

Stand: 22. August 2006

**Teil 1**

**Ausschussvorlage WVA/16/66**  
**Ausschussvorlage SPA/16/57**

eingegangene Stellungnahmen zu der mündlichen Anhörung am 31.08.2006

zu dem Thema

**„Sechs Jahre Soziale Stadterneuerung – Bilanz und Perspektiven“**

- |    |  |       |
|----|--|-------|
| 1. | Wohnbau Gießen GmbH, Gießen                | S. 1  |
| 2. | Stadt Wetzlar                              | S. 7  |
| 3. | Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt | S. 15 |
| 4. | Stadt Raunheim                             | S. 17 |
| 5. | Nassauische Heimstätte, Frankfurt          | S. 25 |



# Stellungnahme der Wohnbau Gießen GmbH zu „Sechs Jahre Soziale Stadterneuerung – Bilanz und Perspektiven“ Anhörung im Hessischen Landtag am 31. August 2006

Standort: Nordstadt Gießen

entf. 09.08.06  
per E-Mail  
S

## 1. Projekt

Quartierssanierung im Fördergebiet der Nordstadt Gießen, Sanierung und Modernisierung der oberen Nordstadt (Troppauer Gebiet)

## 2. Merkmale des Projektgebietes vor Programmbeginn

- Abgängiger Gebäudebestand in baulicher und energetischer Hinsicht
- Mangel an senioren- und behindertengerechten Wohnungen
- Unattraktive Freiflächengestaltung, fehlende Kommunikationsräume
- Mangel an Garagen und PKW-Stellplätzen
- Problematische Sozial- und Belegungsstruktur

Vorrangige Immobilienbesitzer	Wohnbau Gießen GmbH
Baujahr der Wohnbau-Gebäude	1960-1963
Anzahl WE im Besitz der Wohnbau	560
Wohnungsgröße	2-4 ZKB; 52-80 m <sup>2</sup>

## 3. Ablauf und Entwicklung des Projektes

Mit der Aufnahme der Gießener Nordstadt in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ wurden u. a. auch finanzielle Mittel für die Neugestaltung des Wohnumfeldes im Troppauer Gebiet bewilligt. Die Wohnbau nutzte die Gelegenheit, nicht nur die Freiflächengestaltung inklusive des ruhenden und fließenden Verkehrs neu zu organisieren, sondern gemeinsam mit der Stadt Gießen auch dringend notwendige Tiefbaumaßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Neugestaltung des Wohnumfeldes wurde von Ende 2003 bis zum Sommer 2005 eine Gesamtfläche von ca. 36.000 qm bearbeitet. Bis zum Frühjahr 2008 soll die Neugestaltung von weiteren 18.400 qm abgeschlossen sein.

Als Tiefbaumaßnahmen wurden insbesondere die Regen- und Schmutzwasserkanäle erneuert, die Verkehrserschließungen mit neuen Zu- und Abfahrten in jedem Straßenzug ausgebaut sowie Garagen und PKW-Stellplätze neu geordnet und angelegt. Bis zum Frühjahr 2008 wird sich die Zahl der Garagen von 70 auf 62 reduzieren, die Zahl der PKW-Stellplätze von 64 auf 90 steigen, so dass es insgesamt ein Plus von 18 Stellplätzen geben wird.

Darüber hinaus wurden Wege für Rettungsfahrzeuge, Zufahrten für Müllfahrzeuge sowie Sitzgelegenheiten, Wäschetrocken- und Fahrradabstellplätze neu geschaffen und die Müllsammelplätze neu angelegt. Die Gehwege wurden weitestgehend barrierefrei gestaltet, das Beleuchtungsnetz erneuert und ausgebaut.

Die Grünanlagen wurden verändert und neu angelegt. Für die Bäume, die wegen der Tiefbauarbeiten gefällt werden mussten, wurden Neuanpflanzungen vorgenommen. Im Zuge der umfangreichen Bauarbeiten hat die Stadtwerke Gießen AG zudem die Trinkwasserversorgungsleitungen erneuert und eine neue Gasleitung zum „Blumenviertel“ verlegt.

Um die Beeinträchtigungen aufgrund der zeitweiligen Nutzungseinschränkungen der Zuwege und PKW-Stellplätze für die Anwohner zu minimieren, wurden die Arbeiten in **vier Teilabschnitten** durchgeführt.

Das Gesamtprojekt wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Gießen und den Eigentümern (Wohnungsgesellschaften) umgesetzt. Die Verantwortung für die Planung der gesamten Arbeiten wurde an die Wohnbau Gießen GmbH delegiert.

Bei der Wohnbau fasste man den Entschluss, parallel zu den Maßnahmen im Wohnumfeld die gesamten Liegenschaften nachhaltig zu sanieren und zu modernisieren. Hierfür standen keine Gelder aus dem Programm „Soziale Stadt“ zur Verfügung. Sie mussten aus anderen Quellen akquiriert werden (s. 5.2)

Vor der Sanierung waren folgende Mängel am Gebäudebestand feststellbar:

- Die Wohnungszuschnitte entsprachen nicht mehr den heutigen Wohnformen und Wohnungsansprüchen
- Die Balkone waren zu klein und aufgrund fehlender Tiefe nur unzureichend nutzbar
- Dächer und Fassaden hatten ihre Lebensdauer erreicht
- Die Elektroverteilungen und die Sanitärinstallationen waren veraltet
- Die Beheizung erfolgte überwiegend mit Kohle- und Gasöfen
- Seit Bauerrichtung war nur unwesentlich in Wärmeschutz investiert worden.

Für die Arbeiten am Gebäudebestand wurde das Troppauer Gebiet in unterschiedliche Bauabschnitte, der Gebäudebestand in Sanierungstypen unterteilt: Die Häuser mit geraden Hausnummern wurden komplett entkernt, um ein Geschoss aufgestockt und mit Personenaufzugsanlagen ausgestattet. Pro Eingang entstanden 24 sanierte, modernisierte und barrierefreie Bestandswohnungen, durch Aufstockung wurden sechs moderne und barrierefreie Wohnungen neu errichtet.

Bei den Häusern mit ungeraden Hausnummern wurden die ursprünglichen Wohnungszuschnitte beibehalten und eine Komplettsanierung vorgenommen (Dach- und Fassadendämmung, Anschluss an die Fernwärme, Installationen).

Begleitend wurde durch die Abfallberatungsgesellschaft des Landkreises Gießen, die AC Abfall Consult GmbH, im gesamten Projektgebiet ein Abfallvermeidungskonzept umgesetzt, das das Aufkommen an Restmüll deutlich reduzieren sollte.

## 4. Zentrale Erfolgsfaktoren

Die baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand sowie die Neugestaltung des Wohnumfeldes waren ein wichtiger Anstoß für eine nachhaltige Quartiersentwicklung im Troppauer Gebiet. Durch die Aufwertung der Liegenschaften und der damit einhergehenden besseren Vermietbarkeit konnte eine deutliche Verbesserung der Sozialstruktur erreicht werden. Die Mieterzufriedenheit im sanierten und modernisierten Gebäudebestand der Wohnbau ist merklich gestiegen.

Die bessere Vermietbarkeit der Wohnungen wird eine dauerhafte Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Wohnbau nach sich ziehen. Mit der hochwertigen Sanierung der Gebäude konnte dem Verkauf der Liegenschaften an private Immobiliengesellschaften und somit einer Verdrängung der angestammten, sozial eher schlechter gestellten Bewohnerschaft entgegengewirkt werden. Menschen mit niedrigem Einkommen wurde ein Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht, zudem entstand ein adäquates Angebot an bezahlbaren senioren- und behindertengerechten Wohnungen. Insgesamt wird es zum Ende der Sanierungsmaßnahmen ein Plus von 24 Wohneinheiten geben.

Durch ein neues Beleuchtungskonzept im Wohnumfeld wurde dem Aspekt der Sicherheit Rechnung getragen; ebenso erhöht die Schaffung öffentlicher Räume mit Sitzgruppen das subjektive Sicherheitsempfindens der Bewohner. Die kinderfreundliche Gestaltung von Spielplätzen macht das Quartier auch für junge Familien attraktiv.

Durch eine Neugestaltung der Müllsammelplätze und die Neuordnung der Abfallinfrastruktur konnte zudem ein deutliches Mehr an Sauberkeit im Wohnumfeld erreicht werden.

Ein wichtiger Faktor der Sanierungsmaßnahmen war die Schaffung und die Sicherung von Arbeitsplätzen. Für die durchzuführenden Arbeiten gründete die Wohnbau ein eigenes Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen (die Wohnbau Mieterservice GmbH), das heute rund 130, ehemals langzeitarbeitslosen Menschen einen unbefristeten und nicht subventionierten Arbeitsplatz bietet. Diese Mitarbeiter wurden zum großen Teil aus der eigenen Mieterschaft angeworben. Mit der Einstellung von Arbeitskräften aus der eigenen Mieterschaft zur Erledigung der vor Ort anfallenden Sanierungsarbeiten leisten Wohnbau und Wohnbau Mieterservice einen wichtigen Beitrag zur regionalen Wertschöpfung und zur Entlastung der Sozialkassen.

## 5. Einsatz von Ressourcen

### 5.1 Personaleinsatz

Struktur der Koordinierungsstelle:

#### **Kleine Steuerungsrunde:**

1 Mitarbeiter der Wohnbau Gießen GmbH, 1 Mitarbeiter des Sozialdezernats, 1 Mitarbeiterin des Stadtplanungsdezernats

Aufgabe: Übernahme der Projektverwaltung und -koordination bis zur Beschlussreife (Antragstellung, Führung von Verwendungsnachweisen etc.)

#### **Große Steuerungsrunde:**

Geschäftsführer der Wohnbau Gießen GmbH, Sozialdezernent, Stadtplanungsdezernent

Aufgabe: Beschlussfassung

#### **Mitarbeiter gesamt (ohne Entscheidungsträger):**

2 Beauftragte der Wohnbau Gießen GmbH, 1 Beauftragter des Sozialdezernats, 1 Beauftragte des Stadtplanungsdezernats

### 5.2 Mitteleinsatz (bis März 2006)

	in Mio. Euro	Anteil an Gesamtinvestitionen in %
Eigenmittel Wohnbau	15,61	56,8
Darlehen des Landes Hessen	5,34	19,4
Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau	3,75	13,6
Zuschüsse „Soziale Stadt“ für WUF-Gestaltung	1,71	6,2
Darlehen der Stadt Gießen	1,08	4,0
<b>Gesamt</b>	<b>27,49</b>	<b>100,0</b>

### 5.3 Geplanter Mitteleinsatz

Bis zum Abschluss der Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen (Frühjahr 2008) werden voraussichtlich noch Investitionen in folgender Höhe getätigt:

Wohnumfeldgestaltung: 2,3 Mio. Euro (geschätzt)  
Sanierung und Modernisierung des  
Gebäudebestandes (62 WE): 4,5 Mio. Euro (geschätzt)

Die **Gesamtinvestitionen** im Projektgebiet werden nach Abschluss aller Maßnahmen also voraussichtlich bei rund 34 Millionen Euro liegen.

## 6. Weitere Beiträge lokal Beteiligter

Durch die Vorbildfunktion der Wohnbau Gießen GmbH wurde das Wettbewerbsstreben der Immobilienbesitzer im Troppauer Gebiet gefördert. So haben sich neben der Wohnbau auch andere Immobilienbesitzer in den städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Gießen eingebracht. In Folge der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Wohnbau investierten auch sie in Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am eigenen Gebäudebestand, um eine nachhaltige Vermietbarkeit sicherstellen zu können.

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurde von Seiten der Wohnbau ein weiteres „Teilprojekt“ initiiert: Die sozialverträgliche Mieterprivatisierung. Einzelne Mieter der Wohnbau bekamen hierdurch die Möglichkeit zum Erwerb von Wohnungseigentum im Troppauer Gebiet.

## 7. Sicherstellung des nachhaltigen Erfolgs

Bei der Generierung der Gesamtinvestitionssumme von 34 Millionen Euro wurden u. a. zwei vorrangige Ziele formuliert:

- Nachhaltige Stärkung und Sicherung der lokalen Ökonomie (Privatinvestitionen)
- Neugestaltung der sozialen Infrastruktur

Zur Erreichung dieser Ziele ist die Bereitstellung resp. Aufstockung von Komplementärfinanzierungen der Kommunen für Bundes- und EU-Programme im Bereich der Beschäftigungsförderung erforderlich. Zudem ist es notwendig, die Investitionsbereitschaft privater Unternehmen von Seiten der Kommune intensiv zu bewerben und zu fördern. Kommt die Kommune hier ihrer Vorbildfunktion nach, ist davon auszugehen, dass es ein steigendes Interesse an Public-Private-Partnership-Modellen geben wird.

Angesichts des viel diskutierten demographischen Wandels und der hieraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft muss in den kommunalen Haushalten eine ausreichende Komplementärfinanzierung für seniorengerechte Wohnungen vorgehalten werden. Nur auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass es zukünftig in ausreichendem Maße bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum für (sozial schwächere) Senioren geben wird.

Durch ein erweitertes Engagement der Kommune könnte die lokale Ökonomie wesentlich gestärkt werden. In Folge könnten auch nachhaltige Ausbildungs- und Arbeitsplätze geschaffen oder gesichert werden. Die Schaffung von 130 unbefristeten und nicht subventionierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen bei der Wohnbau Mieterservice GmbH kann hierbei – angesichts ihrer positiven Effekte im Bereich der regionalen Wertschöpfung und ihres Beitrages zur Entlastung der Sozialkassen - als Vorbild dienen. Unabdingbare Voraussetzung für eine Ausweitung dieses Erfolgsmodells ist dessen Unterstützung durch Politik, Wirtschaft und Interessensverbände.

Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsidee

Durch die Teilnahme von Kommunen an dem Programm „Soziale Stadt“ sollen Investitionen aus der privaten Wirtschaft angestoßen werden. Um hier Erfolge zu generieren, muss eine Kopplung dieses Programms mit anderen Programmen, z. B. der Stadtumbau-Förderung, explizit zulässig sein. Denn nur auf diesem Wege kann letztlich sichergestellt werden, dass es zu umfassenden Investitionen – zum Beispiel im Bereich der nachhaltigen Gebäudesanierung – kommt.



# Sechs Jahre Soziale Stadterneuerung der Stadt Wetzlar Bilanz und Perspektive

## 1. Hintergrund

- 1.1 Projekt Silhöfer Aue / Westend
- 1.2 Projekt Niedergirmes
- 1.3 Sozialstrukturatlas

## 2. Zwischenbilanz Westend

- 2.1 Ressourcenbündelung und ressortübergreifende Zusammenarbeit
  - Zentrale Steuerung
  - Stärkung der gemeinsamen Verantwortung für den Sozialraum
- 2.2 Kooperation mit externen Akteuren
- 2.3 Aktivierung und Beteiligung

## 3. Perspektive

## 4. Resümee

### 1. Hintergrund:

Die Stadt Wetzlar hat zwei Projektgebiete Soziale Stadt:

- 1.) seit 1999 Silhöfer Aue / Westend
- 2.) seit 2005 Niedergirmes

Es handelt sich bei beiden Gebieten um Stadtbezirke mit besonderem Entwicklungsbedarf, die in ihrer Problemstellung sehr unterschiedlich sind.

### **1.1 Stadtbezirk Silhöfer Aue / Westend:**

Die Silhöfer Aue, Konversionsgebiet mit umliegender Wohnbebauung als Geschosswohnungsbau und Eigenheimen sowie mit vielfältiger Gewerbeansiedlung, hat mit dem Abzug der Bundeswehr samt Angehörigen sein „kulturelles Rückgrat“ verloren und drohte, infolge des vermehrten Zuzugs von Migranten und einkommensschwachen Familien, zum Brennpunkt zu werden.

### **1.2 Stadtbezirk Niedergirmes:**

Niedergirmes, der größte Stadtteil Wetzlars, ist in seinem Kern eher dörflich und von schmalen Straßen und Fachwerkbebauung geprägt. In seiner jüngeren Geschichte wurde der Stadtbezirk stark von der ansässigen Schwerindustrie geprägt, besonders im Hinblick auf die Nachfrage nach entsprechenden Arbeitskräften und die damit entstandene dekadentmäßig typische Bebauung. Dort wohnen mittlerweile mehr Familien mit Migrationshintergrund als „einheimische“ Familien.

### **1.3 Sozialstrukturatlas:**

Die fortgeschriebenen Sozialplanung beschreibt beide Stadtbezirke auf der Grundlage der Indikatoren zur sozialen Segregation, Sozialen Position und administrativen Intervention als Stadtbezirke „mit der Häufung ungünstiger Lebenslagen und Häufung von Auffälligkeiten“.

## **2. Zwischenbilanz Westend**

Eine Zwischenbilanz für das Projektgebiet „Silhöfer Aue / Westend“ kann bereits gezogen werden – der Stadtbezirk ist auf einem guten Weg, doch dazu weiter unten mehr, auch wenn die gesamtgesellschaftlichen Aufgabenstellungen zum Abbau von Erwerbslosigkeit und zur erfolgreichen Integration von Zuwanderern weiterhin eine Herausforderung darstellen.

## **2.1. Ressourcenbündelung und ressortübergreifende Zusammenarbeit**

### **Als ein wichtiges Strukturelement ist die Zentrale Steuerung zu sehen:**

Das Programm und die strategische Projektsteuerung ist dem Bürgermeister und Sozialdezernenten der Stadt Wetzlar zugeordnet und das Koordinationsbüro für Jugend und Soziales setzt im Projektverbund mit den Fachämtern Stadtplanung und Jugendhilfe das Programm und weitere Maßnahmen im Projektgebiet um. (siehe Anlage 1: Kooperative Stadtbezirkentwicklung u. Anlage 2: AG Silhöfer Aue)

### **Stärkung der gemeinsamen Verantwortung für den Sozialraum:**

Die Stadt Wetzlar hat auf der Grundlage eines integrierten Handlungskonzeptes, mit einer Rahmenplanung und dem Aufbau von Beteiligungsstrukturen wichtig Impulse gegeben:

- öffentliche Plätze und Gemeinschaftseinrichtungen wie das Nachbarschaftszentrum wurden geschaffen,
- die Verbesserung der soziale Infrastruktur und der Spiel- und Freiflächen, wie mit dem Ausbau der Freizeithalle sind umgesetzt,
- die verkehrliche Infrastruktur wird mit der Einführung einer neuen Buslinie erreicht,
- soziale Initiativen und Projekte vom Karnevalsverein bis zu den Kirchen werden initiiert und vernetzt.

## **2.2. Kooperation mit externen Akteuren:**

- die Verbände und Vereine bringen sich mit Angeboten ein
- die Wohnungswirtschaft trägt durch Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnverhältnisse bei, durch Neubautätigkeit verbunden mit Eigentumsbildung vor allem für junge Familien wird eine ausgewogene Bewohnerstruktur geschaffen

### **2.3. Aktivierung und Beteiligung:**

1. Stadtteilbeirat als formales Beteiligungsgremium geht mit der neuen Legislaturperiode in die zweite Runde (Anlage 3: Stadtteilbeirat)
2. Quartiersmanagement als wichtige Anlaufstelle und „Mittler vor Ort“
3. Gründung eines Fördervereins in 2005 „Nachbarn im Westend e.V.“, Bürgerinnen und Bürger ergreifen die Chance
4. Beteiligung der Anwohnerinnen und Anwohner bei der Wohnumfeldgestaltung am Beispiel eines LOS-Projekts

### **3. Perspektive:**

#### **Bisher verausgabte Mittel / geplant und gebunden / Gesamtvolumen**

Die Stadt Wetzlar hat bisher Mittel für das Projektgebiet „Silhöfer Aue/ Westend“ im Umfang von 2.5 Mill. € aufgewandt, 650.000 € sind aktuell für Maßnahmen gebunden und 3–3,5 Mill. € sind für weitere Projekte in der Programmlaufzeit verplant. Dieses Engagement gelingt der Stadt nur dank der Bezuschussung durch das Bund-Länder-Programm.

Für das Projektgebiet Silhöfer Aue / Westend hoffen wir, dass die angestoßene Entwicklung sich in allen Handlungsfeldern fortsetzt.

Die positiven Ergebnisse aus dem 1. Projektgebiet und die mit dem Bund-Länder-Programm verknüpften Chancen haben uns veranlasst, ein 2. Projektgebiet aufzulegen und gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern und den weiteren Akteuren die Probleme anzugehen.

Hier wird aktuell der Rahmenplan erstellt, die Beteiligungsstrukturen sind aufgebaut und die ersten Leuchtturmprojekte wie der gemeinsame Umbau des ehemaligen ev. Gemeindehauses zu einem Nachbarschaftszentrum und Maßnahmen zur Verbesserung der Betreuung und Bildung der Kinder und der Verbesserung der Angebote für ihre Familien sind in Vorbereitung. Hier ist von einem Projektvolumen von 3-4 Mill. € auszugehen.

#### 4. Resümee

Trotz angespannter Haushaltslage und eines klaren Sparkurses investiert die Stadt in die Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf, dazu ist aber eine Förderung vom Bund und vom Land im bisherigen Umfang weiterhin notwendig.

Der im Rahmen des Programms formulierte integrierte Ansatz hat sich auf kommunaler Ebene bewährt, setzt aber eine zentrale Steuerung und eine koordinierte, ressortübergreifende Umsetzung voraus.

Maßnahmen aus den verschiedenen Handlungsfeldern müssen ineinander greifen, um eine positive Entwicklung auszulösen.

Doch dafür brauchen die Kommunen neben den investiven Städtebaufördermitteln ebenso Unterstützung im nicht investiven Bereich, um auf den Sozialraum zugeschnittene z.B. Angebote für Jugendliche beim Übergang Schule / Beruf, Bildungsangebote für Migranten usw. durchführen zu können.

LOS-Projekte haben in den vergangenen Jahren den Betroffenen die Chance geboten, aktiv zu werden, die Förderperiode endet im Jahr 2006/2007. Hier ist eine Fortführung notwendig.

Das Land Hessen sollte sich dafür einsetzen, dass für die Zukunft neben städtebaulichen Maßnahmen auch soziale Maßnahmen in den Projektgebieten gefördert werden können.

Wetzlar, den 17.07.06

Klaus Breidsprecher

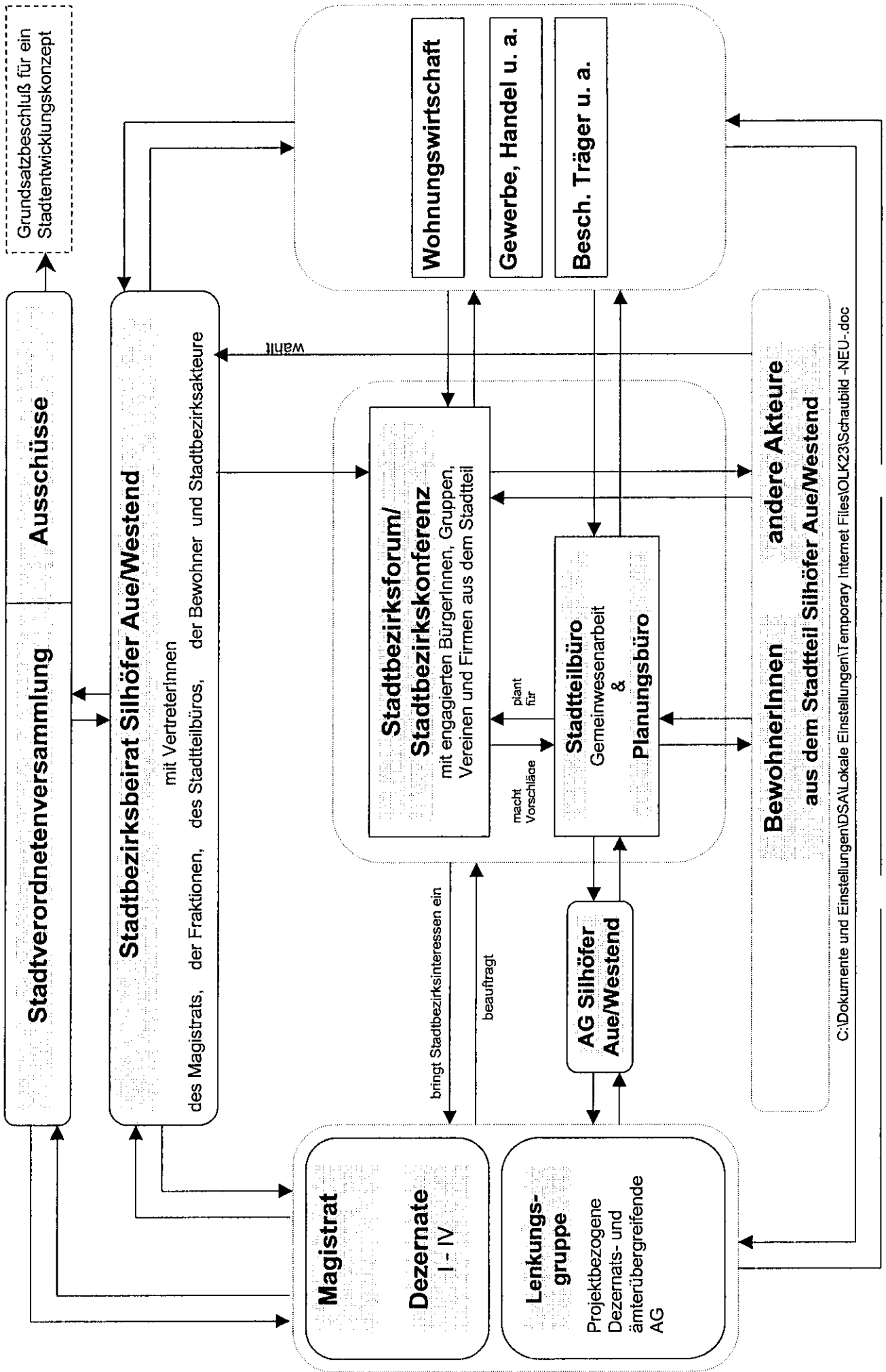
Bürgermeister und Sozialdezernent

Stadt Wetzlar

# Kooperative Stadtbezirksentwicklung Silhöfer Aue/Westend

10.10.00

in Partnerschaft mit Kommune, Wohnungswirtschaft, Gewerkschaft, freien Trägern der Sozialarbeit, Stadtteilakteuren und BewohnerInnen



**AG „Silhöfer Aue / Westend“**

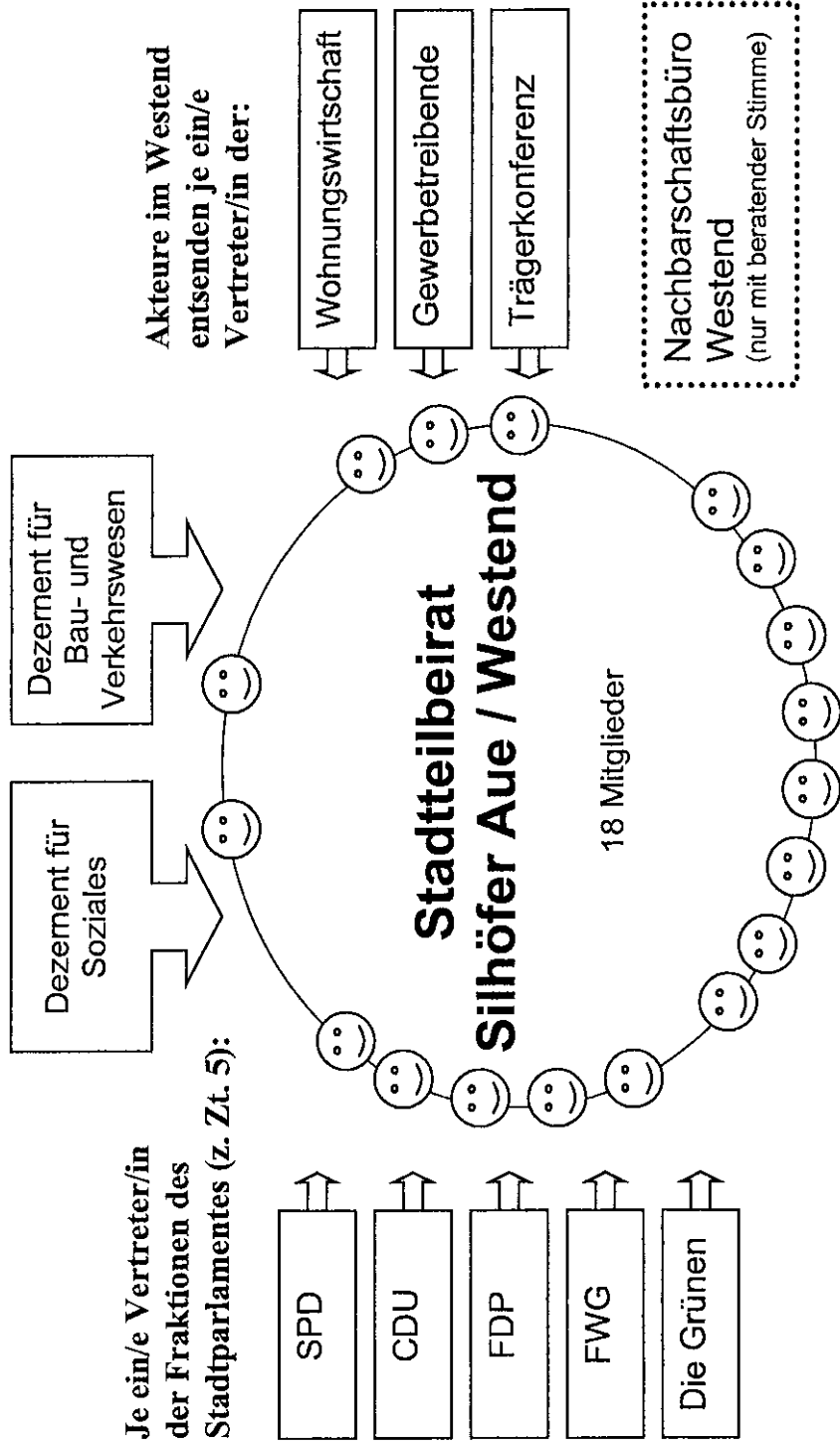
Projektbezogene, dezernats- und ämterübergreifende Verwaltungsorganisation

<b>Aufgaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begleitung, Koordination und Umsetzung des Leitprogramms,</li> <li>• Bündelung der Aktivitäten, der Ideen und des Know-how's aller beteiligten Dezernate, Ämter und Abteilungen inhaltlich wie sozialräumlich,</li> <li>• Vorbereitung der Entscheidung</li> <li>• Schnittstelle zu externen PartnerInnen</li> </ul>
<b>Gliederung und Beteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitung der AG liegt bei Bürgermeister Herrn Breidsprecher, Vertreter des Magistrats</li> <li>• Koordination der AG liegt bei Herrn Matzke Koordinationsbüro</li> <li>• mit Ämtern/Abteilungen, ständig Stadtplanung, Leitung Herr Pabst Jugendamt / Jugendhilfeplaner, Herrn Schmidt</li> <li>bei Bedarf Amt für Wirtschaft und Liegenschaften, Herrn Hartert/ Frau Wolf Wirtschaftsförderung, Herrn Dietrich Planungs- u. Hochbauamt, Herrn Weber Stadtbetriebsamt, Herrn Velte Kommunale Entwicklungsplanung, Herrn Schreiber, u.a.</li> <li>plus Externe, ständig Quartiersmanagement/ Nachbarschaftsbüro Frau Lehnhoff-Schwarz u.a. Planungsbüro projektstadt, Herrn Hirth</li> <li>bei Bedarf Wohnungsbaugesellschaften Beschäftigungsträgern, Gesundheitsamt, u.a.</li> </ul>
<b>Information</b>	Alle internen Mitglieder der AG sowie die Dezernate III Bau und Verkehrswesen und IV Wirtschaft und Umwelt erhalten das Protokoll der Sitzungen.
<b>Organisation</b>	Die Arbeitsgemeinschaft ist Teil des Stadtteilmanagements <sup>1</sup> im Rahmen der kooperativen Stadtbezirksentwicklung im Zusammenwirken der Kommune, der Wohnungswirtschaft, der freien Träger der Sozialarbeit, der Stadtteilakteure und der BewohnerInnen. Die verwaltungsinterne Lenkungsgruppe trifft sich bei Bedarf vor den Sitzungen der AG.

<sup>1</sup> Siehe dazu: Hess. Ministerium f. Wirtschaft, Verkehr u. Landesentwicklung; „Hessische Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt“; S. 16; 04/1999

# Stadtteilbeirat Silhöfer Aue / Westend

## Zusammensetzung



**Die Bewohner/innen wählen auf einer zentralen Versammlung ihre Vertreter/innen in den Stadtteilbeirat (8) u. a. aus den Bereichen Jugend, Ausländer/innen, Spätaussiedler/innen, Senioren.**

### Was sind die Aufgaben des Stadtteilbeirates ?

Der Stadtteilbeirat berät den Magistrat bei öffentlichen Aufgaben der Neugestaltung und Entwicklung des Stadtteils wie zum Beispiel:

- wenn soziale und kulturelle Einrichtungen für Kinder, Jugendliche oder Erwachsene geplant werden,
- wenn Straßen und Wege oder Parkplätze geplant werden,
- wenn Spielplätze und Grünflächen geplant oder verändert werden,
- wenn Projekte zur Qualifizierung und Beschäftigungsförderung entwickelt werden,
- wenn Investitionen zu Projekten in der Silhöfer Aue geplant werden,
- wenn die Bauleitplanung ergänzt werden soll,
- wenn Spiel-, Sport- und Erholungsanlagen neu eingerichtet oder verändert werden sollen,
- wenn öffentliche Gebäude abgerissen oder neu gebaut werden.



# SECHS JAHRE SOZIALE STADTERNEUERUNG – BILANZ UND PERSPEKTIVEN

Anhörung des Hessischen Landtages am 31. August 2006

erl. 15.08.06  
per E-Mail  
S

## KONZEPT/EVALUIERUNG

Statement von Dr. Uwe Wullkopf, Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt

Das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ ist bei einer Zwischenevaluation auf Bundesebene nach vier Jahren Programmlaufzeit positiv bewertet worden<sup>1</sup>. Insbesondere wurden dabei wesentliche Anstöße für eine integrative Stadtteilentwicklungspolitik gewürdigt. Die Zielsetzung dieses Programms bezieht sich auf die Verbesserung der baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Missstände benachteiligter Gebiete (§171 BauGB), über rein städtebauliche Missstände hinaus. Dies impliziert eine Verschränkung der Bekämpfung der Missstände von Stadtteilen und von Problemgruppen. Betrachtet man allerdings die Handlungsfelder, die konkret auf Stadtebene ausgewählt und gefördert worden sind, so besteht sowohl bundesweit als auch, in etwas geringerem Maße dank der erfolgreichen Arbeit der HEGISS Servicestelle, in Hessen eine erhebliche Zersplitterung der Maßnahmen.

In der erwähnten Zwischenevaluation des Bundes werden deshalb eine Konzentration der Handlungsfelder auf Bildung, Integration von Migranten und lokale Ökonomie gefordert sowie eine Mittelbündelung, um den Zielen überhaupt näher kommen zu können. Man könnte dabei jeweils sogar den noch engeren Schwerpunkt auf die Qualifizierung von Jugendlichen (vor allem Migrantinnen und Migranten) setzen.

Die Rolle des Landes könnte also in Zukunft weiterhin und noch verstärkt in der Formulierung von noch engeren Zielkorridoren für das Programm liegen, im Monitoring der Programmdurchführung und in der Evaluation des Zielerreichungsgrades (Beobachtung und Vergleich der Prozesse, Verbesserung der Rahmenbedingungen). Wegen der Zweckmäßigkeit der Mittelbündelung sollten Strategien auch die Ziele und Mittel anderer Programme, wie beispielsweise der BfA, mit einbezogen und möglichst zu einem integrativen Konzept zusammengeschweißt werden. Die Bildung der interministeriellen Arbeitsgruppe in Hessen war ein wichtiger Meilenstein in dieser Richtung, ein systematischeres strategisches Management und Kooperationsmanagement (auch unter Einbeziehung relevanter Parallelprojekte und -programme) könnte am Ende stehen.

Angesichts der hier und auch von vielen Anderen vorgeschlagenen Programmschwerpunkte könnte in Zweifel gezogen werden, ob die Wohnraumförderung denn überhaupt noch von erheblicher Bedeutung für das Programm sein kann. Am Beispiel der extremeren Probleme, die sich jüngst in Folge der Ghettobildung an den Stadträndern von Paris und London gezeigt haben, wird aber die bedeutende Rolle der kommunalen und regionalen Wohnungspolitik bei der Beseitigung städtebaulicher und sozialer Missstände deutlich. Es wurde in der Antwort des Landes auf die Frage 20 bereits erwähnt, dass in vier hessischen Gebietskörperschaften

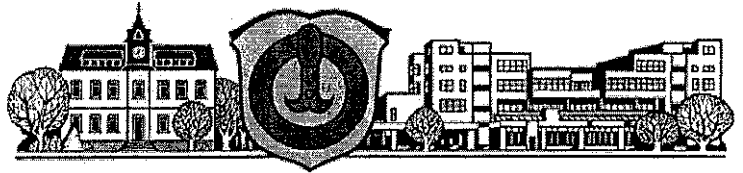
<sup>1</sup> ifS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Die Soziale Stadt. Ergebnisse der Zwischenevaluierung, Berlin: DIFU 2004, bes. S. 177ff.

wissenschaftlich unterstützte Modellversuche für die Entwicklung von kommunalen Wohnraumversorgungskonzepten durchgeführt worden sind. In drei von ihnen wurden inzwischen entsprechende Konzepte beschlossen. Auf der Grundlage dieser Erfahrungen wurde vom Land Hessen ein Leitfaden für Städte und Landkreise entwickelt, der von stark reduzierten Anforderungen an Daten ausgeht und sich auf die Steuerung der sozialen Mietwohnungspolitik konzentriert. Um die Anwendbarkeit des Leitfadens bei der Erstellung und die Aussagekraft kommunaler Wohnraumversorgungskonzepte für die künftige Förderung weiter verbessern zu können, soll noch in diesem Jahr eine Fachveranstaltung mit den kommunalen Gebietskörperschaften und der Wohnungswirtschaft stattfinden.

Als sinnvolle Weiterentwicklung in sozialpolitischer Richtung wurde in Fulda über HEGISS ein Wohnraumversorgungskonzept entwickelt, das Sozialindikatoren mit einbezieht und insofern für die Verknüpfung von baulichen und sozialpolitischen Aspekten wichtige Grundlagen liefert.

In fernerer Zukunft sinnvoll wäre aus unserer Sicht ein Management des gesamten Wohnungsportfolios einer Gebietskörperschaft mit entsprechenden Problemen auf der Grundlage einer Portfolioanalyse, die aussagt, wie der gegenwärtige Wohnungsbestand einer Gebietskörperschaft auf die künftige Wohnungsnachfrage und den künftigen Wohnungsbedarf angepasst werden müsste und könnte. Dies wäre auch für Investoren eine nützliche Entscheidungsgrundlage.

Die Wohnungspolitik hat in den vergangenen Jahrzehnten einen Wandel durchgemacht von der Förderung des Wohnungsbaus für breite Schichten der Bevölkerung über eine zunehmende Konzentration der Förderung auf Bezieher niedriger Einkommen und besondere Zielgruppen hin zu einem integrierten System, in dem die finanziellen Hilfen zur Bewältigung der Wohnkosten für eine angemessene Wohnung im Zusammenhang gesehen werden mit der Notwendigkeit, bestimmten Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt zu erleichtern und zum Erfordernis, einer begrenzten Zahl von Haushalten betreuende Hilfen zu gewähren, damit sie ihre Probleme bewältigen können. Dies scheint uns eine wichtige Aufgabe auch für die längere Zukunft zu sein. Dieser Dreiklang von finanziellen Zuwendungen, Marktzugangserleichterungen und betreuenden Hilfen vor Ort findet sich auch in der Sozial- und der Wirtschaftspolitik wieder und bedarf, um wirklich effizient zu werden, in Zukunft noch erheblicher Integrationsanstrengungen zu einer Gesamtstrategie, in die sich die vielen politischen Ebenen und fachlich Beteiligten einbringen und wieder finden können.



## Stellungnahme zum Programm ‚Soziale Stadt‘ am Standort Raunheim

E-Mail  
21.08.06  
s-

### Hintergrund/Ausgangslage

In Raunheim wurde zu Beginn der sechziger Jahre eine Großsiedlung, der Stadtteil Ringstraße, für ca. 6.000 Menschen gebaut. Das Wachstum der Industrie im Rhein-Main-Gebiet verlangte Wohnraum und verkehrsgünstig gelegene Gemeinden wie Raunheim kamen dafür in Frage. Über die kurz- und langfristigen Wirkungen einer „aus dem Boden gestampften“ Hochhaussiedlung, die mehr Bewohner beherbergen würde als der Ort zuvor Einwohner zählte, hatten sich zu diesem Zeitpunkt offenkundig weder die Planer noch die politisch Verantwortlichen Gedanken gemacht.

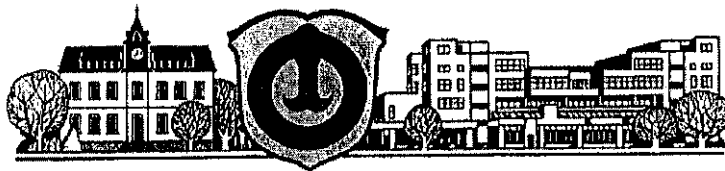
Vergleichbar mit den Konflikten in anderen Geschosswohnungsbau-Siedlungen zeichnete sich auch in der Ringstraßensiedlung seit Ende der 80er Jahre eine Entwicklung ab, die zu hoher Wohnunzufriedenheit, Vernachlässigung des Wohnumfeldes, hohen Migrantenzahlen und umfänglichen sozialen Auffälligkeiten führte (hohe Sozialhilfe- und Arbeitslosenquote, unterdurchschnittliche Qualifizierungsquote, vergleichsweise geringe Einkommen etc.).

Die Stadt Raunheim liegt unmittelbar unter den beiden Anfluggrundlinien, 4,2 km vom Aufsetzpunkt des Frankfurter Flughafens entfernt. Aus der - lärmbedingt - eingeschränkten Lebensqualität resultiert eine ungünstige Sozialstruktur und damit in Folge ein unterdurchschnittlicher Anteil an den Gemeinschaftssteuern (Einkommensteuer). Zugleich sind die Aufwendungen im sozialen Bereich sehr hoch, sodass die Stadt seit über zwanzig Jahren vom Kreisrechnungsprüfungsamt als *finanzschwach* eingestuft wird.

Diese anhaltende Finanzschwäche machte es der Stadt Raunheim bislang unmöglich, der Entwicklungsbedürftigkeit der Ringstraßensiedlung aus eigener Kraft mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen.

Nach erfolgreicher Antragstellung wurde Raunheim im November 2001 in das Programm Soziale Stadt aufgenommen und arbeitet seitdem konsequent und erfolgreich an der positiven Entwicklung der Ringstraßensiedlung.

Das Motiv für das besonders engagierte Herangehen bei der Bewältigung der städtebaulichen und sozialen Missstände in Raunheim ist sicherlich auch damit zu erklären, dass die Problematik zu keinem Zeitpunkt als Randaspekt innerhalb der kommunalen Aufgabenstellungen angesehen werden konnte, denn sie betrifft immerhin 6.000 Menschen und damit rund 40% der Gesamteinwohnerschaft.



Bereits mit der Antragstellung zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt waren sich die Akteure in Raunheim darüber einig, dass beim Aufbau des Stadtteilmanagements, im Vergleich zu anderen Standorten der Sozialen Stadt, neue Wege beschritten und hierbei nicht wie üblich auf einen renommierten Verein zurückgegriffen sollte. Statt dessen verfolgte man von Beginn an die Idee, dass sich der Trägerverein aus der Siedlung heraus konstituieren sollte.

Der Vorstand dieses *Fördervereins Ringstraßensiedlung e.V.* besteht im Wesentlichen aus Bewohnern des betroffenen Stadtteils.

Dieses Vorgehen ermöglicht die unmittelbare Initiierung und Steuerung der Projekte durch die Bewohner bzw. Stadtteilakteure selbst.

Zu Beginn wurde unter Einbeziehung externer Unterstützung ein Integriertes Handlungskonzept mit allen beteiligten Akteuren als verbindlicher Handlungs- und Maßnahmenkorridor entwickelt, der zugleich den Finanzrahmen hierzu vereinbart. Umsetzung und Erfolg des Integrierten Handlungskonzepts unterliegen der stetigen Be- und Auswertung der an seiner Ausgestaltung beteiligten Akteure aus Bewohnerschaft, dem Stadtteilmanagement und der Raunheimer Stadtverwaltung.

Probleme erkennen und diese benennen stellt demnach eine wesentliche Herausforderung an die Verantwortlichen dar, zur Lösung der Problemstellungen bedarf es jedoch einer intensiven vernetzten Zusammenarbeit mit unterschiedlichsten externen Akteuren.

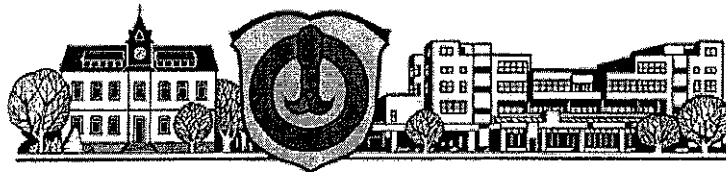
Um dem Anspruch gerecht zu werden die begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel so effektiv und effizient wie möglich einzusetzen, ist eine umfängliche Ressourcenbündelung bezogen auf die Durchführung der Projekte und Maßnahmen unter Einbeziehung der (Wohnungs-)Wirtschaft, Verbände und Initiativen unerlässlich.

Die Maßnahme Soziale Stadt Raunheim/Ringstraße ist von einem äußerst geringen hauptamtlichen Personaleinsatz geprägt. Daraus leitet sich ein massives Interesse an unbürokratischen und effizienten Förderstrukturen ab.

### **Zu 1: Ressourcenbündelungen sind auf allen Ebenen weiterzuentwickeln**

Bis Ende des Jahres 2003 gab es neben Zuwendungsbescheiden für städtebauliche Entwicklungen auch die Möglichkeit der Beantragung sog. nichtinvestiver sozialer Maßnahmen und Projekte über das HSM, wovon der Standort Raunheim aufgrund der vielschichtigen sozialen Aufgabenstellungen rege Gebrauch machte.

Die Mittel für nichtinvestive Maßnahmen wurden ab dem 01.01.2004 bedauerlicherweise gestrichen. Eine erfolgreiche und damit auch nachhaltige Beeinflussung der Stadtteilentwicklung macht neben der investiven unabdingbar auch die nichtinvestive Förderung erforderlich.



Um den begonnenen Aufbau einer tragfähigen sozialen Infrastruktur im Stadtteil nicht zu gefährden wurden mit viel Engagement Projektmittel aus unterschiedlichsten Förderbereichen in Anspruch genommen:

- LOS – lokales Kapital für soziale Zwecke (Europ. Sozialfonds u. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend)
- FSTJ (BMFSFJ)
- BvB – Berufsvorbereitende Bildungsmaßnahmen (Bundesagentur für Arbeit)
- Sprachförderung im Kindergarten (Integrationskompass, Programm der Hessischen Landesregierung)
- „Schlaumäuse“ (HMWVL und Microsoft)
- Qualifizierungsprojekte für ausbildungslose Jugendliche (ProRegion-Stiftung)
- Sanierung eines Jugendhauses durch Mittel der „Aktion Mensch – 5000 x Zukunft“
- Integrationsprojekte der Robert-Bosch-Stiftung
- Spenden von lokalen Akteuren

Bei den aufgezählten Maßnahmen kann die LOS-Projektreihe als in Folge der eingestellten Mittel durch HSM wichtigste Ergänzung zur Initiierung sozialer Maßnahmen genannt werden.

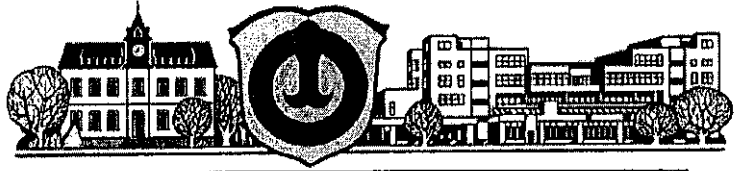
Problem hierbei: Bei LOS handelt es sich um ein *Modellprojekt-Konzeption* was bedeutet, dass jedes Projekt in der Regel nur einmal finanziert wird, außerdem endet die Projektreihe in ihrer Vollfinanzierung zum 30.06.2007.

Haben sich also Projekte als besonders wirksam herausgestellt, stellt sich nach jeweils einer Förderperiode die Frage der Weiterfinanzierung.

Ein weiteres Problem stellt die äußerst komplizierte und bürokratisierte Führung der Verwendungsnachweise und der Mittelabrechnung dar, die mitunter mehr Aufwand erforderlich macht als die Umsetzung der jeweiligen Projektideen selbst. Viele der Träger, die die sog. Mikroprojekte durchführen sollten, lehnten LOS-Projektmittel aus diesem Grund ab.

Große Schwierigkeiten bereitet bei der Kompensation der Einnahmeausfälle aus dem nichtinvestiven Bereich die Tatsache, dass neben den LOS-Mitteln auch alle anderen aufgezählten Fördertöpfe nur kurzfristig, projektbezogenen Finanzierungen gewährleisten können. Dies führt in der Praxis durchaus zu der Schwierigkeit, die Wirksamkeit von Maßnahmen ergebnissicher evaluieren zu können. Damit wird auch die angestrebte Verstetigung beeinträchtigt.

Weiterhin kann der Verweis auf alternative Förderebenen nicht als vollwertige Kompensation für die weggefallenen nichtinvestiven Mittel des HSM verstanden werden. Eine immer größere Zahl von Anfragenden und Antragstellern „stürzt“ sich mittlerweile auf die noch vorhandenen Fördertöpfe bzw. Sponsoren. Es ist bereits feststellbar, dass dies eine unvermeidbare Verringerung der einsetzbaren Finanzmittel für die wirksame soziale Projekte darstellt.



Wir begrüßen ausdrücklich die Ausschreibung des HMWVL zur Ermittlung von Modellvorhaben zur Ergänzung des Programms Soziale Stadt.

Jedoch erweist sich auch hier problematisch, dass abermals eine *Modellprojekt-Konzeption* vorgesehen ist. Dies ist von der Intention her zwar nachvollziehbar, es sollte allerdings bedacht werden, dass z.B. in Raunheim nach fünf Jahren Soziale Stadt besonders wirksame Maßnahmen bereits identifiziert sind. Darauf aufbauend stellt mittlerweile die Feinjustierung im Langzeitbetrieb die zentrale Aufgabenstellung dar. Eine Förderung, die auch bereits installierte Projekte berücksichtigt und mehrjährig finanzieren hilft, würde die Nachhaltigkeit der Ergebnisse verstärkt sichern. Wir würden daher für Soziale-Stadt-Standorte dauerhafte Mittelbewilligungen für Best-Practice-Projekte begrüßen.

Bezüglich der Abrechnungsmodalitäten wünschen wir eine Handhabung, die den Verwaltungsaufwand im Interesse eines effizienten Ressourceneinsatzes spürbar begrenzt hält.

Dem Messen von Erfolg und dem Evaluieren durchgeführter Projekte wird am Standort Raunheim ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. Das Festsetzen sog. Erfolgsindikatoren bei der LOS-Projektreihe vor Beginn der Projekte wurde hier ausdrücklich befürwortet und sollte auch Bestandteil der jetzt neu aufgelegten Mittelzuwendung durch das HMWVL sein.

## **Zu 12: Stadtteilbudgets**

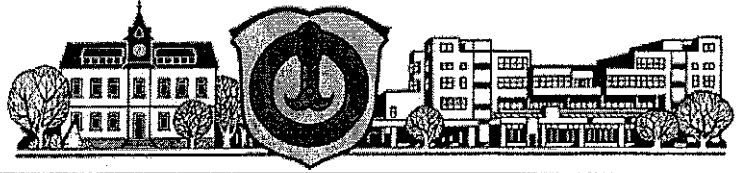
Um Verbesserungen für die Bewohner kurzfristig sichtbar bzw. erlebbar zu machen, ist es wichtig einzelne Maßnahmen, die mit den Zielen des Programms Soziale Stadt übereinstimmen, schnell und unbürokratisch umzusetzen.

Aus diesem Grund stehen für die beteiligten Akteure bereit:

- Konto des Fördervereins, dessen Geschäftsführung betreibt den Eingang von Spenden / Projektfördergeldern
- Zuweisung von jährlich 2.000,00 € an den Stadtteilbeirat im komm. Haushalt für kleinere Projekte im Rahmen der Selbstverwaltung
- Verwaltungshaushalt Soziale Stadt, Position „Bürgerbeteiligung“ für soziale Projekte, Stadtteilzeitung usw.

## **Zu 21: Folgen der Zwischenbilanzierung Soziale Stadt für Raunheim**

Im Jahr 2004 erfolgte eine Zwischenbilanz / Evaluation „5 Jahre Soziale Stadt in Hessen“ durch die HEGISS-Servicestelle, vorgestellt zum 01.05.2005.



Vorausgegangen war eine für alle Standorte einheitliche Befragung (Erhebungsbogen) zu Beteiligung, Integriertes Handlungskonzept, Projekte, Öffentlichkeitsarbeit usw.

Eine Auswertung erfolgte für jeden einzelnen Standort.

Die hier getroffene Empfehlung an Raunheim: mehr Öffentlichkeitsarbeit.

Das Gesamtergebnis der Befragung ergab, dass das Programm erkennbar erfolgreich etabliert wurde und nur geringer Korrekturbedarf besteht.

Im Ergebnis wurden die Stärkung der lokalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, Integration und Bildung weiter als entwicklungsbedürftig eingestuft.

Nach der aus Raunheimer Sicht bereits äußerst erfreulichen Bewertung im Rahmen der Zwischenbilanzierung haben sich die Aktivitäten im Stadtteil nochmals verstärken lassen.

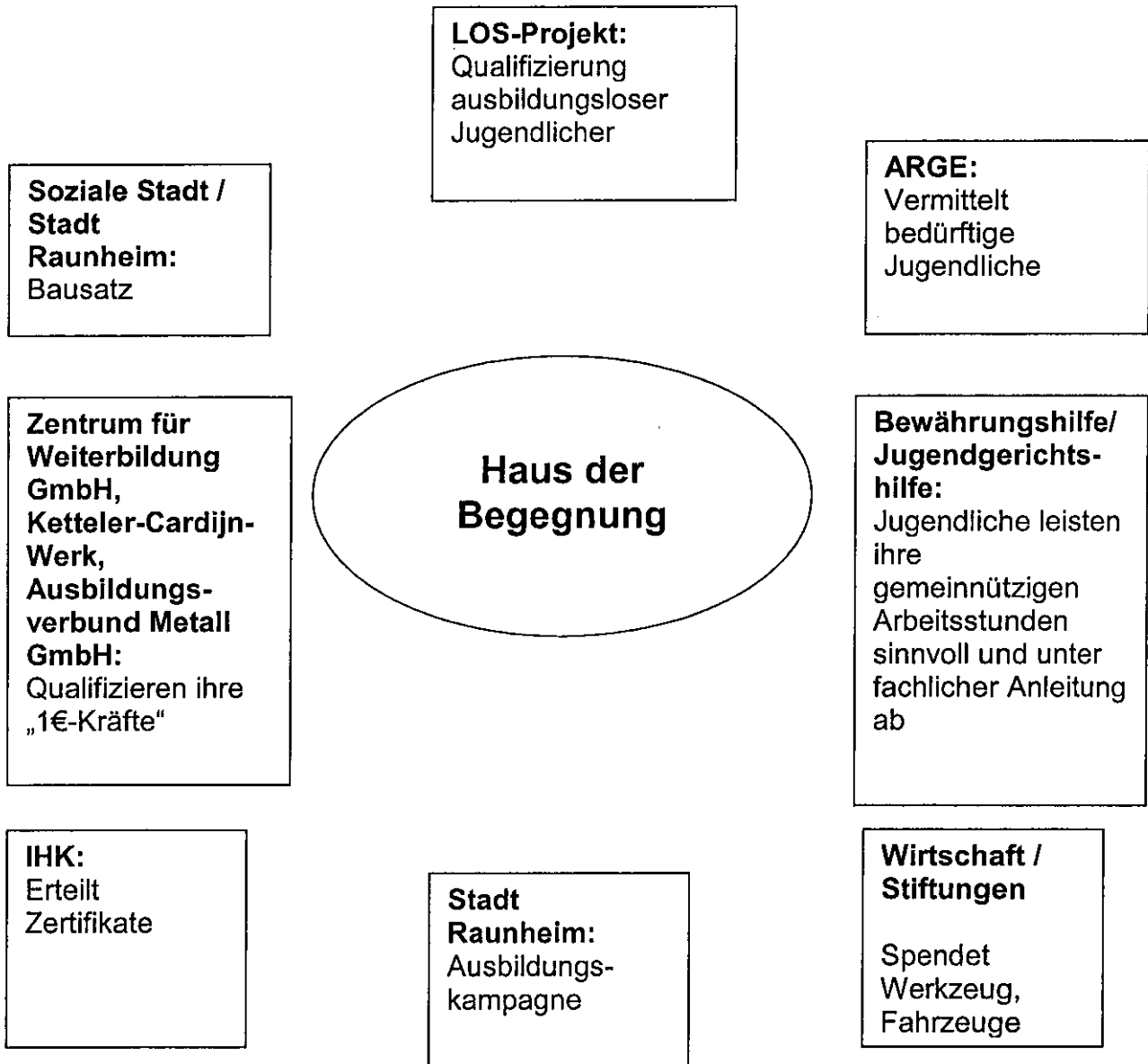
Beispiel für ressortübergreifende Zusammenarbeit und Ressourcenbündelung am Standort Raunheim:

### **Begegnungshaus in der Kleingartenanlage**

- Im Fördergebiet entsteht eine Kleingartenanlage für Bewohner der Siedlung. Im Kleingartenbereich wird ein Vereinsheim/„Haus der Begegnung“ entstehen, das von den unterschiedlichen Initiativen und Gruppen im Stadtteil genutzt werden kann. Das Objekt entsteht in Eigenbau/Selbstbauweise. Die Finanzierung ist über Mittel der Sozialen Stadt mit Eigenanteil der Stadt Raunheim gesichert.
- Das Haus entsteht in Selbstbauweise, was die Kosten reduziert und zugleich weitreichende Möglichkeiten zum Qualifizieren von Jugendlichen und Langzeitarbeitslosen bietet.
- Die qualifizierende Teilnahme der Jugendlichen ist durch eines der 8 LOS-Projekte am Standort gesichert (Finanziert durch Europäischer Sozialfonds und Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend )
- Die ARGE (Zuständigkeitsbereich Arbeitslosengeld II) Rüsselsheim ist involviert und vereinbart mit den jugendlichen Hilfeempfängern Eingliederungspläne, die die verpflichtende Teilnahme am Qualifizierungsprojekt vorsieht. Qualifizierung erhöht die Möglichkeit einer Ausbildungsaufnahme oder Vermittlung in Arbeit. Bei erfolgreicher Teilnahme besteht die Möglichkeit der Zertifizierung durch die IHK (Modulzertifikat)
- Zusätzlich werden die Jugendlichen im Rahmen der städtischen Ausbildungskampagne betreut (Finanzierung Stadt Raunheim)
- Das zum Aufbau benötigte Werkzeug wurde nach organisierter Akquise gespendet oder über Spenden aus der Privatwirtschaft finanziert. So z.B. ein Traktor, der als Zugmaschine für die mobile Jugendwerkstatt dient.



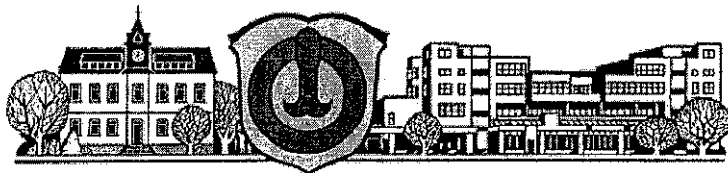
- Am Aufbau sind außerdem drei Bildungsträger beteiligt, die ihre 1€-Kräfte hier qualifizierend beschäftigen und einbringen.



Raunheim begrüßt die Möglichkeiten der Sozialen Stadt mit der Programmphilosophie einer am Standortbedarf orientierten Ressourcenbündelung in Form von ressortübergreifender Zusammenarbeit und hält dieses Prinzip unter Berücksichtigung der Verstetigungsabsicht für unabdingbar.

Das Programm am Standort Raunheim befindet sich im 5. Jahr und bietet derzeit Anlass zu Halbzeitbilanz und eingehender Zwischenevaluation.





Bereits nach fünf Jahren können in den relevanten Bereichen Integration, Bildung, Schaffung von Qualifizierungs- und Ausbildungsmöglichkeiten Verbesserungen oder Stabilisierungen verzeichnet werden.

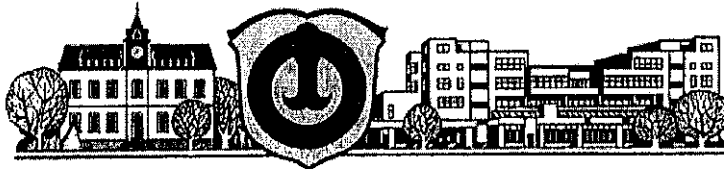
Die FH Frankfurt führt derzeit eine Studie zur Entwicklung der Bevölkerungsstruktur in Raunheim durch und evaluiert zusätzlich die eingeleiteten Maßnahmen. Im Ergebnis werden konkrete Handlungsvorschläge unterbreitet, die das Integrierte Handlungskonzept berücksichtigen und fortschreiben (zu: Punkt 17).

Im Zusammenhang mit dem Anspruch, die eingesetzten Ressourcen so effektiv und effizient wie möglich einsetzen zu können, interessieren wir uns auch fortlaufend für erfolgreiche Projekte an anderen Standorten und prüfen deren Übertragbarkeit.

Raunheim befindet sich im 5. Jahr des Programms Soziale Stadt. Bereits jetzt wurde mit der Erarbeitung eines Konzepts zur Verstetigung des Programms über den zehnjährigen Programmrahmen hinaus begonnen. Absehbar sind dabei nach vorläufiger Einschätzung:

- Der Trägerverein Förderverein Ringstraßensiedlung e.V. wird weiter bestehen und dauerhaft Ansprechpartner für die Quartiersbewohner sein
- Durch den Aufbau eines Pools von Multiplikatoren und Integrationshelfern, die allen Institutionen, Schulen, Vereinen in Raunheim zur Verfügung stehen, wenn Probleme oder Verständigungsschwierigkeiten zwischen Zugewanderten und Deutschen bestehen, wird diese akzeptierte Form der Vermittlung fest etabliert.
- Ein wesentlicher Teil der Integrationsprojekte wird konzeptionell mittel- bzw. langfristig ausgerichtet. Beispiel: Erhöhung des Migrantenanteils in den Raunheimer Vereinen, Förderung der Aufnahme von Migranten in der Stadtverwaltung, Feuerwehr, Rotes Kreuz etc.
- Die Wohnungswirtschaft erbringt eine Gegenleistung für die Inanspruchnahme diverser Leistungen für die Laufzeit von 10 Jahren und darüber hinaus
  - Weniger Konflikte bedeuten weniger Verwaltungsaufwand in der Hauptgeschäftsstelle
  - Höhere Akzeptanz gegenüber der Wohnung, dem Wohnhaus und dem Wohnumfeld bedeuten weniger Fälle von Mietminderung durch Mieter
  - Zufriedenheit der Mieter (durch bauliche Erneuerungen oder soziale Projekte) bewirkt eine Stärkung der Identität mit dem Wohnumfeld: weniger Vandalismus
  - Zufriedenheit bewirkt auch, dass die Mieter bleiben, weniger Fluktuation, kein Mietausfall
  - Attraktives Wohnumfeld sorgt für wirtschaftlich stärkere Mieter, weniger Räumungsklagen wegen ausbleibender Mietzahlung

Entwickelt wird ein Finanzierungsplan in Zusammenarbeit mit den beiden Wohnungsbaugesellschaften der aufzeigt, welche wirtschaftlichen Vorteile durch die



eingeleiteten Maßnahmen für die Gesellschaften bislang generiert werden konnten und mit welchen Mitteln die Wohnungswirtschaft nach Ablauf des Programms zu einer Sicherung bzw. Verstetigung der etablierten Strukturen beitragen kann.

Darüber hinaus wird die Einrichtung einer Stiftung geprüft, die nachhaltig unter Einbeziehung von privaten Vermögen finanzielle Unterstützung gewährleisten könnte.

Unabhängig von den bereits initiierten Verstetigungsbemühungen muss bis zum Ablauf des Programms gewährleistet sein, dass in ausreichendem Umfang neben den investiven auch gesicherte Zuwendungen im nichtinvestiven Bereich erfolgen.

Die Stadt selbst hat ihre finanzielle Beteiligung bei der Ausweitung von Maßnahmen, die z. B. auf die Ausweitung und Verbesserung des Integrations-, Erziehungs-, Betreuungs- und Bildungsangebotes zielen, programmbegleitend ausweiten können. Zur Ergänzung und Verstetigung der bereits erreichten Erfolge bedarf es dringend weiter extern veranlasster finanzieller Hilfestellungen.

Thomas Jühe  
Bürgermeister

**Die gesellschaftlichen Gewinnergruppen des Programms Soziale Stadt  
aus der Sicht der Wohnungswirtschaft\* (5-minütiges-Statement/Skriptform)**

[\*Dies setzt unsere Gesamtthese voraus, dass das Programm während seiner Laufzeit Gewinnergruppen geschaffen hat, zu denen auch die Wohnungswirtschaft zählt.]

**Effizienzüberprüfung aus der Perspektive**

- \_ der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt die im Bereich der Stadtentwicklung als Dienstleister für alle Formen des städtebaulichen Managements über 100 hessische Kommunen berät und damit in nahezu jeder zweiten hessischen Kommune mit städtebaulichen Beratungsleistungen tätig ist.
- \_ an 50% aller Standorte der Sozialen Stadt in Hessen entweder als Dienstleister (QM, finanzwirtschaftliche Betreuung, städtebauliche Rahmenplanung, IHK) oder Kooperationspartner mit Wohnungsbestand vertreten [ebenfalls im Programm des Stadtumbau in Hessen] ist.
- \_ des wichtigsten privatwirtschaftlichen Akteurs in den Programmgebieten.
- \_ eines Trägers-, Co - Finanziers und Investors im Bereich von Wohnungsbestand, Freianlagen, Grünflächen in den hessischen Programmgebieten.
- \_ eines wirtschaftlich stabilen und zuverlässigen Kooperationspartners [Gegenbeispiel Eigentümergemeinschaft Dietzenbach, Spessartviertel, oder andere anonyme Eigentümer, „Slumlords“]

**Exemplarische Handlungsräume der Wohnungswirtschaft im Programm**

- \_ Einrichtung von Stadtteilbüros
- \_ Gemeinschaftsräumen
- \_ Nachbarschaftstreffs
- \_ Spielplätzen, generationsübergreifenden Plätzen
- \_ hausnahen Kommunikationszonen
- \_ allen Formen von „Möglichkeitsräumen für Nachbarschaft“
- \_ Schaffung von Wegeverbindungen
- \_ Gestaltung zentraler Quartiersplätze
- \_ Erneuerung von Grünanlagen
- \_ Eingangslogen und Conciergeeinrichtungen in Hochhäusern in Verbindung mit Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen
- \_ Videoüberwachungsmaßnahmen im Bereich der Sicherheit
- \_ Maßnahmen im mit hoher Priorität verbundenen Bereich der Sauberkeit

**Die Beurteilungskriterien [sind synchron mit den betriebswirtschaftlichen Parametern eines wohnungswirtschaftlichen Unternehmens]**

Nach exemplarischen Inhalten des Programms Soziale Stadt

- \_ Nachbarschaftliche Netzwerke
- \_ Wohnumfeldqualität
- \_ Nahversorgungsangebote
- \_ Soziokulturelle Infrastruktur
- \_ Freizeitangebote
- \_ Arbeitsplatz- Beschäftigungsangebote
- \_ Grün- und Freiflächenversorgung
- \_ Kulturelle Infrastruktur
- \_ Sicherheit und Ordnung im öffentlichen Raum
- \_ Gebietsimage

Nach exemplarischen **Methoden** des Programms

- \_ Integrierte Handlungskonzepte
- \_ Kooperatives Planen und Handeln
- \_ Integrierter Einsatz von Fördermitteln
- \_ Integrierte Maßnahmenpläne
- \_ Gebietsbezogene Entwicklungskonzepte
- \_ Verstetigung und Entwicklung selbst tragender Strukturen
- \_ Aufbau statistischer Raubeobachtungssysteme/Monitoring

**1. Win : win, also betriebswirtschaftliche Effekte des Programms für die Wohnungswirtschaft, die sich als Partner beteiligt, in den wirtschaftlich quantifizierbaren [Controlling] Bereichen**

- \_ Fluktuation
- \_ Leerstände
- \_ Gerichtskosten
- \_ Personalkosten
- \_ Versicherungskosten
- \_ Instandhaltungskosten
- \_ Straftaten

1. Feststellung – Wohnungswirtschaft hat einen quantifizierbaren ROI, wenn sie sich als Kooperationspartner im Programm engagiert [Sozialrendite].

**2. Die Effekte für Bürger und Mieter [Landesprogramm und Wohnungswirtschaft begünstigen synchrone Zielgruppe Bürger=Mieter/Kunde].**

Das Programm aktiviert die Bewohner der Programmgebiete/Mieter möglichst selbstständig Handelnde der Quartiersentwicklung zu werden.

- \_ Aktivierungsbereitschaft
- \_ Bürgerschaftliches Engagement
- \_ der „tätige“ und nicht „larmoyante, konsumierende“ Mieter/Bürger
- \_ der „geförderte“ und gleichzeitig „geforderte“ Mieter/Bürger

**Effekte**

- \_ Steigerung der Lebensqualität in den Programmgebieten
- \_ es entsteht Heimat oder gesellschaftliche Aufstiegsressource

2. Feststellung – Der sich mit seinem Quartier und seiner Wohnung identifizierende Bürger/Mieter ist der kostensparende Bürger/Mieter.

**3. Die Effekte für die Kommunalverwaltungen**

- \_ erfordert Verzicht auf eindimensionales Ressortdenken
- \_ Aufbrechen von „Säulendenken“ in der Verwaltung findet statt
- \_ Nutzen von dezernatsübergreifenden Synergien fördert verbessertes Verwaltungshandeln im Hinblick auf heterogene, komplexe Problemlagen in Programmgebieten
- \_ Mehrdimensionalität von Problemlösungsansätzen reformiert Verwaltungshandeln

3. Feststellung – Ämterübergreifendes, mehrdimensionales Verwaltungshandeln in den Kommunen setzt Effekte frei, die auch die Ressourcen der Wohnungswirtschaft schonen.

#### 4. Die Effekte für die Kommunalpolitik

- \_ städtebauliche Missstände in Problemgebieten werden behoben
- \_ erodierende Quartiere stabilisiert
- \_ Bürger erhalten „Bleibeperspektive“ durch Abbau „überforderter Nachbarschaften“ sowie erheblicher Steigerung der Lebensqualität in den Gebieten
- \_ durch Imagesteigerung entsteht neue Stadt-/Quartieridentität
- \_ mit Heimat identifizierter Bürger/Wähler

#### 5. Win-win für Land Hessen

\_\_ Programmmiteinsatz in Gebieten, die in besonderer Weise von Zuwanderung betroffen sind. Der steigenden Zuwanderung fremder Ethnien steht die schwindende kommunale Finanzausstattung gegenüber, die es erschwert die städtebaulichen Funktionsverluste zu beseitigen und gleichzeitig die erforderlichen Integrationsleistungen in den besonders überforderten Gebieten zu finanzieren.

Exemplarische volkswirtschaftliche Beurteilungskriterien/Indikatoren

\_ **Standortfaktoren Wirtschaftsförderung** [siehe Studie Universität Trier/Offenbach am Main]

weiche Standortfaktoren [Sauberkeit, Ordnung, Bevölkerungszusammensetzung] beeinflussen erheblich die Investitionsentscheidungen von Investoren

\_ **Bevölkerungsentwicklung und Zusammensetzung**

Findet eine Ghettobildung [Mischung von Migranten mit „deutschen Verlierern“ statt [überforderte Nachbarschaften] oder gibt es eine stabile Balance zwischen den Nationalitäten

**erfordert andernfalls erhebliche Personalressourcen für Konfliktmanagement durch Wohnungswirtschaft [derzeit 25% der gesamten Verwaltungstätigkeit], Immobilieneigentümer sowie Beratungsressourcen der Stadtverwaltungen**

\_ **Altersstruktur**

Wer lebt im Quartier, alte Menschen oder junge Familien mit Kindern. Eine, wirtschaftlich und sozial, gesunde Durchmischung ist das Ziel. Ist das Quartier für bestimmte Gruppen besonders interessant?

**begünstigt Eigentumsbildung, Bodenrichtwerte, Investitionsfreudigkeit der Wirtschaft**

\_ **Wohnungsbelegung, Belegungspolitik**

die Vermietung von Wohnraum konstituiert die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur im Gebiet. Gibt es Wohnraumangel, findet eine Überbelegung statt? Faktoren evaluieren, die Wohnsituationen negativ beeinflussen.

**beeinflusst Mietpreise, Eigentumsbildung, Identifikationskraft des Quartiers**

\_ **Bevölkerungsfuktuation**

Wie hoch ist die Fluktuation der deutschen und nichtdeutschen Bevölkerung. Welche Rolle spielt der Stadtteil im Leben eines Menschen. Übergangslösung, Ruhesitz, Familiengründung? Bleibt das Quartier für deutsche Bürger als Wohngegend, Eigentumsbildung interessant oder findet eine Flucht statt.

**Bildung von Eigentum, volkswirtschaftliche Investitionskraft**

\_ **Bodenwertentwicklung**

Schlagen sich städtebauliche Verbesserungen in Grundstückspreisen nieder?

Findet eine Aufwertung statt? Auswertung der Bodenwertpreise

## **begünstigt Veränderung/Wertzuwachs volkswirtschaftlichen Kapitals**

### **\_ Kriminalität**

Anzahl der Delikte und durchschnittliche Kosten der Strafverfolgung eines Deliktes  
*Beispiel : Spessartviertel in Dietzenbach; Senkung der Straftaten im Gebiet in einem Zeitraum von 5 Jahren von 460 auf 160 Straftaten*

### **durchschnittliche volkswirtschaftliche Kosten einer Strafverfolgung**

### **\_ Erwerbslosenentwicklung**

Beschäftigungsmaßnahmen im Programm Soziale Stadt durch flankierende Programme wie LOS

### **Anzahl der Arbeitslosen und durchschnittliche Kosten eines Arbeitslosen**

### **\_ Insolvenzen**

Anzahl der Insolvenzen

### **volkswirtschaftliche Gesamtverschuldung**

## **Effekte**

Die Folgen zunehmender Segregation in hessischen Städten werden gemildert, die Chancenverteilung innerhalb der Bevölkerung wird verbessert. Es entstehen zudem Arbeitsmarkteffekte sowie eine Anstoßwirkung im Bereich der Bauwirtschaft.

5. Feststellung - Volkswirtschaftliche Rendite und sozial- sowie wohnungspolitische Zielsetzungen des Landes sind kongruent mit den betriebswirtschaftlichen Pflichten, aber auch dem sozialpolitischen Auftrag der Wohnungswirtschaft.

## **Optimierungsmöglichkeiten**

### **operativ/raum-gebietsbezogen**

\_ natürliches Spannungsverhältnis zwischen vermeintlich omnipotentem Akteur Eigentümer/Wohnungswirtschaft und Quartiersmanagement muss mancherorts noch überwunden und abgebaut werden

\_ Wohnungswirtschaft darf nicht als „allzeit bereiter Investor oder Blitzableiter“ missbraucht werden

\_ Wohnungswirtschaft muss sich Beteiligungsansätzen öffnen und den „mündigen“ Mieter zulassen

\_ Wohnungswirtschaft muss sich Quartiersmodellen öffnen, „Parzellendenken“ überwinden und wohnungsbaugesellschaftsübergreifende Konzepte entwickeln und unterstützen

\_ „Gremiendichte“ im Quartier darf im Hinblick auf erforderlichen Ressourceneinsatz nicht überzogen sein

\_ Wohnungswirtschaft muss aktiv neue Belegungsmodelle entwickeln die die Quartiere sinnhafter durchmischen

\_ Verhältnismäßigkeit von Ressourceneinsatz und betriebswirtschaftlichen Effekten für die Wohnungswirtschaft muss herausgearbeitet werden [nicht nur altruistische Argumente strapazieren]

### **übergeordnet/strukturell**

\_ zum weiteren Ausbau des integrativen Ansatzes des Programms sollten auch andere Ministerium in die Aufgaben des Programms eingebunden [Integration, Bildung – hier Sozialministerium, Kultusministerium] und eine Interministerielle Lenkungsgruppe eingerichtet werden

\_ die Evaluation sollte wissenschaftlich auch die Fakultäten Volkswirtschaft und Betriebswirtschaft mit in die Indikatorenentwicklung einbeziehen

\_ der [gelegentlich ideologische] Partizipationsansatz „Bürgerbeteiligung“ [hohe Fluktuation] muss auf die Beteiligung der Eigentümer [hohe Kontinuität] aufgrund des Einflusses auf die Bevölkerungszusammensetzung im Fokus erweitert werden.