaftlichen Niedergangs befinden, weil Betriebe abwandern oder schließen und keine neuen Betriebe und Arbeitsplätze entstehen¹.

Die strukturellen Bedingungen in diesen Stadtteiltypen sind von der Planung und der Politik meist erheblich mitgestaltet worden. Dass gerade jene Stadtteile eine besonders rege wirtschaftliche Entwicklung entfalten, in denen während der letzten 20 Jahre intensive Stadterneuerungsverfahren durchgeführt wurden, zeigt die enorme Bedeutung einer Planung, die auf die Erhaltung und Erneuerung von gemischten städtischen Strukturen setzt.

Umgekehrt zeigt sich aber auch, dass dort, wo die Planung vor allem sektorale wohnungspolitische Ziele verfolgte, die wirtschaftliche Entwicklung nicht in Gang gekommen ist. Die städtebaulichen Leitbilder der Nachkriegszeit und die Praxis der Stadtplanung in den 60er- und 70er-Jahren hatten wenig Verständnis und Sensibilität für die urbane Qualität funktionsgemischter Stadtquartiere. Vor allem durch die einseitige Ausrichtung der Stadterneuerung auf die Erneuerung der physischen Substanz der Stadt und

¹ Diese Systematisierung lehnt sich an die Definition der lokalen Wirtschaftsförderungsgebiete von Andreas Pfadt an: Pfadt A. 2000: Betriebe im Stadtteil. Ansätze für eine stadtteilbezogene Wirtschaftsförderung, unveröffentlichtes Typoskript.

die Modernisierung der Wohnfunktion wurden viele Betriebe aus ihren angestammten innerstädtischen Standorten verdrängt.

Inwieweit die Beschäftigung lokal gefördert werden kann, hängt also ganz wesentlich von den gewerblichen, räumlichen und sozialen Umfeldbedingungen eines Stadtteils, Quartiers oder einer Siedlung ab. Generell haben die Planung und die Politik einen großen Einfluss auf die Gestaltung dieses Umfelds, zum Teil erschaffen sie es sogar selbst. Insofern haben sie auch großen Einfluss auf die Förderung der lokalen Beschäftigungssituation. Andererseits gilt es auch zu bedenken, dass gemischte Strukturen sehr viel leichter an veränderte soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen anzupassen sind als streng zonierte Strukturen. In der Regel sind das auch die Stadtteile, in denen Politik und Planung mit den größten Problemen konfrontiert sind. Und es sind die Stadtteile, in denen Wohnungsbaugesellschaften einen großen Teil des Gebäudebestands besitzen und verwalten.

Deswegen möchte ich mich im Folgenden vor allem mit diesen strukturschwachen Stadtteilen beschäftigen.

Lokale Beschäftigungsförderung in strukturschwachen Stadtteilen

Der Förderung von Beschäftigung in strukturschwachen Stadtteilen stellen sich vielfältige Probleme in den Weg, von denen ich nur einige benennen will:

- Zum einen existieren meist in der Siedlung selbst keine oder nur wenig Flächen für die gewerbliche Entwicklung bzw. vorhandene Räume in Gebäuden lassen sich nicht für gewerbliche Nutzungen verwenden, weil sie bau- und planungsrechtlich als „reine Wohngebiete“ ausgewiesen sind. Veränderungen an der rigiden Zonierung scheitern oft an wohnungspolitischen Zielen: Der Wohnungsbestand ist geschützt und darf nicht zweckentfremdet werden.
- Zum anderen kommen Versuche zur Erschließung neuer Flächen für die gewerbliche Entwicklung oft in Konflikt mit anderen Zielen der Stadtteilentwicklung: Sowohl die planenden Akteure vor Ort als auch die BewohnerInnen stellen sich unter einem lebenswerteren Stadtteil meist einen „grüneren“ Stadtteil vor und wünschen sich Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Die Forderung nach Beschäftigung im Stadtteil verlangt aber Spielräume für verschiedenste ökonomische Aktivitäten, die zwangsläufig Störungen und Konflikte produzieren würden.
- Das Angebot existierender lokaler Nahversorgungszentren in Großsiedlungen ist meist unzureichend und verstärkt den Trend der Konsumenten mit dem Auto in attraktiveren Lagen einzukaufen. Dadurch verstärkt sich auch die Erosion der lokalen Einzelhandelsstrukturen und deren Arbeitsplätze. Der Strukturwandel des Einzelhandels hin zu flächenextensiven Vertriebsformen und die Konsummuster der Verbraucher machen im Prinzip ein Festhalten am oder gar Zurück zum Status Quo unmöglich. Kleinteilig differenzierte Nahversorgungsstrukturen sind deswegen gerade in den sozial homogenen Großsiedlungen besonders schwer zu halten oder anzusiedeln.

- Für die Entwicklung tragfähiger wirtschaftlicher Unternehmungen in den Siedlungen wiederum ist die dort ansässige lokale Kaufkraft zu gering, und die Attraktivität der Siedlung reicht nicht aus, um Kaufkraftzuflüsse aus anderen Teilen der Stadt anzuziehen.

Grenzen des Möglichen

Gerade dort, wo die Wohnbevölkerung am stärksten vom Mangel an Arbeit und Einkommen betroffen ist, gibt es scheinbar auch nur sehr wenige Ansatzpunkte zur Förderung der Beschäftigung. Eine Rückbesinnung auf die „endogenen Potenziale“ solcher Siedlungen kann zwar überraschende Projektideen zu Tage fördern, ihre Reichweite bleibt jedoch erfahrungsgemäß sehr gering: In BewohnerInnen-Initiativen können meist nur eine geringe Anzahl von Personen mitwirken, und die Bedeutung dieser Projekte für die soziale, kulturelle oder gewerbliche Infrastruktur der Siedlung ist ebenfalls sehr begrenzt. Sie haben jedoch für die Mitwirkenden an diesen Projekten eine wichtige sozialpsychologische Bedeutung: Die BewohnerInnen spüren, dass sie etwas bewegen können, wenn sie sich selbst bewegen.

Einer wirkungsvollen Verbesserung für die Siedlung insgesamt sind jedoch enge Grenzen gesetzt. Endogene und im strengen Sinn lokal orientierte Projekte haben nur in solchen Quartieren Aussicht auf grundsätzliche Veränderungen, in denen es genügend Bewohner und Unternehmer gibt, die sich für das lokale Gemeinwesen einsetzen. Das soziale Kapital, das dafür notwendig ist, kommt nicht zufällig aus den bürgerlichen Milieus und akademischen Berufen. Es handelt sich dabei um Bewohner und Gewerbetreibende, die gelernt haben, sich zu artikulieren und Interessen auf das Gemeinwesen zu bündeln.

Die in solchen Stadtteilen möglichen Strategien lassen sich nicht ohne weiteres auf Großsiedlungen übertragen, nicht nur weil die Subjekte und damit die Träger der Entwicklung fehlen, sondern auch, weil sie sich nicht einfach in die Siedlung oder in ihre Nähe „verpflanzen“ lassen.

Die Mobilisierung von wirtschaftlichen Aktivitäten von den Bewohnern einer Siedlung setzt nicht nur die Bereitschaft voraus, sich auf mögliche Nutzungskonflikte einzulassen, sondern auch, dass die Flächen und Räume die Möglichkeit zur Aneignung lassen. In der Aneignung von Räumen liegt eine wesentliche Bedingung dafür, dass Menschen eine Beziehung zu einem Ort entwickeln. Erst durch Aneignung wird aus dem lokalen Zusammenhang ein Ort mit Identität und Geschichte(n), die Verbindungen und Bezüge zwischen den Menschen und Räumen schaffen. Diese bedeutungsvollen Beziehungen zwischen Mensch und Raum bilden die notwendige Bedingung, damit man Verantwortung für den Ort übernimmt und ein Interesse an ihm entsteht. Wohnungen, Garagen, Abstandsflächen oder leer stehende EG-Zonen sind jedoch nicht einfach für Existenzgründungen oder andere wirtschaftliche Aktivitäten zu gebrauchen – sie stellen ein Problem dar, das sich nicht allein durch einen laxeren Umgang mit Zweckentfremdungsgenehmigungen lösen lässt. Die infrage kommenden Standorte sind meist in wenig attraktiven Lagen, sie sind kaum frequentiert, ihr Äußeres wenig ansprechend oder verwahrlost, die Flächenzuschnitte, Raumaufteilungen und die haustechnische Ausstattung entsprechen selten den gewerblichen Nutzungsstandards.

Außerdem: dass sich Selbsthilfeaktivitäten und der Bereich der informellen Ökonomie immer nur im räumlichen Nahbereich entfalten können, ist fraglich. Zumindest im Feld der ethnischen Ökonomie zeigt sich, dass die sozialen Netzwerke viel wichtiger sind als die räumlichen Bindungen².

Perspektiven für die lokale Beschäftigungsförderung

Nachdem die Entwicklungsperspektiven für benachteiligte Großsiedlungen so gründlich demontiert wurden, ist die Frage nach den Ansatzpunkten für die lokale Beschäftigungsförderung umso spannender. Eine Antwort darauf sollte man meiner Meinung nach nicht nur im Lokalen und nicht nur in der Förderung der endogenen Potenziale suchen. Eine Perspektive für solcherart benachteiligte Siedlungen gewinnt man nur, indem man die engen Begrenzungen des Lokalen überwindet und versucht, die von der Ausgrenzung bedrohten Siedlungen auf möglichst vielen Ebenen in die Austauschverflechtungen und Kreisläufe eines möglichst großen Ausschnitts der Stadt zu (re)integrieren.

Integration bedeutet dabei vor allem die Integration in den ersten Arbeitsmarkt. Damit meine ich nicht, dass man auf Beschäftigungsprojekte verzichtet. Aber auch sie sollten schließlich nur Trittsteine in den ersten Arbeitsmarkt sein. Wie könnten also die Ansatzpunkte dafür aussehen?

Entsprechend den vorangegangenen Überlegungen sollte es hauptsächlich darum gehen, Übergänge zu schaffen oder leichter zu machen:

- Von der Wohnung und der Nachbarschaft in den Möglichkeitsraum der Stadt,
- vom Haushalt in den Beruf,
- von der Schule in die Ausbildung oder in eine Qualifizierung und von dort aus in eine Anstellung bei einem Unternehmen.

Um diese Übergänge zu schaffen, sind verschiedene Möglichkeiten denkbar.

Mobilität fördern

Wenn die Arbeitsplätze nicht ins Quartier kommen, muss den BewohnerInnen der Zugang in Arbeitsverhältnisse anderswo leichter gemacht werden:

- Zu den Gemeinplätzen der Stadtplanung gehört die gute Erschließung von Orten mit einer hohen Bevölkerungskonzentration. Leider gibt es immer noch erhebliche Widersprüche zwischen diesem Planungsleitbild und der Realität. Viele Großsiedlungen verfügen nur über Busverbindungen, selten jedoch über eine Anbindung ans U- oder S-Bahn-Netz.
- Eine sehr viel weniger aufwändige, dafür aber sicherlich noch wirkungsvollere Maßnahme zur Verbesserung der Mobilität ist die bessere Ausstattung des Wohn-

2 Vgl. den Endbericht des Gutachtens von Läßle D., Walter G. 2000: Im Stadtteil arbeiten – Beschäftigungswirkungen wohnungsnaher Betriebe. Das Gutachten ist als Druckschrift erhältlich bei der Stadtentwicklungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg (Referat für Öffentlichkeitsarbeit), 20459 Hamburg (Fax: 040/42841-3010).

umfelds mit ganztägigen Angeboten zur Kinderbetreuung. Insbesondere Frauen sind wegen der Betreuung ihrer Kinder in ihrer Mobilität eingeschränkt. Ein größeres und leichter zugängliches Angebot an Ganztagschulen und -kindergärten würde den berufstätigen Müttern (und Vätern) die Möglichkeit zur Aufnahme von Arbeit erleichtern, und eine Ausweitung der Betreuungszeiten (insbesondere für Schulkinder) würde die Arbeitssuchenden von der Notwendigkeit zu einer wohnungsnahen Arbeit entlasten, weil dann mehr Zeit für die Überwindung räumlicher Distanzen übrig bleiben würde³.

Arbeitsvermittlung vor Ort fördern

Um (insbesondere weiblichen) Arbeitssuchenden den Zugang zum wohnungsnahen Arbeitsmarkt zu erleichtern, ist es notwendig, bei der Beschäftigungsvermittlung auch stärker die lokalen Angebote zu berücksichtigen. Für erfolgreiche lokale Vermittlungsbemühungen ist der gute und vertrauensvolle Kontakt der Vermittlungseinrichtung sowohl zu den Betrieben wie auch zu den Arbeitssuchenden der Siedlung und deren Umfeld unerlässlich. Vorbilder für lokale Vermittlungsagenturen gibt es bereits: „Maatwerk“ z.B. vermittelt Sozialhilfeempfänger und Langzeitarbeitslose. Der Erfolg dieser Agentur weist auf die wichtige Bedeutung der Glaubwürdigkeit einer Vermittlungseinrichtung hin: Sowohl die Arbeitssuchenden als auch die Unternehmer wissen woran sie sind, wenn sie sich an „Maatwerk“ wenden. Dass es sich um benachteiligte Arbeitnehmer handelt, ist zumindest dann ohne Belang, wenn Unternehmer gerade in diesem Segment die für ihre Zwecke passenden Mitarbeiter finden.

In Großsiedlungen ist die Gruppe der Arbeitssuchenden mit keinen, einfachen oder mittleren schulischen und beruflichen Bildungen besonders stark vertreten. Einer lokalen Vermittlungsagentur käme die Aufgabe zu, Unternehmen mit entsprechenden Qualifikations- und Beschäftigungsprofilen im lokalen Umfeld einer Siedlung aufzusuchen und gezielt Kontakte zu Arbeitssuchenden herzustellen. Praktisch wäre eine Kombination aus der Vermittlung von Arbeit und der Vermittlung von Kinderbetreuungsplätzen. Auch Kinderbetreuung ist Arbeit und ließe sich als solche vermitteln: als Nebenerwerb oder Zusatzverdienst für Tagesmütter, Babysitter usw.

Kontaktnetze zwischen Schulen, Weiterbildungsträgern und Unternehmen knüpfen

Wichtiger noch als die Vermittlung von gering qualifizierten Arbeitsplätzen im lokalen Umfeld von Großsiedlungen ist jedoch die Qualifizierung von Arbeitssuchenden. Zwar gibt es in der Regel in der Nähe von Großsiedlungen auch Gewerbegebiete oder andere Konzentrationen von Arbeitsstätten für einfache Anlerntätigkeiten, aber solche Stellen

³ In der Untersuchung über „Beschäftigungswirkungen wohnungsnaher Betriebe ...“ (Läpple D., Walter G. 2000) gaben 87 Prozent der berufstätigen Mütter mit Kindern unter 15 Jahren im Haushalt an, im Stadtteil selbst (26,1 Prozent) oder im Nachbarstadtteil (60,9 Prozent) beschäftigt zu sein. Insgesamt wurden 445 Personen in den Hamburger Stadtteilen Schanzenviertel und Steilshoop befragt. Dieser signifikant hohe Anteil berufstätiger Mütter mit wohnungsnahen Arbeitsplätzen zeigt die enorme Bedeutung kurzer Wege, um Kinder und Beruf unter einen Hut zu bringen.

sind längst nicht so dicht gesät wie häufig angenommen, und sie werden immer seltener. Gerade in den Kernstädten führt der Strukturwandel der Wirtschaft zu einem Verlust von einfachen Arbeitsplätzen im verarbeitenden Gewerbe. Die Stadtplanung selbst beschleunigt den Strukturwandel der inneren Städte und den Verlust einfacher Arbeitsplätze: Dem ökologischen Prinzip der Innenentwicklung folgend und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Flächen verpflichtet, wertet sie innerstädtische Gewerbegebiete auf, indem sie eine dichtere Bebauung und höhere Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke zulässt. Die Folge davon ist, dass potenziell gefährdete Gewerbebetriebe eher dazu neigen, ihre Fertigung in der Stadt aufzugeben, den Betrieb entweder einzustellen oder zu verlagern und das Gewerbegrundstück in der Stadt durch eine mehrgeschossige Bebauung mit höheren Büroflächenanteilen zu „veredeln“. Sie nimmt diesen Stadträumen damit zugleich einfache Arbeitsplätze im verarbeitenden Gewerbe, die gerade in den benachteiligten Stadtteilen besonders benötigt werden.

Aber auch im Handel werden einfach erlernbare Tätigkeiten wie z.B. die Warenausgabe, das Verpacken von Waren, das Sortieren oder die Lagerhaltung maschinisiert. Woran es den Betrieben vor allem fehlt, ist (hoch) qualifiziertem Personal. Um die Zugänge in die Arbeitswelt zu erleichtern, sind deswegen vor allem Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen notwendig. Besonders relevant sind die Kontakte zwischen Schulen, Betrieben und Weiterbildungsträgern. Hier geht es um die Anbahnung des ersten Übergangs aus der Schule in die Ausbildung bzw. um einen späteren Übergang aus der Arbeitslosigkeit in eine Qualifizierungsmaßnahme. Hier können lokale und überlokale Projektverbände wirkungsvolle Hilfen beim Ein- oder Umsteigen in die Arbeitswelt geben. Gerade in den zonierten Stadträumen wissen die Akteure oft gar nichts voneinander, und zunächst geht es nur darum, die Barriere der Nichtwahrnehmung zu überwinden. Auf der Grundlage einer genauen Kenntnis der Angebots- und Nachfrageprofile der Arbeit lassen sich passgenaue Vermittlungsleistungen zwischen Schule, Beruf, Weiterbildungsträgern und Unternehmen schneiden. Auf der Seite der Betriebe gibt es im verarbeitenden Gewerbe große Nachwuchsprobleme bei der Ausbildung und einen erheblichen Facharbeitermangel. Die Chancen, junge Leute in Arbeit zu vermitteln, die ihren Möglichkeiten und Interessen angepasst sind, sind deswegen gar nicht schlecht.

Gewerbliche Infrastrukturen verbessern

Trotz der oft geforderten ressortübergreifenden Zusammenarbeit handeln die Akteure der sozialen Stadtteilentwicklung weitgehend ohne die Unterstützung des Wirtschaftsressorts. Gerade in der Frage der Beschäftigungsförderung jenseits der klassischen Arbeitsmarkt- und Beschäftigungspolitik wäre jedoch eine Zusammenarbeit besonders wichtig. Wenn im Zuge von z.B. Stadterneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur sozialen Stadtteilentwicklung Gebiete für eine besondere Entwicklung bestimmt werden, sollte mit Akteuren der lokalen Wirtschaftsförderung ebenfalls ein Handlungsrahmen abgesteckt werden, der die Sicherung und Entwicklung des lokal ansässigen Gewerbes und seiner Arbeitsplätze in den Zielkanon der Stadtteilentwicklung mit aufnimmt und eine wirkungsvolle Zusammenarbeit der Akteure zur Umsetzung dieses Zieles fest schreibt.

Unter den vielfältigen Aspekten, die bei der Wirtschaftsförderung zu beachten sind, scheinen mir folgende im Zusammenhang mit einer aktiven Stadtteilentwicklung ganz besonders wichtig. Dazu zählen:

- die Sicherung von niedrigen Gewerbemieten,
- die baulich-räumliche Integration von Gewerbehöfen in das Umfeld von Siedlungen, um die gewünschte Nutzungsmischung und gewerbliche Vielfalt zu schaffen,
- der Abbau von Betriebs-, Genehmigungs- und Erweiterungsproblemen von Betrieben ggf. durch die Beschleunigung von Verfahren und planungsrechtlichen Anpassungen der Gebietsausweisungen,
- eine kontinuierliche und mobile (aufsuchende) Beratung von Betrieben im Umfeld von Siedlungen, um auf Programme und Projekte der Wirtschaftsbehörde aufmerksam zu machen und um Hilfestellungen bei der Inanspruchnahme von behördlichen Programmen zu geben.

Um diese Maßnahmen umzusetzen, bedarf es keines neuen Programms und keiner zusätzlichen öffentlicher Gelder. Sie gehören in Hamburg zum Alltag der Wirtschaftsförderung. Sie werden jedoch unabhängig von den Zielen der sozialen Stadtteilentwicklung umgesetzt, für die wiederum die Stadtentwicklungsbehörde in Hamburg zuständig ist. Wenn die Wirtschaftsförderung „lokal handelt“, dann bedeutet dies in der Regel, dass sie zu einzelnen, meist kleineren Betrieben „vor Ort“ geht, um diese individuell zu unterstützen. Die Förderung ist einzelfallorientiert und lokal unspezifisch, weil der Zusammenhang zu den Gebieten und den Zielen der sozialen Stadtteilentwicklung nicht verbindlich und klar geregelt ist. Trotz des bundesweit guten Rufs, den die Hamburger Programme zur sozialen Stadtentwicklung genießen, gehören wirkungsvolle Kooperationen zwischen Wirtschafts- und Stadtentwicklungsressorts zu den Ausnahmen. Insgesamt geht Hamburg dadurch ein enormes Potenzial an Synergieeffekten verloren.