

## Hannover – Vahrenheide-Ost

**Heiko Geiling**  
**Thomas Schwarzer**  
**Claudia Heinzelmann**  
**Esther Bartnick**

Für das Modellgebiet Hannover-Vahrenheide gilt die Besonderheit, dass es kein Gebiet des Programms »Soziale Stadt« ist. Vahrenheide-Ost wurde bereits 1997, auf der Grundlage des »Aktionsprogramms Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost« in das Städtebauförderprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Dieses gemeinsam von der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) und der Stadt Hannover (Stadtplanungsamt) erarbeitete Sanierungskonzept bildete aufgrund seines neuartigen, integrierten Charakters den Hintergrund, Vahrenheide-Ost als Modellgebiet für Niedersachsen auszuwählen. Den Anlass für die Sanierung stellten dabei nicht primär baulich-städtebauliche Defizite dar, sondern »Problemlagen, die sich aus der benachteiligten Situation der Bevölkerung im Gebiet ergeben« (Sachstandsbericht 2000, S. 11).

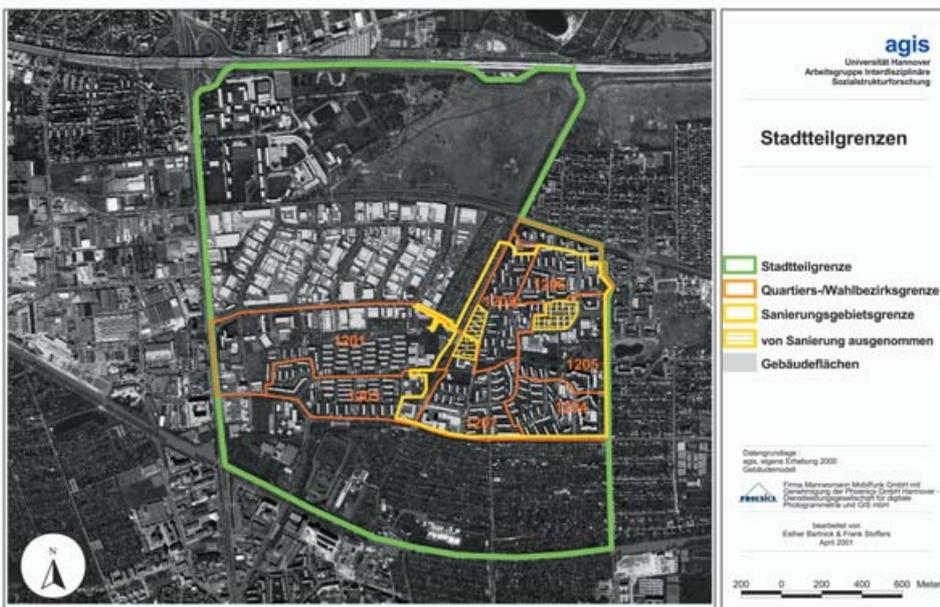
Das Modellgebiet umfasst entsprechend der rechtlichen Vorgaben des Landes lediglich das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Diese Einschränkung wird hier zugunsten einer Darstellung des gesamten Stadtteils Vahrenheide aufgehoben, um die tatsächlichen Vernetzungen und Nutzungszusammenhänge zu verdeutlichen.

### 1. Gebietscharakter

Vahrenheide liegt an der nördlichen Grenze der Landeshauptstadt Hannover rund vier Kilometer Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Durch eine Straßenbahnlinie ist der Stadtteil verkehrstechnisch gut angebunden. Von den umliegenden Stadtvierteln wird Vahrenheide durch den Mittellandkanal im Süden, eine Autobahn im Norden und stark befahrene Straßen im Osten und Westen getrennt.

Der Stadtteil entstand in der Zeit von 1955 bis 1974 als erste niedersächsische Großwohnsiedlung am Stadtrand. Das reine Wohngebiet ist städtebaulich dreigeteilt. Drei- oder viergeschossige Zeilenbauten mit rund 2 280 Wohnungen nehmen die weitaus größte Fläche ein. In Vahrenheide-West dominiert ein ausgedehntes Einfamilien-Reihenhausgebiet, und lediglich Vahrenheide-Süd-Ost wird von konzentrierter Hochhausbebauung (ca. 600 Wohnungen) mit bis zu 18 Stockwerken geprägt. Da die Bebauung des Stadtteils nicht so weit ausgedehnt wurde, wie ursprünglich vorgesehen war, liegt der als Stadtteilzentrum konzipierte Vahrenheider Markt am Rand des Wohngebiets.

Vahrenheide hatte von Beginn an durch große Kapazitäten an öffentlich finanzierten bzw. subventionierten Wohnungsbeständen die Funktion, Personen bzw. Familien, die nicht aus eigener Kraft die üblichen Mieten finanzieren konnten, mit Wohnraum zu versorgen. Solche öffentlichen Belegrechtswohnungen werden vom Wohnungsamt vergeben, seit kurzem auch direkt von der kommunalen Wohnungsgesellschaft GBH. Da der Anteil an Beleg-



Ansicht des südöstlichen Bereichs von Vahrenheide, im Vordergrund 60er-Jahre-Zeilenbauten, dahinter der Hochhauskomplex Klingenthal  
Bildquelle: Franz Fender

Stadtteilgrenzen mit Darstellung des Sanierungsgebietszuschnittes  
Bildquelle: agis, Hannover

rechtswohnungen im Sanierungsgebiet mit 87 Prozent fast doppelt so hoch ist wie in vergleichbaren hannoverschen Stadtteilen, kam es zu einer starken räumlichen Konzentration sozial benachteiligter Milieus.

**E**ine pauschale Charakterisierung als Armutsstadtteil wird der spezifischen Situation jedoch nicht gerecht, obwohl mindestens die Hälfte der EinwohnerInnen in Verhältnissen unterhalb oder nahe der Armutsgrenze leben. Denn trotz dieser schwierigen Lebensumstände bestreiten zwei Drittel der VahrenheiderInnen ihren Alltag unabhängig von staatlichen Transferleistungen. Etwa 20 Prozent leben in relativer materieller Sicherheit (u.a. Wohneigentum), ca. 50 Prozent leben in bescheidenen Soziallagen, wirtschaften aber unabhängig, und etwa 30 Prozent leben mit Sozialhilfe oder Arbeitslosenunterstützung, davon ca. acht Prozent in extremer Unterprivilegierung. Von extremer Unterprivilegierung, das heißt einer Lebenslage, bei der neben die materiellen Schwierigkeiten und Erwerbslosigkeit psychosoziale Problematiken treten (Suchtkrankheiten, zeitweise Nichtsesshaftigkeit, soziale Isolation u.a.), sind vor allem deutsche BewohnerInnen betroffen. Personen mit Migrationshintergrund beziehen zwar mit annähernd 50 Prozent häufiger staatliche Transferleistungen als Deutsche, werden von dieser Gruppe jedoch noch unterschichtet.

**D**ie spezifische Altersstruktur trägt zu dem geringen Erwerbspotenzial bei. In Vahrenheide leben überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche. Dem gesamtgesellschaftlichen Trend entsprechend, ist auch der SeniorInnenanteil relativ hoch. Somit ist lediglich die Hälfte der BewohnerInnen im erwerbsfähigen Alter, von denen wiederum ein überdurchschnittlich großer Teil arbeitslos ist, wegen der Beanspruchung durch Kinderversorgung keiner Erwerbstätigkeit nachgehen kann bzw. von Sozialhilfe lebt. Verjüngt wird die Altersstruktur insbesondere durch den großen Anteil von MigrantInnen.

**E**ine differenzierte Betrachtung der Fluktuation im Gebiet zeigt, dass die türkische Bevölkerung, die den weitaus größten Anteil von MigrantInnen im Stadtteil stellt, gegenüber der Gesamtbevölkerung eine höhere Wohndauer aufweist. In Vahrenheide-Ost lag der Anteil der Gesamtbevölkerung mit einer Wohndauer von über fünf Jahren bei 34 Prozent, bei der türkischen Bevölkerung bei 46 Prozent (vgl. Janßen 2001). MigrantInnen gehören eher zu den relativ stabilen Bevölkerungsgruppen im Stadtteil.

## 2. Zentrale Problemfelder und Entwicklungspotenziale

Das zentrale Problem in Vahrenheide ist die Armut und die Abhängigkeit von staatlichen Transferleistungen bei vielen der BewohnerInnen. Verschärft wird diese Situation durch die starke räumliche Konzentration von benachteiligten und ethnischen Milieus in den sanierungsbedürftigen Wohnbeständen der GBH. Dies führt im Alltag zu stark überlasteten Nachbarschaften, alltagskulturellen Fremdheiten und Stigmatisierungen, die das Zusammenleben belasten.

**E**rschwert wird der soziale Zusammenhalt bereits durch die bauliche Monostruktur einer reinen Wohnsiedlung. Es existieren angesichts einer reinen Versorgungsökonomie kaum Beschäftigungsmöglichkeiten oder Anknüp-

## DEMOGRAPHISCHE UND SOZIALRÄUMLICHE MERKMALE

	Vahrenheide-Ost <sup>1</sup>	Stadtteil Vahrenheide	Gesamtstadt Hannover
Größe	73 ha	139,8 ha	20 407 ha
Einwohnerzahl (2001)	7 535	9 319	505 648
Bevölkerungsverlust (1995–2000)	9,9 %	9,3 %	1,8 %
Durchschnittliche Haushaltsgröße	nicht verfügbar	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Anzahl der Wohnungen (1999)	3 300	4 662	281 787
Leerstand (2000)	10,9 % <sup>2</sup>	nicht verfügbar	nicht verfügbar
Anteil der Wohngeldempfänger (1995)	13,6 %	10,6 %	5,7 %
Arbeitslosenquote (2001)	20,3 %	18,6 %	10,1 %
Anteil der Sozialhilfeempfänger (2001)	20,7 %	17,6 %	7,3 %
Anteil ausländische Bevölkerung (2001)	33,9 %	30,9 %	15,0 %
Anteil der bis 18-Jährigen (2001)	23,4 %	21,5 %	15,3 %
Anteil der 65-Jährigen und älter (2001)	24,3 %	26,1 %	25,0 %

fungspunkte in den Erwerbsbereich. Den Alltag prägt außerdem ein Missverhältnis zwischen Innen- und Außenräumen. Beengt sind sowohl die Wohnverhältnisse als auch die Situation in vielen sozialen Einrichtungen. Es fehlen milieuübergreifende Begegnungsmöglichkeiten in Form von Räumen und Strukturen, die Kontakte und soziale Beziehungen ermöglichen. Vor allem für kleinere Kinder fehlen Krabbelstuben, für die älteren Hortplätze, Treffmöglichkeiten sowie lokale Beschäftigungs- und Qualifizierungsangebote. Die gesundheitliche Versorgung ist minimal, und es gibt kaum öffentliche Orte, an denen die Vielzahl der ethnischen Gruppen (58 verschiedene Ethnien) ihre Alltagskultur leben können. Hinzu kommt das negative Image von Vahrenheide, sowohl in der Außenwahrnehmung wie auch innerhalb des Stadtteils, was die Identifikation der BewohnerInnen mit dem Stadtteil erschwert.

Politisch repräsentiert wird nur ein geringer Teil der Stadtteilbevölkerung; z.B. waren bei der Bundestagswahl 1998 lediglich 57 Prozent der BewohnerInnen wahlberechtigt. Von ihrem Wahlrecht machten 73 Prozent Gebrauch, im eigentlichen Sanierungsgebiet lediglich 66 Prozent. Weniger als die Hälfte (41 Prozent) haben somit auf die politische Vertretung Einfluss genommen.

Wichtige Entwicklungspotenziale, die langfristig den Armutstendenzen entgegenwirken können, liegen im Bereich der frühkindlichen Betreuung und der schulischen Bildung. Aufgrund des erheblichen Problemdrucks schon seit vielen Jahren sind die zentralen Kindertagesstätten wie auch die Integrierte Gesamtschule Vahrenheide-Sahlkamp und das Gymnasium Ganztageeinrichtungen. Diese Einrichtungen praktizieren neuartige und engagierte Konzepte, die an den spezifischen Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen orientiert sind (z.B. nach Bewegung oder verlässlichen Bezugspersonen). Trotz zusätzlicher Erziehungs- und Betreuungsaufgaben und schlechter

<sup>1</sup> Der Sanierungsgebietszuschnitt umfasst den Ostteil des Stadtteils, ausgenommen drei Einfamilienhaus-Gebiete und einige nördlich gelegene Wohnblöcke in Privatbesitz.

<sup>2</sup> Nur GBH-Bestand.

Teilansicht des Vahrenheider Marktes mit Litfasssäule des »Kulturtreffs« und Sandsteinstelen einer Kreativaktion des Kulturtreffs  
Bildquelle: agis, Hannover



räumlicher und materieller Ausstattung leisten z.B. die Schulen eine solide Bildungsarbeit.

**U**nterstützungen für den sozialen Zusammenhalt bieten auch viele der sozialen Einrichtungen in Vahrenheide. Sie verfügen über langjährige Erfahrungen in der Integration unterprivilegierter Gruppen sowie von MigrantInnen, so z.B. die Nachbarschaftsinitiative e.V., der Spielpark und die Gemeinwesenarbeit. Bei entsprechender Sensibilisierung für diese Problematik und einer verstärkten Öffnung für die Lebensweisen der Jüngeren im Stadtteil könnten auch die traditionellen Sport- und Kulturvereine des Stadtteils dazu beitragen, Distanzen zu überbrücken. In den aus ethnischen Bindungen hervorgegangen Migrantenvereinen (z.B. der Demokratische Kulturverein e.V.) bestehen bereits nachbarschaftliche Netzwerke.

**D**ie kommunale Wohnungsgesellschaft GBH kann durch ihre zentrale Stellung im Stadtteil ebenfalls Entwicklungspotenziale für den Stadtteil bieten. Mittlerweile wurde eine GBH-Geschäftsstelle vor Ort eingerichtet, wodurch die alltägliche Arbeit stärker bewohnerorientiert geworden ist. Außerdem fördert und finanziert die Wohnungsgesellschaft seit einigen Jahren verstärkt Projekte im Bereich der sozialen Arbeit und der Beschäftigung.

### 3. Entwicklungsziele und Handlungsschwerpunkte

Ziel der Sanierung von Vahrenheide-Ost ist eine soziale Stabilisierung des Stadtteils und die Verbesserung der Lebensbedingungen seiner BewohnerInnen (vgl. Wohnungspolitische Leitlinien). Erreicht werden soll dieses Ziel durch eine Verbesserung ihrer Einkommens-, Einfluss- und Erfahrungschancen. Konkretisiert werden diese Ziele im »Aktionsprogramm Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost« (1997). Davon ausgehend wurden fünf Handlungsschwerpunkte entwickelt und bisher in unterschiedlichem Umfang konkretisiert.

In Hannover ist die lokale »Wohnungspolitik« eng verzahnt mit einem gesamtstädtischen Zielkonzept gegen zunehmende sozialräumliche Segregation (»Aktionsprogramm Wohnen in Hannover«). Priorität in Vahrenheide haben die Veränderung der einseitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (soziale Entflechtung) und die Entwicklung tragfähiger Nachbarschaften. Erreicht werden soll dieses Ziel durch eine Öffnung des Wohnungsangebotes für andere soziale Milieus. Konkret werden bei ca. 70 Prozent der GBH-Wohnungen die Belegrechte zeitlich befristet ausgesetzt und die Wohnungsvergabe an die GBH-Geschäftsstelle im Stadtteil delegiert (vorher Wohnungsamt); 1999 wurden ca. 800 Wohnungen, vor allem in den Hochhäusern, und 2001 ca. 1 000 weitere Wohnungen von rechtlichen Bindungen freigestellt (§ 7 WoBindG). Ein weiteres Instrument ist die Privatisierung: 36 Wohneinheiten im Hochhausbereich wurden im Jahr 2000 an eine neu gegründete Wohnungsgenossenschaft verkauft (VASA), und 2001 folgten weitere 42 Wohnungen aus den 60er-Jahre-Beständen. 136 Wohnungen in einem bis zu neugeschossigen »Terrassenhaus« sollen außerdem an MieterInnen oder SelbstnutzerInnen veräußert werden.

**Das zentrale Handlungsfeld** ist die städtebauliche Sanierung, vor allem in Form einer Aufwertung der besonders vernachlässigten Teile des Wohnungsbestandes und der Geschäftszentren. Für diese Aktivitäten ist der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel eingeplant. Als übergeordnetes Ziel wird eine stärkere Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten angestrebt. Eine stärkere Nutzungsmischung soll erreicht werden durch die Umnutzungen bestehender Wohnungen für soziale und gewerbliche Zwecke bzw. für Einrichtungen der BewohnerInnen sowie durch die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe. Durch die Umgestaltung des Wohnumfeldes sollen außerdem bessere Aneignungsmöglichkeiten eröffnet werden. Das erhebliche Arbeitsvolumen für die genannten Sanierungsmaßnahmen soll für die BewohnerInnen zumindest befristete Beschäftigungsangebote eröffnen bzw. Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten bieten.

**Für das Handlungsfeld »Soziale und kulturelle Infrastruktur«** sollen die bestehenden, zum Teil überlasteten Angebote stabilisiert und um neue Angebote ergänzt werden. Eine wichtige Zielgruppe sind Kinder und Jugendliche, für die zusätzliche »Treffsituationen« sowie Qualifizierungs- und Ausbildungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen. Milieuübergreifende Aktivitäten sollen unter anderem durch die räumliche Verlagerung und den Ausbau eines bereits bestehenden Kulturtreffs verbessert werden. Notwendige Maßnahmen wurden in Form eines »Runden Tisches«, zu dem alle im Stadtteil tätigen sozialen und kulturellen Einrichtungen, Träger und Initiativen eingeladen wurden, erörtert und durch eine Befragung erhoben. Geplant ist, durch einen gemeinsamen Kooperationsprozess ein soziales Handlungsprogramm zu entwickeln.

**Ausgeführt wird für das Handlungsfeld »Partizipation und Aktivierung zur Eigeninitiative und Selbstorganisation«,** dass nur durch eine verstärkte gesell-



Werbeplakat für das  
Stadteilfest 2001  
Bildquelle: agis, Hannover

Kindertagesstätte  
Emmy-Lanzke-Haus der AWO:  
Für einen Hort- oder  
Kindergartenplatz gibt es  
lange Wartelisten.  
Bildquelle: agis, Hannover

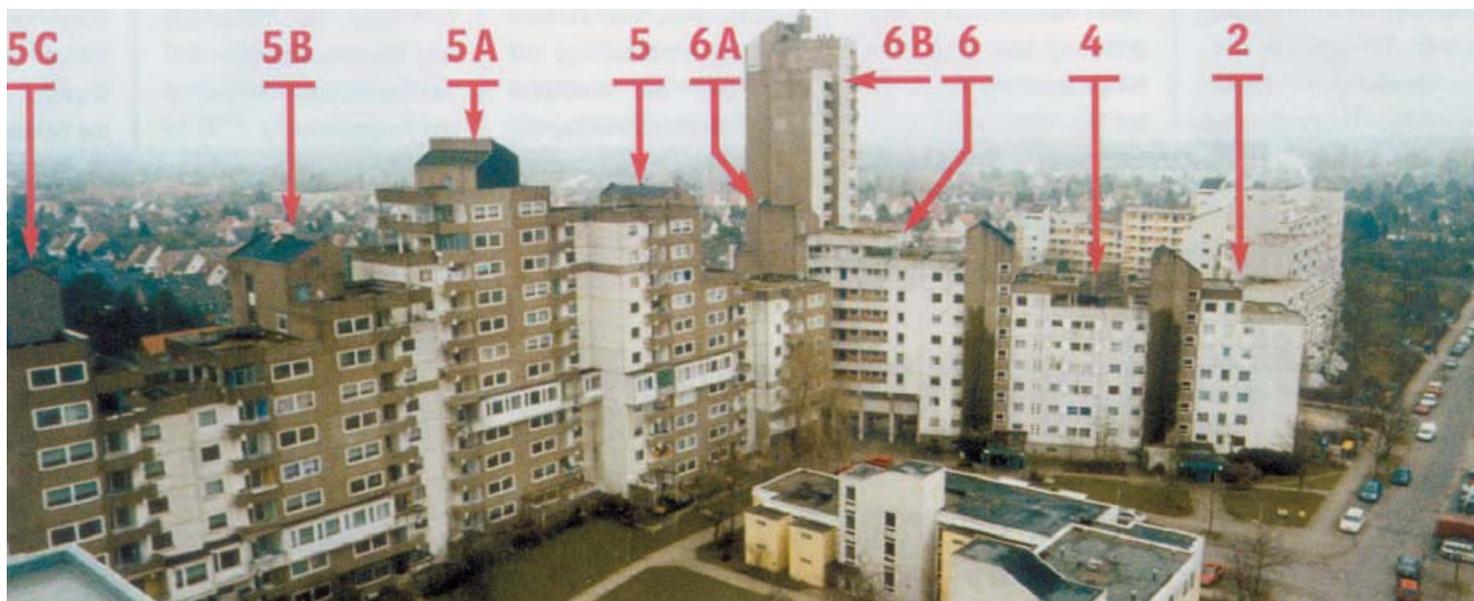


schaftliche und politische Teilhabe der BewohnerInnen die zentralen Sanierungsziele erreicht werden können. Dies soll auf drei unterschiedlichen Handlungsebenen erreicht werden: Eine intensive Öffentlichkeitsarbeit soll die BewohnerInnen über Sanierungsvorhaben, Teilhabemöglichkeiten und Handlungschancen informieren; Möglichkeiten zur Partizipation an lokalen Planungs- und Entscheidungsprozessen sollen geschaffen und gestärkt und als wichtigstes Element nachbarschaftliche Kommunikation, Selbsthilfe und Selbstorganisation gefördert werden.

Als Ziel für das Handlungsfeld »Lokale Ökonomie« gilt die Schaffung von befristeten und dauerhaft im Wohnquartier verankerten Beschäftigungsmöglichkeiten. Für die Umsetzung dieser schwierigen Aufgabe in einem reinen Wohngebiet werden insbesondere drei Anknüpfungspunkte genannt: das angrenzende Gewerbegebiet, die beiden Geschäftszentren sowie das Wohnungsbauunternehmen GBH als größter Eigentümer und Investor im Stadtteil. Insbesondere die umfangreichen Investitionen in den Gebäudebestand und in das Wohnumfeld sollen für Arbeits- und Ausbildungsangebote im Stadtteil genutzt werden. Die Schaffung eines lokalen Beschäftigungsträgers soll die Aktivitäten in diesem Handlungsfeld ergänzen und koordinieren sowie informelle Ansätze der Selbsthilfe und der nachbarschaftlichen Unterstützung fördern.

#### 4. Schlüsselprojekte

Der »Sachbericht September 2001« listet 35 verschiedene Projekte sowie fünf Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung auf, die seit Beginn der eigentlichen Arbeit im Sanierungsgebiet (Sommer 1999) entwickelt wurden. Die Projekte und Maßnahmen haben sehr unterschiedliche Wirkungsradien, Laufzeiten



und Finanzvolumina. Hervorgehoben werden Projekte die aufgrund ihrer strategischen Bedeutung für das Erreichen der Sanierungsziele und der dabei eingesetzten Finanzmittel eine zentrale Bedeutung haben.

- Von den wohnungspolitischen Steuerungsversuchen (Verzicht auf Belegrechte, befristete Freistellung von Bindungen, Privatisierung von Wohnungen) wird eine zentrale Wirkung für den Stadtteil und seine sozialen Strukturen erhofft. Diese Maßnahmen zur Öffnung des Wohnungsbestandes für andere Bewohnergruppen zeigten bisher (noch) wenig Wirkungen.

- Aufgrund der hohen symbolischen und der sozialen Bedeutung für den gesamten Stadtteil hat die etwa 13 Mio. DM teure Maßnahme »Rückbau der Großwohnanlage Klingenthal« eine Schlüsselfunktion. Im Kernbereich des derzeit zu über die Hälfte leer stehenden Hochhauskomplexes (560 Wohnungen) sollen 226 Wohneinheiten abgerissen werden. Zuvor eingeholte Umgestaltungsvorschläge wurden aufgrund fehlender finanzieller Mittel der Wohnungsbaugesellschaft und fehlender Fördermöglichkeiten nicht berücksichtigt (die Wohnungen sind modernisiert), obwohl sich ein Teil der MieterInnen deutlich gegen den Abriss ausgesprochen hatte. Mit den verbleibenden MieterInnen wird derzeit ein Sozialplan erarbeitet, nach dessen Grundsätzen ihr Verbleib im Sanierungsgebiet gewährleistet wird (falls gewünscht). Da sich an den Hochhauskomplex Stigmatisierungen knüpfen, die auf den ganzen Stadtteil ausstrahlen, und der Abriss eine weit sichtbare Veränderung des Stadtteilbildes bedeutet, soll diese Maßnahme eine positive Signalwirkung haben.

- Für die dringend erforderlichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen im 60er-Jahre-Wohnungsbestand der GBH fließen etwa 14,5 Mio. DM. Die Maßnahmen werden mit den Mieterbeiräten der GBH abgestimmt, und die BewohnerInnen sind bei der konkreten Umsetzung beteiligt.

Ansicht von Teilen des Hochhauskomplexes Klingenthal, die im Zuge der Sanierung rückgebaut werden sollen  
Bildquelle: Sanierungszeitung  
Nr. 15, 7. 6. 2001



Sanierte Fassade im 60er-Jahre-Wohnungsbestand, ein typischer Zeilenbau der GBH

Bildquelle: agis, Hannover



Neu eingerichtete Pförtnerloge in einem Hochhaus des Klingenthal-Komplexes zur Steigerung der Attraktivität des Eingangsbereiches und des Sicherheitsgefühls der BewohnerInnen

Bildquelle: agis, Hannover

■ Ein weiteres wichtiges Projekt ist das »betreute Wohnen in den Sahlkampfhäusern«, da es auf die Unterstützung und Aktivierung der extrem unterprivilegierten Bewohnerschaft zielt. Diese Häuser und ihre überwiegend sehr kleinen Wohnungen haben im Stadtteil das schlechteste Image sowie einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Bei den MieterInnen handelt es sich vor allem um allein stehende Männer mit vielfältigen sozialen Problemen und häufigen Konflikten auch untereinander. Im Auftrag der Sanierungskommission hat das Sanierungsbüro in Kooperation mit dem Kommunalen Sozialdienst, der Gemeinwesenarbeit, dem Wohnungsamt und einem externen Gutachter ein Konzept zur sozialen Betreuung entwickelt. Das Ziel ist eine soziale Stabilisierung der Bewohnerschaft durch Beratungsangebote. Ein Teil dieser Angebote soll aus Hilfen zur beruflichen Rehabilitation und der Arbeitsplatzsuche bestehen.

■ Ein mehrere Handlungsfelder übergreifendes Schlüsselprojekt ist die Schaffung eines selbstorganisierten Bewohnerzentrums. Die Sanierungskommission erteilte den Auftrag, ein Nutzungskonzept für ein Bewohnerzentrum im derzeitigen Heim für ledige Mütter zu entwickeln. Gemeinsam mit der Nachbarschaftsinitiative, der wichtigsten lokalen Bewohnerorganisation im Stadtteil, dem neugegründeten Trägerverein zur Beschäftigungsförderung »FLAIS e.V.« (Förderverein Leben und Arbeiten im Stadtteil Vahrenheide) und der Arbeiterwohlfahrt (AWO) initiierte das Sanierungsbüro die Ausarbeitung eines Nutzungskonzeptes. Die Kosten der baulichen Umgestaltung können aus Sanierungsmitteln getragen werden. Die Finanzierung des Betriebs eines solchen Bewohnerzentrums ist derzeit umstritten.



In einer Anfang der 90er-Jahre umgebauten und umgenutzten ehemaligen Hochgarage befindet sich in der unteren Etage das Sanierungsbüro. Darüber liegen die Räume der Gemeinwesenarbeit und eine Geschäftsstelle der Wohnungsgesellschaft GBH.  
Bildquelle: agis, Hannover

## 5. Organisation und Management

Das neuartige, integrierte Sanierungskonzept für Vahrenheide-Ost ruht organisatorisch auf einer über nahezu 30 Jahre gewachsenen Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hannover (Stadtplanungsamt) – in ihrer Rolle als Sanierungsträger – und der kommunalen Gesellschaft für Bauen und Wohnen (GBH). Sanierung bedeutete und bedeutet auch in Vahrenheide vor allem Stadteilerneuerung mit Wohnungsbau- und Städtebauförderungsmitteln. Aus dieser Tradition städtischer Sanierungsprozesse stammen zwei bewährte Instrumente:

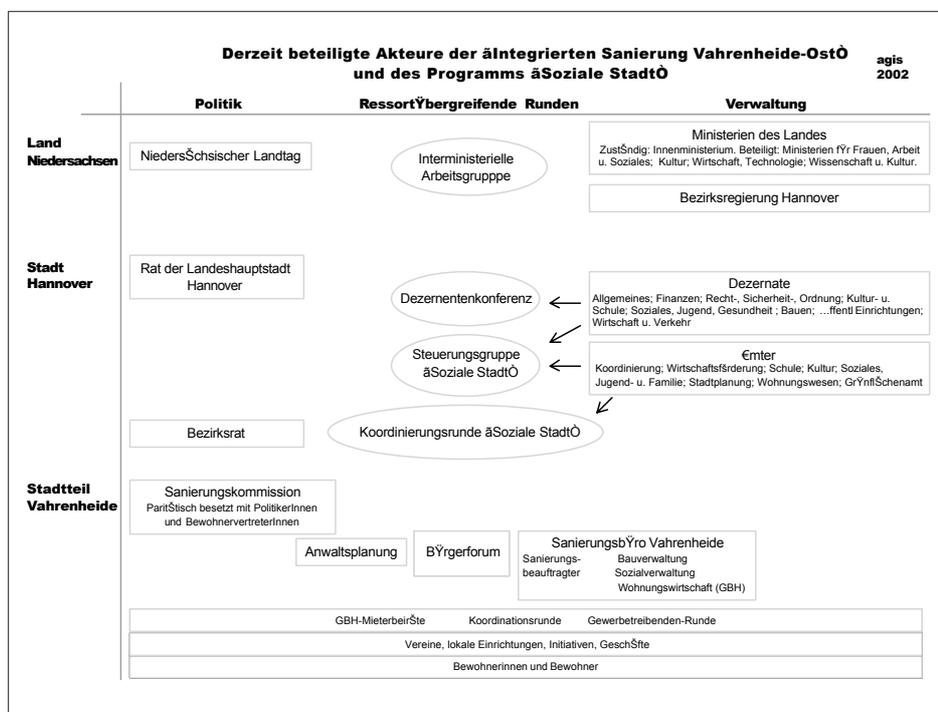
- Es wird eine Sanierungskommission eingesetzt, die als lokalpolitisches Gremium der Entscheidungsfindung dient. Sie setzt sich aus sechs gewählten VertreterInnen der politischen Parteien zusammen (paritätisch zum Rat der Stadt) sowie aus sechs BürgervertreterInnen, die von der Kommission ausgewählt werden. Diese Kommission bietet die Möglichkeit, maßgebliche Klärungs- und Entscheidungsprozesse lokal vor Ort abzustimmen und den letztendlich entscheidenden Rat der Stadt von der lokalen Detailarbeit zu entlasten. In der Regel folgt der Rat der Stadt den ausgearbeiteten Vorlagen der Sanierungskommission.
- Die Bewohnerschaft wird bei allen Planungs- und Beteiligungsverfahren durch Anwaltsplanung unterstützt. Dieses ursprünglich aus den USA stammende Konzept (advocacy planning) sieht vor, den schwachen Stimmen und vernachlässigten Themen Gehör zu verschaffen, aber auch informierend, verbindend, vernetzend, moderierend, übersetzend und beteiligend zwischen den verschiedenen Akteuren tätig zu sein.

Für die erstmalige Sanierung eines so genannten »sozialen Brennpunktes« mit Hilfe eines integrierten Handlungsprogramms wurden aber auch neue Organisations- und Managementformen erforderlich.



Gründungsversammlung des  
Bürgerforums im Juni 1998  
Bildquelle: Thomas Oberdorfer,  
Hannover

- Gesteuert wird der Sanierungsprozess durch ein spezifisch zusammengesetztes Sanierungsbüro direkt im Stadtteil. Das Baudezernat hat die Federführung im gesamten Sanierungsprozess und ist »vor Ort« durch einen Stadtplaner vertreten. Dieser arbeitet verwaltungsintern eng mit einem Sozialplaner zusammen sowie mit einem Sanierungskordinator, der aber auch für andere Gebiete zuständig ist. Als Sanierungsbeauftragte der Wohnungsbaugesellschaft GBH ist eine Architektin tätig. Aufgrund des Sanierungsziels einer sozialen Stabilisierung wurde außerdem eine zuvor im Stadtteil tätige Gemeinwesenarbeiterin zur Sanierungsbeauftragten des Sozialdezernates benannt. Koordiniert wird die Arbeit im Sanierungsbüro von einem unabhängigen, erfahrenen Sanierungsbeauftragten. Er ist vermittelnd und aktivierend zwischen den verschiedenen Netzwerken tätig (Stadtteilakteure, lokale Politik, Verwaltung, GBH, Stadtpolitik). Als Arbeitsschwerpunkte wurden definiert: Information und Unterstützung der BewohnerInnen, Koordination und Moderation der Vorhaben aller relevanten Akteure im Stadtteil sowie die Entwicklung von (integrierten) Projekten.
- Das Sanierungsbüro initiierte die Gründung eines Bürgerforums als zentrales Beteiligungsgremium der Bewohner. Dieses Forum soll die viel zu schmale Basis an aktiver politischer Teilhabe und lokaler Selbstorganisation (Bewohner, Vereine, Initiativen) stärken und die Aktivitäten der vorhandenen Akteure bündeln. Das Bürgerforum tagte zu Beginn alle zwei Wochen, derzeit alle vier Wochen und wird von einem Bewohner bzw. einer Bewohnerin geleitet. Alle geplanten Sanierungsmaßnahmen werden hier vorgestellt, bevor sie in der Sanierungs-



kommission erörtert und entschieden werden. Das Bürgerforum hat außerdem das faktische Recht, über die Vergabe der Mittel des Quartiersfonds in Höhe von jährlich 50 000 DM zu entscheiden.

Neu sind auf der Ebene der gesamtstädtischen Verwaltung die Steuerungsgruppe »Soziale Stadt« und die Koordinationsrunde »Soziale Stadt«. Der Steuerungsgruppe gehören die jeweils zuständigen Dezernenten und Amtsleiter an, die auch die zentralen Entscheidungen treffen und Rahmenbedingungen festlegen. Die Koordinationsrunde ist das organisatorische Zentrum des Programms »Soziale Stadt« und wird von einem Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes koordiniert. Diese Runde ist die Schnittstelle zwischen den jeweils intern verantwortlichen MitarbeiterInnen der Verwaltung und den »vor Ort« Tätigen. Sie sind zuständig für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen, koordinieren gebietsübergreifende Projekte, tauschen Informationen aus, diskutieren Konzepte und lösen Probleme auf dem »kleinen Dienstweg«. Die neuen, ressortübergreifenden »Runden« durchbrechen das Muster der vertikalen Trennung zwischen den verschiedenen Ämtern, wobei die Hierarchie der Entscheidungen jedoch unangetastet bleibt.

Für den Sanierungsprozess maßgeblich sind die direkt im Stadtteil neu geschaffenen Organisationen: die Sanierungskommission, das Sanierungsbüro, das Bürgerforum und die Anwaltsplanung. Die Vernetzung zu den BewohnerInnen und ihren Interessen bzw. Anliegen soll vor allem das Bürgerforum ermöglichen und durch die Anwaltsplanung unterstützt werden. Ein die einzelnen Organisationen im Stadtteil übergreifendes Gremium existiert bisher nicht.

## **6. Aktivierung und Beteiligung der Quartiersbevölkerung/Stadtteilakteure**

Die Auswahl von Vahrenheide als Sanierungsgebiet und Modellstadtteil erfolgte wegen des überdurchschnittlichen Anteils räumlich konzentrierter BewohnerInnen in schwierigen Lebensumständen (Armut, Arbeitslosigkeit, Zuwanderung, Kinderreichtum). Ihre sozialen Lebenslagen nachhaltig zu verbessern, ist ohne eine erweiterte Teilhabe nicht vorstellbar. Insbesondere benachteiligte Bewohner als Mitwirkende gegenüber professionellen Akteuren der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft und der sozialen Arbeit so weit zu stärken, dass Beteiligung zustande kommen kann, ist ein schwieriger, langwieriger Lernprozess. Gerade die gesetzlichen Verfahren und auch viele Instrumente der Bürgerbeteiligung begünstigen gebildete, gut organisierte bzw. durchsetzungsfähige Bewohner(gruppen) und lokale Akteure. Damit die Interessen der sozial benachteiligten Quartiersbevölkerung nicht an den Rand gedrängt werden, bedarf es speziell auf diese Milieus zugeschnittener Methoden der Aktivierung und Teilhabe.

Seit den 80er-Jahren werden vermehrt Aktivierungstechniken wie aufsuchende Stadtteilsozialarbeit (Kirchen, Gemeinwesenarbeit, Kommunalen Sozialdienst, Streetwork), Vernetzungstreffen und zielgruppenspezifische Angebote (offene Jugend- bzw. Bewohnertreffs) in Vahrenheide praktiziert. In Planungen und Wohnumfeldverbesserungen (z.B. Projekt »Grüne Boten«) konnten BewohnerInnen vor allem dann eingebunden werden, wenn sie als direkt Betroffene durch Handzettel in ihren Briefkästen oder durch Klingeln an der Tür angesprochen wurden, Treffen möglichst im Haus oder direkt davor stattfanden und konkret greifbare oder sichtbare Vorschläge zur Auswahl standen. Seit dem Beginn der Sanierung werden die zuletzt genannten niedrig schwelligen Aktivierungstechniken vor allem bei den Wohnungsmodernisierungen und bei Wohnumfeldverbesserungen eingesetzt.

Den Beginn der Sanierung markierte eine Stadtteilkonferenz, die von den zentralen Sanierungsakteuren initiiert und durchgeführt wurde. Dem folgte die Eröffnung eines Sanierungsbüros im Stadtteil, und die neu besetzte Sanierungskommission trat zusammen. BewohnerInnen oder Interessengruppen, die zu Themen der Kommissionsarbeit Wortbeiträge oder Anfragen vorbringen wollen, müssen sich jedoch den formalisierten Umgangsformen der Geschäfts- und Tagesordnung unterwerfen.

Schon bald zeigte sich, dass das neu eingerichtete Bürgerforum aufgrund von zu wenigen Aktiven mit der inhaltlichen und organisatorischen Arbeit eines solchen Forums überlastet war. Einen erheblichen Teil der notwendigen Vorbereitungsarbeiten übernahm daraufhin das Sanierungsbüro. Nicht übernehmen konnte das Sanierungsbüro die erforderliche Funktion eines unterstützenden Anwalts für das Bürgerforum. Die Teilnahme am Bürgerforum gestaltete sich wie üblich sozial stark selektiv. Weder die verschiedenen Einwanderergruppen noch benachteiligte deutsche Milieus oder jüngere BewohnerInnen sind maßgeblich vertreten. Eine größere Bereitschaft zum Engagement im Bürgerforum erwarten die Verantwortlichen durch eine der-

zeit geplante Erhöhung der Mittel für den Quartiersfonds, über deren Verteilung das Bürgerforum mitentscheidet.

Zur weiteren Verbesserung der Situation werden folgende Maßnahmen der Beteiligung praktiziert oder sind in der Planung.

- Die Mieterbeiräte der Wohnungsgesellschaft GBH erhielten mehr Aufmerksamkeit und werden vom Sanierungsbüro unterstützt.
- Derzeit werden Aktive aus der Bewohnerschaft und aus den lokalen Einrichtungen als MultiplikatorInnen der Beteiligung ausgewählt und für diese Tätigkeit geschult. Nicht nur für ihre Arbeit wurde ein umfangreicher »Leitfaden Vahrenheide« entwickelt, der alle Kultur-, Freizeit- und Beratungsangebote im Stadtteil übersichtlich zusammenfasst sowie auf Kontakt bzw. Beteiligungsmöglichkeiten verweist.
- Durch die Unterstützung und Förderung des »Demokratischen Kulturvereins«, soll die Integration der bisher wenig beteiligten Migranten, in diesem Fall der TürkInnen als ethnisch größter Gruppe, verbessert werden.
- Das Sanierungsbüro verstärkte seine Aktivitäten zur Förderung der Selbstorganisation, insbesondere in Form von Bewohnervereinen. Dieser wichtige Bereich soll durch ein derzeit geplantes Büro für Arbeit und lokale Ökonomie unterstützt werden und zukünftig noch mehr Gewicht bekommen.

Die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit organisiert und finanziert die Stadt Hannover als Sanierungsträger gemeinsam mit dem Sanierungsbüro und dafür beauftragten Journalisten. Alle Haushalte erhalten in zweimonatlichem Abstand die »Sanierungszeitung Vahrenheide-Ost«. Informiert wird über zentrale Sanierungsaktivitäten, Termine und Veranstaltungen sowie über Aktivitäten von BewohnerInnen, Initiativen und lokalen Einrichtungen. Wie die Sanierungszeitung erscheinen auch Handzettel und Plakate in deutscher Sprache mit Zusammenfassungen auf türkisch und russisch.

## **7. Fazit: Aufwertung und »Entflechtung« durch Abriss?**

Die Sanierung des Stadtteils Vahrenheide stützt sich auf ein anspruchsvolles, integriertes Konzept. Trotz vielfältiger Aktivitäten und engagierter Projekte auf der lokalen Ebene muss eingestanden werden, dass die angestrebten Ziele, z.B. die Veränderung der einseitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch »Entflechtungsmaßnahmen«, nur in einem langfristigen Prozess zu erreichen sind. Die Privatisierung von Wohnungen in einem nennenswerten Umfang realisiert sich bisher lediglich in gemeinschaftlicher Form, durch den Verkauf einzelner Häuser an eine aus dem Stadtteil heraus entstandene Genossenschaft (VASA). Die Privatisierung durch den Verkauf an Selbstnutzer oder Mieter erweist sich als schwierig. Dadurch fehlen jedoch Finanzmittel für den Ankauf von Belegrechten in anderen Stadtteilen und somit eine wichtige Voraussetzung für die »Entflechtung«.

Es zeigt sich derzeit, dass die zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel von 30 Mio. DM angesichts viel zu geringer Investitionen über Jahrzehnte und der besonderen Problemlagen in Vahrenheide nicht ausreichen. Für Stadtteilsanierungen in Hannover standen in der Vergangenheit etwa 200 Mio.

DM zur Verfügung. Die nun in Vahrenheide eingesetzten Mittel ermöglichen lediglich einen nachholenden Ausgleich der gravierendsten Missstände. Eine Aufwertung des Wohnungsangebotes oder gar des Stadtteils insgesamt für »andere Bewohnergruppen« ist in diesem Rahmen kaum zu realisieren, zumal der Abriss von Teilen des Hochhauskomplexes einen erheblichen Teil der Sanierungsmittel bindet und die Investitionsmöglichkeiten der GBH zusätzlich einschränkt.

**D**ie langjährigen Erfahrungen und das Engagement besonders für benachteiligte Bewohnergruppen wurden seit dem Beginn der Sanierung insbesondere für neue Projekte im Bereich der Beschäftigung und der Qualifizierung gebündelt und weiterentwickelt. Dieser Bereich soll durch ein derzeit geplantes Büro für Arbeit und lokale Ökonomie weiter ausgebaut werden. Zur sozialen Stabilisierung tragen außerdem mehrere durch die Sanierung unterstützte bzw. initiierte selbstorganisierte Wohnervereine bei. Als problematisch für diese wichtigen Projekte erweist es sich, dass aufgrund befristeter Fördermöglichkeiten keine kontinuierlichen Perspektiven entstehen. Dies gilt auch für das Schlüsselprojekt des selbstorganisierten Bewohnerzentrums. **U**m eine effektive Zusammenarbeit zwischen Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, lokalen Einrichtungen und BewohnerInnen zu ermöglichen (im Sinne von Koproduzenten), müssen stärker als bisher deren unterschiedliche Mentalitäten, Zeitrhythmen, Durchsetzungsfähigkeiten und Prioritäten berücksichtigt werden. Dazu ist eine ausgleichend wirkende, unabhängige Moderation und eine effektivere Unterstützung der BewohnerInnen notwendig. Als hinderlich für die Kooperation im Stadtteil haben sich in Vahrenheide die getrennt voneinander tätigen Gremien der Interessenartikulation und der Entscheidungsfindung erwiesen: Sanierungskommission (lokale Politik), Bürgerforum (BewohnerInnen), Sanierungsbüro (Verwaltung, Wohnungswirtschaft, unabhängiger Sanierungsbeauftragter), Koordinationsrunde (Professionelle aus den lokalen Einrichtungen). Aufgrund dieser Situation hat das hannoversche Team der Programmbegleitung ein übergreifendes Stadtteilforum angeregt. Über eine Neugestaltung der lokalen Gremien soll eine Stadtteilkonferenz im Frühjahr beraten.

**Literatur:**

- Aktionsprogramm integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost (= Landeshauptstadt Hannover/GBH Bauen + Wohnen, Aktionsprogramm integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost – Ansätze für eine soziale Stadterneuerungspolitik, Hannover 1997)
- Aktionsprogramm Wohnen in Hannover (= Landeshauptstadt Hannover, Beschlussdrucksache Nr. 2569/99).
- Janßen, Andrea, Segregation der türkischen Bevölkerung in Deutschland am Beispiel der Stadt Hannover, unveröffentl. Diplomarbeit an der Universität Oldenburg, 2001.
- Leitfaden Vahrenheide (= AG Leitfaden (Hrsg.): Leitfaden Vahrenheide. Kultur, Freizeit, Beratung im Überblick, Hannover 2001).
- Sachbericht September 2001 (= Landeshauptstadt Hannover, Stadtplanungsamt (Hrsg.), Sachbericht: Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost, September 2001).
- Sachstandsbericht 2000 (= Sanierungsbüro Vahrenheide-Ost (Hrsg.), Integrierte Sanierung Vahrenheide-Ost, Sachstandsbericht Mai 2000, Hannover 2000).
- Wohnungspolitische Leitlinien (= Landeshauptstadt Hannover, Beschlussdrucksache Nr. 2345/98. Wohnungspolitische Leitlinien. Sanierungsgebiet Vahrenheide-Ost).