

Nordsee Stadt
Wilhelmshaven

Abschlussbericht zum ExWoSt-Forschungsfeld „Stadtumbau West“ Pilotstadt Wilhelmshaven Wilhelmshaven / Bremen, 2007

Bearbeitung:

Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich für Stadtplanung und Stadterneuerung,
Rathausplatz 9, 26382 Wilhelmshaven
Tel.: 04421 / 16 26 - 79
e-mail: stadterneuerung@stadt.wilhelmshaven.de



plan-werkStadt
Carl - Schurz - Straße 32
28209 Bremen
Tel. 0421 / 50 62 48
e-mail: team@plan-werkstadt.de

Abschlussbericht: Stadtumbau Wilhelmshaven



Stadtumbau
Wilhelmshaven

GuteBesserungen.de

Bearbeitung:

plan-werkStadt - büro für stadtplanung & beratung
Dr. Gerd Reesas
Heike Wohltmann

Carl-Schurz-Straße 32
28209 Bremen

Tel.: (0421) 50 62 48
Fax: (0421) 50 62 58
Email: team@plan-werkstadt.de
<http://www.plan-werkstadt.de>



Auftraggeberin:

Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich für Stadtplanung und Stadterneuerung
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

Tel.: (0 44 21) 16 – 27 29
Email: stadterneuerung@stadt.wilhelmshaven.de,
<http://www.wilhelmshaven.de>



Foto Titelseite: WZ-Bilddienst

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Rahmenbedingungen.....	5
1.1	Bevölkerungsstruktur und -entwicklung.....	5
1.2	Raum- und Siedlungsstrukturen sowie städtebauliche Aspekte	6
1.3	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	7
1.4	Sozialstruktur.....	8
1.5	Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt	8
1.6	Bodenentwicklung und Immobilienmarkt.....	9
1.7	Infrastruktur und Grundversorgung	10
1.8	Kommunale Finanzlage.....	11
1.9	Kooperationsstrukturen	11
1.10	Auswirkungen fachpolitischer Entscheidungen.....	12
2	Städtebauliche Entwicklungskonzepte im Stadtumbau	14
2.1	Beschreibung und Analyse erarbeiteter städtebaulicher Entwicklungskonzepte.....	14
2.1.1	Gesamtstädtischer Zukunftsdialog	15
2.1.2	Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden	17
2.1.3	Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke.....	18
2.1.4	Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept.....	19
2.2	Erfahrungen mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten.....	20
2.3	Empfehlungen für städtebauliche Entwicklungskonzepte	22
3	Beschreibung und Wirkungskontrolle der Impulsprojekte	24
3.1	Pilotstadtteil Siebethsburg	24
3.1.1	Ausgangssituation 2002	24
3.1.1.1	Impulsprojekt zur Anpassung von Infrastruktureinrichtungen an sich ändernde Bedarfe: Service im Alter.....	25
3.1.1.2	Impulsprojekt zur Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes: Familienfreundliches Wohnen in Siebethsburg	28
3.1.1.3	Impulsprojekt zur Schaffung von Infrastruktur: „Stadtteil der Begegnung“ in Siebethsburg.....	29
3.1.1.4	Impulsprojekt zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: Junges Wohnen in Siebethsburg.....	30
3.1.2	Wirkungskontrolle im Pilotstadtteil Siebethsburg zwischen 2002 - 2006	32
3.1.2.1	Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Anpassung von Infrastruktureinrichtungen an sich ändernde Bedarfe: Service im Alter	33

3.1.2.2	Wirkungskontrolle des Impulsprojektes „Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes“: Familienfreundliches Wohnen in Siebethsburg	34
3.1.2.3	Wirkungskontrolle Impulsprojekt zur Schaffung von Infrastruktur: Stadtteil der Begegnung	35
3.1.2.4	Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: Junges Wohnen in Siebethsburg	36
3.2	Pilotstadtteil Fedderwardergroden	37
3.2.1	Ausgangssituation 2002	37
3.2.1.1	Impulsprojekt zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: students´ village in Fedderwardergroden	38
3.2.1.2	Impulsprojekt „Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes“	39
3.2.1.3	Impulsprojekt zur Aufwertung des Stadtteilzentrums Fedderwardergroden.....	41
3.2.2	Wirkungskontrolle im Pilotstadtteil Fedderwardergroden zwischen 2002 und 2006.....	43
3.2.2.1	Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: students´ village in Fedderwardergroden.....	44
3.2.2.2	Wirkungskontrolle des Impulsprojektes „Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes“	45
3.2.2.3	Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Aufwertung des Stadtteilzentrums.....	47
3.3	Verortung der Impulsprojekte im Projektgebiet und Verzahnung mit dem Gesamtprozess	48
3.4	Erfahrungen mit der Umsetzung von Impulsprojekten	49
3.5	Empfehlungen zur Konzeption und Umsetzung von Impulsprojekten	50
4	Prozesse im Stadtumbau	51
4.1	Gestaltung des Prozesses.....	51
4.2	Organisationsstruktur des Prozesses.....	53
4.3	Einbindung von Akteuren in den Prozess	57
4.4	Prozesserfahrungen	59
4.5	Empfehlungen für kommunale Stadtumbau-Prozesse.....	60
5	Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit im Stadtumbau	62
5.1	Konzeption der Öffentlichkeitsarbeit.....	62

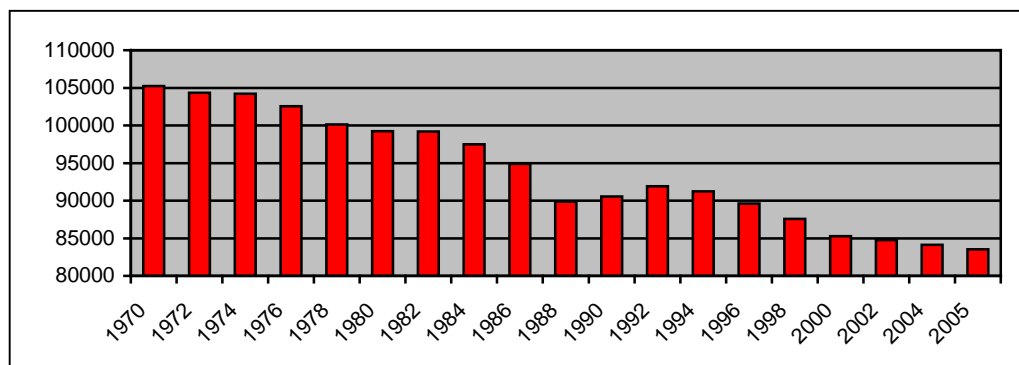
5.2	Konzeption der Bürgerbeteiligung	66
5.3	Erfahrungen mit der Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit	67
5.4	Empfehlungen für die kommunale Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit	67
6	Kosten, Finanzierung und Förderung im Stadtumbau	69
6.1	Kosten- und Finanzplanung	69
6.2	Kostenrelevante Posten, Finanzierungsformen, Förderkulisse	70
6.3	Innovative Träger- und Fördermodelle	71
6.4	Erfahrungen mit Finanz- und Förderaspekten im Stadtumbau	72
6.5	Empfehlungen für die Stadtumbaufinanzierung	72
7	Städtebauliche Instrumente im Stadtumbau	73
7.1	Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums	73
7.2	Städtebauliche Leitbilder und Zielvorstellungen	74
7.3	Erfahrungen mit dem städtebaulichen Instrumentarium im Stadtumbau	74
7.4	Empfehlungen für den Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums im Stadtumbau	74
8	Beobachtungssysteme im Stadtumbau	76
8.1	Gestaltung des Beobachtungssystems	76
8.2	Erfahrungen mit dem Beobachtungssystem	78
8.3	Empfehlungen für Monitoring und Evaluation im Stadtumbau	80
9	Gesamtfazit: Wilhelmshaven – Eine klassische Stadtumbau-Stadt?	81
	Literatur	87

1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1.1 Bevölkerungsstruktur und -entwicklung

Wilhelmshaven verzeichnet seit vielen Jahren erhebliche Bevölkerungsverluste und nimmt dabei auch im niedersächsischen Vergleich eine negative „Vorreiterfunktion“ ein, wenn auch die Verluste in den vergangenen Jahren deutlich geringer ausfielen als in den Jahren zuvor.

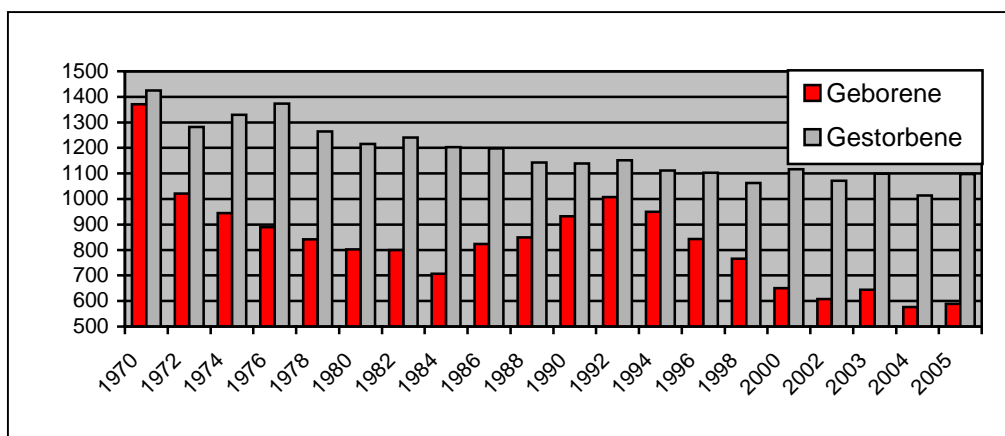
Abb. 1: Bevölkerung zum 31.12. des jeweiligen Jahres



Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, NLS-online, 2007

Diese Entwicklung ist vor allem durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung begründet: Es sterben bereits seit 1970 deutlich mehr Menschen in Wilhelmshaven als geboren werden.

Abb. 2: Gegenüberstellung von Geburten und Sterbefällen in Wilhelmshaven



Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, NLS-Online, 2007

Auch hinsichtlich der räumlichen Bevölkerungsbewegungen verzeichnete die Jadestadt bis 2000 die ungünstigste Entwicklung der Wanderungssalden aller kreisfreien Städte Niedersachsens. Zwischen 2001 und 2003 ergaben sich - wie vielerorts - positive Wanderungssalden, die zu fast 100% von der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen gespeist wurden, die aus Ausbildungsgründen¹ in die Stadt kamen. Seit 2004 sind die Wanderungssalden wieder negativ².

¹ So betrug allein der Studierendenzuwachs an der Fachhochschule im betreffenden Zeitraum 764 Personen (Quelle: FH Oldenburg/Ostfriesland/ Wilhelmshaven, 2004)

² Vgl. Niedersächsisches Landesamt für Statistik, NLS-Online, 2007

Bei der Alters- und Haushaltsstruktur fällt der hohe Anteil der Personengruppe 60+ auf. Er wird auch als Ursache für die signifikant geringe Haushaltsgröße (Wilhelmshaven: 1,79, Bundesgebiet: 2,15 Personen/Haushalt) und den hohen Anteil (54%) an Ein-Personen-Haushalten³ in Wilhelmshaven herangezogen.

Auch für die Jahre bis 2016 geht das Niedersächsische Landesamt für Statistik in seiner aktuellen Einwohnerprognose von weiterhin deutlichen Bevölkerungsrückgängen um knapp 20% gegenüber 1999 für Wilhelmshaven aus (1999: 87.590 EW, 2016: 70.530 EW)⁴. Demnach reduziert sich der Anteil der 45 – 60-Jährigen sowie der 60 – 75-Jährigen nur geringfügig, während der Anteil der sog. Hochbetagten im Vergleich zur Ausgangsbasis 1999 um 22% ansteigt. Dramatisch auf jeweils ca. die Hälfte des Ausgangswertes verringert sich nach der Prognose im selben Zeitraum sowohl der Anteil 30 – 45-Jähriger als auch der 0 – 15-Jährigen. Die Gruppe der 15 – 30-Jährigen nimmt demnach um mehr als 20% ab.

Wurde bisher trotz geringer werdender Bevölkerungszahl kein signifikanter Rückgang an Haushalten verzeichnet, wird dies für die nächsten Jahre vor allem aufgrund von Haushaltsverkleinerungen erwartet⁵.

1.2 Raum- und Siedlungsstrukturen sowie städtebauliche Aspekte

Abb. 3: Lage und Siedlungsstruktur Wilhelmshavens



Quelle: Stadt Wilhelmshaven, Amt für Stadtplanung u. Stadterneuerung, Kommunale Vermessung

Wilhelmshavens Randlage im Nordwesten Niedersachsens an der Nordsee bietet spezifische Standortvorteile, z.B. für Schifffahrt, Häfen, industrielle Anlagen am seeschifftiefen Fahrwasser und den Tourismus. So weist das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm hier u.a. ein Vorranggebiet für hafenorientierte, industrielle Anlagen und einen Vorrangstandort für die Energiegewinnung und den Ausbau als Seehafen aus. Der in Planung befindliche JadeWeserPort, die Chemieindustrie und die Raffinerien auf den im Osten der Stadt gelegenen Grodenflächen sind Beispiele dieser Entwicklung.

Zugleich sind die lagebezogenen Standortbedingungen für wirtschaftliche Aktivitäten mit nicht wassergebundenen überregionalen Verflechtungen ausgesprochen ungünstig und werden verstärkt durch die Entfernung der Stadt zu prosperierenden Wirtschaftszentren.

Wilhelmshaven ist eine disperse und wenig kompakte Stadt mit heterogener Siedlungsstruktur und deutlichen Funktionstrennungen. Der gründerzeitliche Kern im Süden der Stadt am Großen Hafen, der nördlich der Einkaufsstraße gelegene Bereich rund um das historische Rathaus und der Stadtteil Siebethsburg zeichnen sich durch ihre städtebaulichen Qualitäten und architektonischen Kleinode aus.

³ Vgl. Stadt Wilhelmshaven: STADTISTIKblitz, 1/2004 nach GfK Marktforschung GmbH, Angaben bezogen auf den 1.1.2002

⁴ Vgl. Niedersächsisches Landesamt für Statistik, NLS-Online, 2007

⁵ Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.: „Entwicklung der Wohnungsmärkte in Bremen und Niedersachsen bis 2020“ von 2001 und 2003, Regionalsteckbrief Wilhelmshaven

1.3 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

Die Wirtschaftsstruktur Wilhelmshavens zeichnet sich durch eine weitgehende Monostrukturierung von Wirtschaftszweigen in der Krise aus. So liegt der Anteil der Erwerbstätigen je Einwohner/in um 8% unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt⁶ und findet seit den 1980er Jahren eine deutliche Abkopplung der Beschäftigtenentwicklung von Wilhelmshaven im Vergleich zum Landes- und Bundestrend statt.

Die Bruttowertschöpfung der Stadt wird zu 65% durch das produzierende Gewerbe, insbesondere durch die wertschöpfungsintensiven Branchen Mineralölverarbeitung und Chemie geprägt.⁷ Diese Branchen sind jedoch nicht beschäftigungsintensiv, nur unter 20% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im produzierenden Gewerbe tätig (Bundesdurchschnitt: 33%).⁸

Demgegenüber arbeitet fast jede/r zweite Beschäftigte (und damit mehr als im Bundesdurchschnitt) in staatlichen Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Bundeswehr, Gesundheits- und Bildungswesen, Fachhochschule, Forschungseinrichtungen).⁹ Doch auch in diesem Sektor nehmen die Arbeitsplätze in Wilhelmshaven im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt ab. U.a. aufgrund erheblicher Stellenreduzierungen im militärischen Bereich¹⁰ rutschte die Stadt deutlich unter das Ausgangsniveau von 1980, während im Landes- und Bundesdurchschnitt anhaltende Zuwächse zu verzeichnen sind.¹¹

Der knapp 14%-ige Pendlerüberschuss blieb in den letzten Jahren weitgehend stabil¹² und speist sich vor allem durch Einpendler/innen aus dem umgebenden Landkreis Friesland. Der niedrige Überschuss wird als Indiz für die geringe Arbeitsplatzzentralität und die wirtschaftsstrukturelle Schwäche der Stadt gewertet.

Ein weiterer Indikator für die wirtschaftsstrukturelle Schwäche der Stadt ist der Anteil der Arbeitslosen. Die Arbeitslosenquote nahm zwischen 1998 bis 2001 zwar kontinuierlich ab und stieg erst 2002 wieder leicht an, sie blieb aber dennoch weit oberhalb aller Vergleichsgrößen und ist strukturell bedingt. Dies wird auch am hohen Anteil Langzeitarbeitsloser deutlich.¹³

⁶ Vgl. NIW/BAW 2001, S. 12

⁷ a.a.O., S. 22. Die Kenngröße "BIP pro EW" ist für Wilhelmshaven die fünftgrößte aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland; nur Frankfurt, Stadt und Landkreis München sowie Karlsruhe weisen höhere Werte auf (vgl. http://finanzen.focus.msn.de/D/DA/DA25/DA25A/DA25AA/DA25AAA/da25aaa.htm?b_land_snr=9).

⁸ Vgl. NIW/BAW 2001, S. 23. Als Bundesdurchschnitt werden hier nur die Werte der alten Bundesländer zum Vergleich herangezogen.

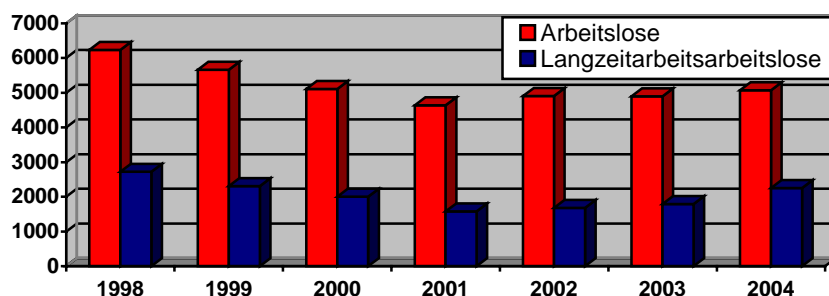
⁹ Vgl. NIW/BAW 2001, S. 23

¹⁰ Vgl. Standortverwaltung/Stadt Wilhelmshaven, Dr. Graul: Zivile und militärische Dienstposten der Bundeswehr am Standort Wilhelmshaven, Wilhelmshaven 2003

¹¹ Vgl. NIW/BAW 2001, S. 47

¹² Stadt Wilhelmshaven: STA(D)TISTIK 2001

¹³ Vgl. NIW/BAW 2001, S. 61

Abb. 4: Arbeitslose in Wilhelmshaven (jeweils im September eines Jahres)

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik, NLS-online, 2007, eig. Darstellung

Große Hoffungen für einen wirtschaftlichen Aufschwung werden an Bau und Betrieb des JadeWeserPorts sowie die Erweiterung der Chemie- und Raffineriestandorte und deren Ausstrahleffekte geknüpft.

1.4 Sozialstruktur

Die Wilhelmshavener Bevölkerung ist geprägt von einem hohen Anteil an Sozialhilfeempfängern/innen, einem hohen Anteil an Haushalten mit geringem Haushaltseinkommen und einer im landesweiten Vergleich geringen Kaufkraft. Zu den sozial benachteiligten Gruppen gehören vor allem Frauen, Kinder und ältere Menschen.

1.5 Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

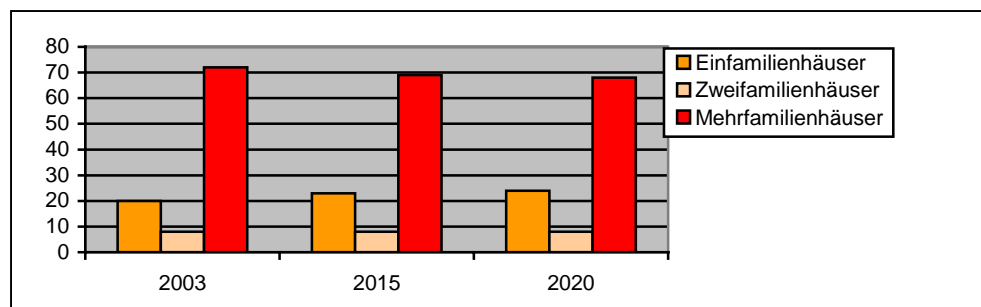
Ende 2005 gab es 46.812 Wohnungen in Wilhelmshaven, die sich auf 16.524 Wohngebäude verteilen, weit überwiegend und in enger Anlehnung an die strukturelle Entwicklung der Stadt in Mehrfamilienhäusern im Stadtzentrum. Knapp die Hälfte der Gebäude sind Altbauten (<1948), eine zweite große Bauphase setzte nach dem II. Weltkrieg im stark kriegszerstörten Wilhelmshaven ein. Ca. 30% des Mietwohnungsbestandes gehören drei großen Wohnungsunternehmen. Neben zwei über 100-jährigen Wohnungsbaugenossenschaften wurde das ehemals städtische Wohnungsunternehmen seit dem Jahrtausendwechsel bereits dreimal verkauft und befindet sich seit 2004 in der Hand von Private Equity Fonds.

Der Bestand an Sozialwohnungen in Wilhelmshaven ist im niedersächsischen Vergleich schon heute sehr gering.¹⁴

Die Bautätigkeit war in der Vergangenheit weit unterdurchschnittlich. Zuwächse verzeichneten lediglich Wohngebäude mit einer Wohnung. In diesem Segment wies Wilhelmshaven in der Vergangenheit teilweise sogar den höchsten Anteil fertig gestellter Wohngebäude im Vergleich ausgewählter niedersächsischer Städte auf. Dennoch ist der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäuser unterdurchschnittlich gering. Nach bisherigen Prognosen wird jedoch spätestens ab 2010 die Nachfrage hinter das Angebot zurückfallen.¹⁵

¹⁴ Vgl. Niedersächsische Landestreuhandstelle, Wohnungsmärkte regional analysiert, 2003

¹⁵ Vgl. LBS Nord (die in dem Ruf stehen, den Neubaubedarf relativ hoch einzuschätzen) 2002, Pestel Institut (Bearbeitung), Hannover 2002

Abb. 5: Gebäudetypen in Wilhelmshaven und ihre prognostizierte Entwicklung

Quelle: Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen u. Bremen, Entwicklung der Wohnungsmärkte 2004, (bezogen auf Daten aus 2003)

Entsprechend der Gebäudestruktur ist die Eigentumsquote in Wilhelmshaven niedrig und lag 2003 bei 25%. Bis 2020 wird ein Anstieg auf 33% prognostiziert¹⁶.

Insgesamt betrachtet nahm die Anzahl der Gebäude als auch die Wohnfläche pro Person in den vergangenen Jahren jedoch zu.

Die Wohnungsleerstände lagen Ende 2005 stadtweit bei 5,2%, mit Spitzen zwischen 15 und 20% insbesondere in den verdichteten Quartieren im Geschosswohnungsbau. 2006 reduzierte sich der Wohnungsleerstand auf 4,45%, nur in einem Quadranten lagen die Leerstände über 15% - hier ist noch nach den Ursachen der Entwicklung zu fahnden. Vermutungen gehen dahin, dass die Zahl der Stromzähleranschlüsse geringer geworden ist oder sich die Abrechnungszeiträume verändert haben.

Das Mietpreisniveau ist in Wilhelmshaven im Vergleich zu ausgewählten Städten Niedersachsens moderat und liegt im städtischen Durchschnitt bei knapp 4,00 €/m² in der Kategorie der alten und älteren Wohnungen. In der Kategorie der Neubauten liegt der durchschnittliche Mietpreis einen Euro/m² höher¹⁷.

1.6 Bodenentwicklung und Immobilienmarkt

Nachdem die Grundstückspreise 2000 und 2001 nachließen, stiegen sie – vermutlich u.a. wegen der Unsicherheit über die zukünftige Gewährung der Eigenheimzulage - 2002 und 2003 wieder an, was allerdings nur zu einer kurzfristigen Belebung des Marktes führte.

Die moderaten Immobilien- und Mietpreise wirken einerseits als positiver Standortfaktor, andererseits führen sie zu Problemen, da die erforderlichen Instandhaltungen vielfach von den Vermieter/innen als nicht rentierbar bewertet werden. Der Nachfragesituation kommt hohe Bedeutung zu, da sich nur hierüber notwendige Strategien zur Anpassung des Wohnungsbestandes durchsetzen lassen. Dabei erweist es sich als schwierig, die „Nicht – Selbst - Nutzenden Einzeleigentümer/innen“ von der sich verändernden Situation auf dem Boden- und Immobilienmarkt zu überzeugen und als aktive Akteure für den Stadtumbau zu gewinnen.

Auf den in den letzten Jahren erschlossenen Siedlungsflächen wurden vor allem Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser realisiert mit durchschnittlich 150 Wohneinheiten pro Jahr. Diese entstanden überwiegend auf neu erschlossenen Flächen (als Ergänzungen bestehender Siedlungsflächen und großflächige Erweiterungsgebiete) sowie in geringem Umfang auf Flächen-

¹⁶ Vgl. Verband der Wohnungswirtschaft in Nds. u. Bremen, Entwicklung der Wohnungsmärkte 2001, (bezogen auf Daten aus 2000)

¹⁷ Vgl. Ring Deutscher Makler, Immobilienpreisspiegel, 2003

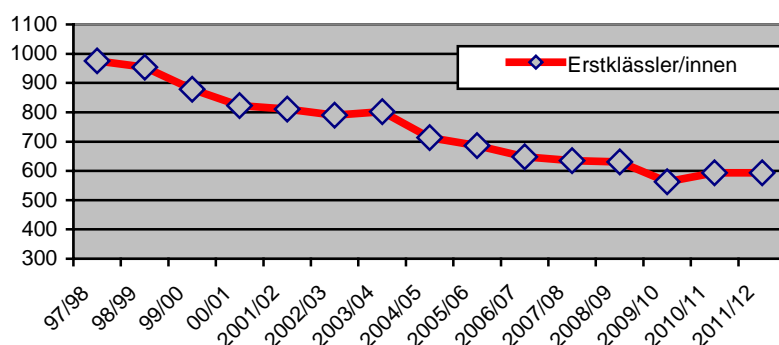
umwidmungen nicht mehr genutzter Sportflächen. Seit 2000 hält die Siedlungsflächenentwicklung auf einem geringen Niveau an und konzentriert sich überwiegend auf Arrondierungsflächen. Die Planungen bis zum Jahr 2010 sehen 800 Wohneinheiten auf 35,6 ha vor, alle in lockerer Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausbauweise, um eine bautypologische Angleichung zum Umland zu schaffen und die entsprechende Nachfrage bedienen zu können. Dafür sollen bestehende Siedlungen arrondiert, Flächen umgewidmet und Neubauflächen ausgewiesen werden. Parallel soll die Innenentwicklung der Stadt weiter forciert werden.

Die Potenziale für die Gewerbeflächenentwicklung werden als ausreichend bezeichnet¹⁸. Dabei werden seitens der Stadt vor allem auch Flächenumnutzungen betrieben. Das Strukturkonzept der Stadt Wilhelmshaven zum JadeWeserPort benennt das zukünftige Industrie- und Gewerbeflächenpotenzial auf den bisher ungenutzten Grodenflächen auf ca. 480 ha.

1.7 Infrastruktur und Grundversorgung

Die Auswirkungen des demografischen Wandels nehmen erheblichen Einfluss auf die Infrastruktur und Grundversorgung Wilhelmshavens, wobei jedoch sehr unterschiedliche Entwicklungen und Auswirkungen des demografischen und strukturellen Wandels zu verzeichnen sind. So gibt es Bereiche, die aktuell noch nicht spürbar vom demografischen Wandel betroffen sind bzw. waren, da sie andere Nachfragegruppen erschließen konnten, wie z.B. Kindergärten, die durch Aufnahme jüngerer Kinder die geringer werdenden Kinderzahlen ausgleichen konnten. Andere Bereiche sind aktuell bereits vom demografischen Wandel betroffen, wie z.B. die Schulen der Stadt. Hier haben bereits Schulschließungen stattgefunden, eine weitere Reduzierung von 19 auf elf Grundschulen in den nächsten Jahren wurde vereinbart¹⁹.

Abb. 6: Entwicklung der Einschulungen in Wilhelmshaven



Quelle: Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Schulen und Medienzentrum, 2004

¹⁸ Aussage lt. Vertretern des Amtes für Stadtplanung und Stadtentwicklung der Stadt Wilhelmshaven, 2004

¹⁹ So moderierten die externen Gutachter/innen im Rahmen der Beratungsleistungen zum Stadtumbau Wilhelmshaven eine aus dem Arbeitskreis Schulen hervorgegangene Arbeitsgruppe zur künftigen Schulentwicklung. Dabei wurde in einem mehrstufigen Verfahren für die Grund- und die weiterführenden Schulen die Bestandssituation analysiert und daraus Perspektiven und Handlungskorridore für die zukünftige Entwicklung abgeleitet, die im April 2007 als einstimmige Arbeitsergebnisse dem Schulausschuss vorgelegt und dort verabschiedet wurden.

Und es gibt Bereiche, die bislang vom demografischen Wandel profitieren, wie z.B. Senioreneinrichtungen. Eine Entwicklung, die nach bisherigen Prognosen bis ca. 2015 andauern und dann in Überkapazitäten und damit Unterauslastungen umschlagen wird²⁰.

Da die Stadt aufgrund ihrer Funktion als Oberzentrum, der wirtschaftlichen Möglichkeiten und politischen Interessen in den 1960er und 1970er Jahren, aber auch noch Mitte der 1990er Jahre viele Ressourcen in ihre Infrastruktur investierte, kann sie aktuell – nicht zuletzt auch angesichts bereits deutlicher Bevölkerungsrückgänge in den vergangenen 35 Jahren – eine gute bis überdurchschnittlich gute Versorgungssituation nachweisen. Damit einher gehen jedoch eine Reihe von Problemen, wie z.B. Unterauslastung und erforderliche Sanierungskosten für die Einrichtungen sowie hohe Zuschussbedarfe.

1.8 Kommunale Finanzlage

Die schwierige Haushaltssituation der Stadt Wilhelmshaven wird gekennzeichnet u.a. durch die defizitäre Situation mit einer derzeitigen Schuldenlast von 10 Mio €. Die Haushalte werden entsprechend durch das Land genehmigt. Hintergrund der städtischen Finanzlage ist die prekäre Finanzsituation Mitte der 1990er Jahre, die zur Gegensteuerung ein Gesamtkonsolidierungskonzept vorsah: Weite Teilbereiche städtischer Aufgaben wurden in Eigenbetriebe, Netto-Regiebetriebe oder GmbHs mit strikter Ausgabendisziplin überführt. In der Folge konnte zwischen 2000 und 2002 erstmals wieder ein ausgeglichener Haushalt vorgelegt werden. Die Hoffnung auf eine längerfristige finanzielle Perspektive zerschlug sich jedoch sehr schnell und führte bereits 2003 durch weitere Einbrüche auf der Einnahmenseite bei zunehmenden kommunalen Lasten wieder zu einem regelmäßigen jährlichen Defizit aus dem laufenden Betrieb und einem hohen Gesamtdefizit.

1.9 Kooperationsstrukturen

Es gibt vielfältige regionale Kooperationen zwischen Wilhelmshaven und den Nachbargemeinden, benachbarten Landkreisen und kreisfreien Städten in den Aufgabenfeldern Wirtschaft, Innovation und gemeinsame Strukturen. Kooperationen in Bezug auf Anpassungsprozesse an sich verändernde demografische und strukturelle Gegebenheiten werden jedoch weder seitens der Stadt Wilhelmshaven noch der anderen Kooperationspartner/innen thematisiert. Lokale Kooperationen zu den Auswirkungen des demografischen Wandels entstanden nicht zuletzt durch das ExWoSt-Vorhaben „Stadtumbau West“ in unterschiedlichen Ausprägungen: Auf der Ebene der Diskussions- und Konzepterarbeitung durch die Umsetzung der Leitgedanken „Kommunikation“ und „Kooperation“, die dem gesamtstädtischen Prozess für ein Zukunftskonzept der Stadt zugrunde lagen. Und auf der Ebene konkreter investiver Maßnahmen in den beiden Pilotgebieten Siebethsburg und Fedderwardergroden durch die Zusammenarbeit mit zwei Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die die Fördersumme zur Aufwertung in Umbruchsituation befindlicher Stadtquartiere aus Eigenmitteln nochmals erheblich aufstockten.

Kommunikation und Kooperation bestimm(t)en auch das Handeln der Stadt bei der Gründung der EWS Entwicklungsgesellschaft Wilhelmshaven – Südstadt mbH mit dem Ziel der Stabilisierung des Viertels. Die Gesellschafter der EWS sind zu gleichen Teilen die Stadt Wilhelmshaven und drei private Partnerunternehmen.

²⁰ Vgl. Koch, Katharina: Soziale Infrastruktur im Kontext städtischer Schrumpfung – Räumliche Ordnungskonzepte für Kindergärten und Altenpflegeheime in Bremerhaven und Wilhelmshaven, Diplomarbeit Uni Dortmund 2005, S. 117

1.10 Auswirkungen fachpolitischer Entscheidungen

Zentrale fachpolitische Entscheidungen der letzten Jahre mit weit reichenden Auswirkungen auf die Entwicklung Wilhelmshavens sind vor allem der Rückbau der Marinepräsenz und der Ausbau des JadeWeserPorts.

So wurden in Folge des Rückzugs der Marine zwischen 1988 bis Februar 2003 in Wilhelmshaven knapp 5.600 zivile und militärische Arbeitsplätze abgebaut, das entspricht 43% der zuvor vorhandenen Arbeitsplätze in diesem Bereich. Hinzu kommen diverse Folgewirkungen des Stellenabbaus, wie z.B. die Abwanderung entsprechender Haushalte, so dass sich die Einwohnerverluste weiter fortsetzten. Die Entscheidung der Bundeswehr entzog sich jeglicher städtischen Einflussnahme.

Große Hoffnungen werden dagegen in den Bau und Betrieb des JadeWeserPorts als einzigem deutschem Tiefwasserhafen gesetzt. Diese Erwartungen sind vorwiegend wirtschaftlicher Natur, verbinden sich aber auch mit der Annahme weiterer Zuzüge ins Stadtgebiet. In der Folge der Entwicklung wird mit deutlichen Ausstrahleffekten des Vorhabens gerechnet.

Kenndaten (bezogen auf das Jahr 2005 – sofern nicht anders vermerkt)	Gesamtstadt	Projektgebiet Siebethsburg	Projektgebiet F'grodén
Bevölkerung (Hauptwohnsitz)	82.402 EW	4.319 EW	8.430 EW
Davon: unter 15-jährige	12,80 %	8,40 %	13,90 %
Davon: 65-jährige und älter	22,84 %	32,60 %	22,73 %
Davon: mit nicht-dt. Staatsbürgerschaft	4,60 %	3,87 %	3,71 %
Wanderungssaldo	18 EW	-6 EW	19 EW
Bev.-Entwicklung 1990 – 2005	91,97 %	89,47 %	84,46 %
Entw. des Anteils der unter 15-jährigen 1990 – 2005	88,57 %	106,16 %	72,40 %
Entw. des Anteils der über 65-jährigen 1990 – 2005	113,16 %	93,17 %	111,46 %
Entw. des Anteils der Bev. mit nicht-dt. Staatsbürgerschaft 1990 – 2005	108,49 %	81,64 %	201,63 %
Gebietsfläche	106,91 km ²	89,40 ha	288,70 ha
Wohnbauflächenpotential FNP	#	#	#
Wohngebäudebestand	16.621 GB	# GB	# GB
Davon: Altbau bis 1948	39,60 %	# %	# %
Davon: Fertigstellung seit 1990	11,11%	# %	# %
Wohnungsbestand	46.936 WE	# WE	# WE
Leer stehende Wohnungen ¹	ca. 5 %	ca. 2 %	ca. 5,42 %
Arbeitslosenquote	11,20 %	12,60 %	13,30 %
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	20.706 EW	1.140 EW	2.134 EW
Entw. sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort 1997 – 2005 ²	90,70 %	## %	## %
Entw. sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort 2001 – 2005	87,90 %	86,60 %	84,10 %
Anzahl Bezieher ALG II im Jahr 2005	4.274 EW	235 EW	522 EW

¹ Gemäß stromzählergestützter Leerstandsanalyse, 10/2005

² Die Statistik zu den SV am Wohnort gibt es erst seit 1997.

³ Die betroffenen Personen fallen seit der Hartz IV-Reform unter die Rubrik „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“ zum 31.12.2005.

Zu diesen Parametern gibt es keine verlässlichen bzw. stadtteilbezogen ermittelten Zahlen.

Daten zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gibt es auf Stadtteilebene erst seit 2001.

2 Städtebauliche Entwicklungskonzepte im Stadtumbau

2.1 Beschreibung und Analyse erarbeiteter städtebaulicher Entwicklungskonzepte

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens „Stadtumbau West“ wurden in Wilhelmshaven unterschiedliche Formen städtebaulicher Entwicklungskonzepte erarbeitet. Aufbauend auf mit Beginn des Modellvorhabens abgeschlossenen „Erweiterten Vorbereitenden Untersuchungen“ für den von Überalterung, Wohnungsleerständen und sozialer Erosion gekennzeichneten Stadtteil Siebethsburg²¹ wurden erstellt:

- ein moderierter Zukunftsdialog als Hinleitung zu einem gesamtstädtischen Stadtumbaukonzept²²,
- ein Stadtteilentwicklungsplan für den ebenfalls von sozialen Erosionen heimgesuchten Stadtteil Fedderwardergroden, um auf Ebene des Stadtquartiers untersuchen zu können, wie die Anpassung eines benachteiligten Quartiers – von anderer Struktur als Siebethsburg - an Schrumpfungsprozesse erfolgen kann²³,
- der sich aus dem gesamtstädtischen Konzept folgende „Bericht über Vorbereitende Untersuchungen Jadestraße, Wiesbadenbrücke, Innenhafen“²⁴,
- sowie das in Erarbeitung befindliche „Integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstums-konzept Wilhelmshaven“ zur Beantragung von Fördermitteln aus dem EFRE-Programm.

Zudem konnten Erfahrungen aus dem Projekt „Soziale Stadt“ in die Auswertung einfließen, das zeitgleich zum ExWoSt-Vorhaben in der gründerzeitlichen Wilhelmshavener Südstadt durchgeführt wurde.

²¹ Stadt Wilhelmshaven / Bauverein Rüstringen „Siebethsburgs Wege in die Zukunft – Bausteine für eine erweiterte Vorbereitende Untersuchung“, Bearbeitung: FORUM GmbH, Oldenburg, planungsgruppe Vor Ort (seit 2005: plan-werkStadt), Bremen

²² Vgl. Stadt Wilhelmshaven, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.), Endbericht: Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven, plan-werkStadt (Bearbeitung), Wilhelmshaven / Bremen, Dezember 2005

²³ Vgl. Stadt Wilhelmshaven, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.), Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden – Stadt Wilhelmshaven ExWoSt-Modellvorhaben Stadtumbau West, plan zwei - Stadtplanung und Architektur (Bearbeitung), Wilhelmshaven / Hannover, April 2006

²⁴ Vgl. Stadt Wilhelmshaven / re.urban / plan-werkStadt, Bericht über Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke, Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen, 2007

Abb. 7: Schema der städtebaulichen Entwicklungskonzepte für die Stadt Wilhelmshaven

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
VU Siebethsburg						
		Gesamtstädtischer Zukunftsdialog				
			STEP F-Groden			
					VU Wiesbadenbrücke	
						ISEK Wilhelmshaven

↑
Zeitparallel: Umsetzung des Bund-Länder Programms
„Soziale Stadt“ in der Wilhelmshavener Südstadt

2.1.1 Gesamtstädtischer Zukunftsdialog

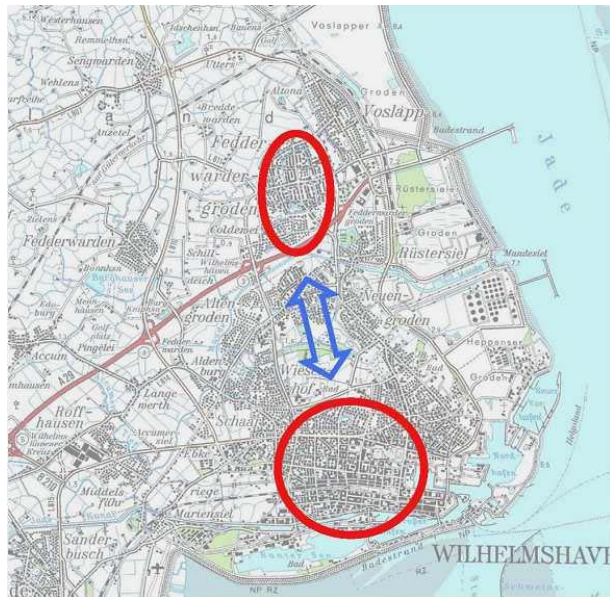
Der gesamtstädtische Zukunftsdialog „Stadtumbau Wilhelmshaven“ wurde während eines zweijährigen Prozesses mit mehr als 350 lokalen Akteuren zu den Themenfeldern Wohnen und Wohnumfeld, Leben (u.a. Kindergarten, Schule, Kultur / Freizeit / Sport, Weiterbildung, Gesundheit / Junge / Alte), Handel, Wirtschaft und Flächen / Strecken / Strukturen (u.a. Umwelt / Ver- und Entsorgung / Flächennutzung) erarbeitet.

Zu Prozessbeginn lag der Arbeitsschwerpunkt vor allem darin, Bewusstsein für die sich verändernden Bedingungen in der Stadt zu schaffen und das Thema „hoffähig“ zu machen, d.h. die entsprechenden Sorgen, Ängste, aber auch die sich damit verbindenden Chancen in die öffentlichen und politischen Diskussionen einzuspeisen, dafür zu sensibilisieren und gemeinsam nach Ansätzen zu suchen, das (eigene) Handeln und die Kompetenzbereiche an den sich abzeichnenden Veränderungen zu orientieren.

Während der je ca. 12 Treffen der Arbeitskreise wurde in moderierter Fachdiskussion die Entwicklung der Stadt in den vergangenen Jahren analysiert, Schlussfolgerungen gezogen, Ziele für die künftige Stadtentwicklung sowie entsprechende Umsetzungsstrategien und Wegweiser-Projekte abgeleitet. Ergänzt wurde die Arbeit durch verwaltungsinterne Expertenrunden, die sich mit einem räumlichen Leitbild für Wilhelmshaven auseinander setzten. Die Gutachter/innen führten die Ergebnisse beider Prozesse zu einem gesamtstädtischen Stadtumbaukonzept zusammen, das den erforderlichen Handlungsrahmen skizziert, Handlungsempfehlungen aufzeigt und diese abschließend mit allen Beteiligten und unter Einbeziehung der Öffentlichkeit diskutiert, modifiziert, konkretisiert und zum Leitbild einer künftigen Stadtentwicklung unter den sich verändernden Rahmenbedingungen fortführte.

Das räumliche Leitbild konzentriert sich auf ausgewählte Handlungsgebiete und zeigt eine bipolare Stadtstruktur zur Stärkung des inneren Stadtbereiches. Dafür werden die vorhandenen

Abb. 8: Leitbild der bipolaren Stadtstruktur



Quelle: Endbericht: Gesamtstädtischer Zukunftsdialog, a.a.O., S. 83

Strukturen und Qualitäten genutzt und dem voraussichtlichen künftigen Bedarf angepasst. Zentral für das Leitbild ist die Verknüpfung der städtischen Erreichbarkeitsvorteile mit den suburbanen Qualitätsmerkmalen. In den beiden Polen des Leitbildes, dem Innenstadtbereich und dem Zentrum im Stadtnorden, die sich schon heute durch ihre Unterschiedlichkeit auszeichnen, sollen in den nächsten Jahren Ressourcen gebündelt und Aufmerksamkeiten konzentriert werden, um die sich ausdifferenzierenden Bedürfnisse vieler Zielgruppen aufgreifen und ihnen adäquate Angebote unterbreiten zu können. In der Ausprägung der bipolaren Stadtstruktur wird eine deutliche Bereicherung und konstruktive Weiterentwicklungsmöglichkeit gesehen, die in einer Stadt mit geringer werdenden Ressourcen durchaus tragfähig ist.

Ziel der weiteren Entwicklung der Innenstadt nahen Bereiche ist ein qualitativ voll nutzungs-gemischter Bereich, der sich vor allem durch seine Lage am Wasser (Südstadt, Bant), seine bauhistorischen Denkmäler, Elemente und Wohnqualitäten (u.a. Siebethsburg) und seine Vielfalt (Wohnen, Arbeiten, Erholung, Freizeit, Versorgung usw.) auszeichnet. Im Stadtnorden sollen in Ergänzung nachfrageorientierte Wohnformen in einer grünen und von Freiraum durchzogenen Umgebung bei gleichzeitigem Vorhandensein von Versorgungsmöglichkeiten und Infrastrukturangeboten geschaffen bzw. weiterentwickelt werden.

Den beiden Stadtumbau-Pilotstadtteilen Siebethsburg und Fedderwardergröden kommt in dem Leitbild unterschiedliche Funktion zu: Siebethsburg wird in seiner Bedeutung als attraktives Wohngebiet gestärkt und als „Visitenkarte des schönen Wohnens“ in Wilhelmshaven weiter entwickelt und kommuniziert. Fedderwardergröden wird als Wohngebiet im Grünen profiliert, in dem weite Teile der vorhandenen Bausubstanz durch nachfragegerechten Wohnungsbau ersetzt werden, orientiert an der zugrunde liegenden städtebaulichen Grundstruktur und den sich in das Gebiet hineinziehenden „Grünen Achsen“ (s.u.).

Finanzierung:

Im Rahmen des Zukunftsdialoges fand keine Schätzung der Gesamtkosten des entwickelten Handlungsrahmens statt, da der gewählte Ansatz inhaltlich breit gefächert und vielschichtig, dafür aber weniger detailliert ist. Als zentrales Ergebnis neben einem zukunftsfähigen räumlichen Leitbild listet der Endbericht zum Zukunftsdialog mehr als 120 mit allen Akteuren diskutierte Handlungsempfehlungen und Projektideen auf, die sich von ihrer Bearbeitungstiefe und ihrem Bearbeitungsumfang voneinander unterscheiden:

- da der Detaillierungsgrad nicht erreicht wurde, der für eine Finanzierungsplanung erforderlich ist,
- es nicht leistbar war, für die Fülle der erarbeiteten Projektvorschläge eine

Finanzierungsplanung aufzustellen und aufgrund

- des Fehlens einer politischen Entscheidung zu den Ergebnissen des Zukunftsdialoges

hätte eine Finanzierungsplanung im Vorfeld von Maßnahmen-Priorisierungen zu erheblichen Unsummen geführt, die kontraproduktiv für die weiteren Diskussionen gewesen wäre. Insofern erfolgte eine Verknüpfung der gesamtstädtischen Stadtumbau-Strategie mit der kommunalen Finanzplanung nur durch die Empfehlung zur Mittelkonzentration für den Stadtumbau auf bestimmte Handlungsgebiete. Aufgrund der äußerst angespannten Haushaltslage in der Stadt bestehen für weitere Stadtumbau-Maßnahmen kaum Finanzierungsspielräume, so dass die Notwendigkeit von Kooperationsprojekten einerseits, und die Integration des Stadtumbaus in das alltägliche Verwaltungshandeln andererseits vorrangig ist.

Weiterer Umgang mit dem Konzept

Mitte 2005 nahm der Rat der Stadt den „Endbericht: Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven“ einstimmig zur Kenntnis und beauftragte die Verwaltung, auf dieser Grundlage Handlungsgebiete und Handlungsempfehlungen sowie Projektideen vorzuschlagen und sich um deren Förderung zu bemühen²⁵. Es wurde eine nach Themenfeldern sortierte Übersichtsmatrix über alle Handlungsvorschläge erstellt und das räumliche Leitbild in seine unterschiedlichen Schwerpunkträume „zerlegt“, wobei sich vier Quartiere als besonders stadtumbaurelevant erwiesen: die beiden Pilotstadtteile Siebethsburg und Fedderwardergroden, die Entwicklungsachse Jadestraße mit der Wiesbadenbrücke sowie der Bereich Südzentrale mit Südstrand. Da in die ExWoSt-Pilotstadtteile bereits Fördermittel geflossen waren, wurden ihre Chancen für künftige Förderschwerpunkte als relativ gering bewertet. Beste Aussichten, Initialwirkung entfalten zu können wurde der „Entwicklungsachse Jadestraße“ eingeräumt, so dass Politik und Verwaltung beschlossen, für dieses Quartier Vorbereitende Untersuchungen zu beauftragen (s.u.).

2.1.2 Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden

Vorbemerkung: Während der Laufzeit des ExWoSt-Vorhabens wechselte das in Fedderwardergroden vorrangig tätige einst städtische Wohnungsunternehmen zweimal den Besitzer (US-amerikanische Hedge-Fonds). Damit einher gingen deutliche Veränderungen in der Geschäftspolitik des Unternehmens.

Im Stadtteilentwicklungsplan für Fedderwardergroden²⁶ wurden auf Stadtteilebene querschnittsorientiert Anpassungsstrategien für den Umgang mit geringer werdenden Ressourcen entwickelt. Der Prozessverlauf gliederte sich in eine Bestandserhebung und -analyse, auf deren Basis Zukunftsszenarien (Auswirkungen des wirtschaftlichen und demografischen Wandels: Bevölkerungsrückgang, Alterung, Annahmen zur zukünftigen Wohnungsnachfrage) und ein daraus abgeleitetes Zielkonzept erarbeitet wurden. Dieses wurde mit lokalen Akteuren während eines Stadtteildialoges diskutiert und in einen integrierten Stadtteilentwicklungsplan zusammengefasst. Die abschließenden Ergebnisse wurden im Herbst 2005 erneut öffentlich zur Diskussion gestellt, um darauf aufbauend weiterführende Aktivitäten zu konzipieren.

Die Schwerpunkte der Arbeit lagen in den Themenfeldern Wohnen, Zentrumsentwicklung, Freiräume, Soziokultur, Netzwerkbildung und Sicherheit. Insbesondere der Wunsch nach Angeboten für Jugendliche, die Stabilisierung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums hinsicht-

²⁵ Vgl. Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates der Stadt Wilhelmshaven mit Einwohnerfragestunde am Mittwoch, den 29. Juni 2005, Nr. 5/2005, S. 9

²⁶ Vgl. a.a.O.

lich der Ausstattung mit Handel, Markt und anderen Versorgungsinfrastrukturen sowie die stärkere Förderung der soziokulturellen Aktivitäten im Stadtteil erwiesen sich als zentrale Anliegen. In dem umfangreichen Maßnahmenkonzept wurden die Handlungsfelder

- Stabilisierung des Wohnungsmarktes durch Differenzierung des Bestandes,
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung,
- Gestaltung der Freiräume und des öffentlichen Raumes,
- Qualität öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen sowie
- Präventions- und Integrationsansätze

weiter ausdifferenziert und mit konkreten Projektideen ergänzt.

Eine zentrale Fragestellungen der künftigen Stadtteilentwicklung Fedderwardergroden, nämlich die nach den Begrenzungsschwierigkeiten für die Umsetzung neuer Handlungsstrategien und Projekte aufgrund der auf der Siedlung liegenden Erbbaurechte des Bundes konnte nicht abschließend geklärt werden.

Finanzierungsaspekte

Für den Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden wurde kein Finanzierungskonzept mit beauftragt, da nicht absehbar war, wie die politischen Entscheidungen dazu ausfallen würden (vgl. Kap. 6).

Zum weiteren Verfahren

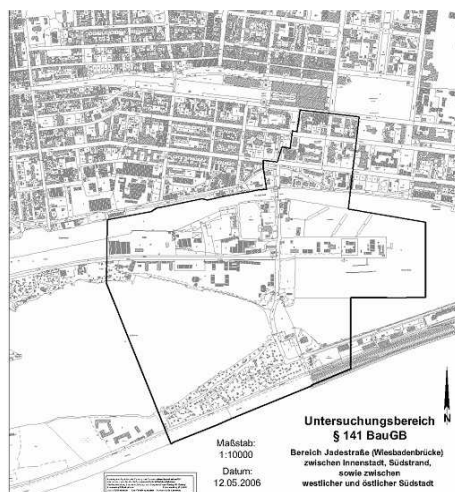
Der Stadtteilentwicklungsplan lag Anfang 2006 vor, Bauausschuss und Rat nahmen ihn einvernehmlich zur Kenntnis.

2.1.3 Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke²⁷

Der „Endbericht: Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven“ priorisiert im Rahmen des bipolaren Leitbildes als wichtiges Entwicklungspotenzial vorrangig die Entwicklung der Wasserlagen der Stadt, insbesondere rund um das „Filetstück“ der Wiesbadenbrücke. Dieser Aussage schlossen sich Politik und Verwaltung an und beauftragten für das Gebiet rechts und links der Jadestraße zwischen Weserstraße und Südstrand/Jadebusen die Erarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen.

²⁷ Stadt Wilhelmshaven / re.urban / plan-werkStadt, Bericht über Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke, Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen, 2007

Abb. 9: Untersuchungsgebiet Jadestraße



Quelle: Stadt Wilhelmshaven, Amt für Stadtplanung u. Stadterneuerung, Kommunale Vermessung

konsequent fort: Diese nahm ihren Beginn in der Aufwertung der Innenstadt (u.a. Nordseepassage, Marktstraße) und setzte sich in der Südstadt fort (u.a. Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“).

Weiteres Vorgehen:

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurden Städtebauförderungsmittel für die Sanierung des Quartiers beim Land Niedersachsen beantragt, das entsprechende Verfahren ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht abgeschlossen.

Mitte 2006 fasste der Bauausschuss einen Einleitungsbeschluss, um die inhaltlichen Voraussetzungen (Nachweis von städtebaulichen Funktionsverlusten, städtebauliches Neuordnungskonzept, Einbindung der Kooperationspartner, Aufstellung eines Kosten- und Finanzierungskonzeptes) für einen Förderungsantrag für Sanierungs- bzw. Stadtumbau-mittel zu ermöglichen. Der Ratsbeschluss zu den Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte Mitte Juni 2006.

Die Bedeutung dieser Entwicklungsachse wird vor allem durch die hohe Lagegunst innerhalb des Stadtgebietes (zentrale Wasserlage, fußläufige Erreichbarkeit zur Innenstadt mit ihren Infrastruktureinrichtungen, zum Südstrand und Jadedeussen sowie zu diversen Kultur- und Freizeiteinrichtungen) und der damit einhergehenden vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten begründet. Zudem setzt die Fokussierung auf dieses Quartier das Leitbild der bisherigen Stadtentwicklung

2.1.4 Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept

Ebenfalls im Mai 2007 noch nicht abgeschlossen ist ein weiterer Folgebaustein des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges zum Stadtumbau Wilhelmshaven, die Erarbeitung eines „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes“. Dieses stellt die Grundlage für die Anmeldung von Stadtgebieten für die Förderung aus dem europäischen Regionalfond (EFRE Ziel 2) dar. Anders als in der bisherigen EFRE-Förderperiode besteht ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen der Städtebauförderung und den Fördermöglichkeiten aus dem EFRE-Programm zukünftig nicht mehr. Statt dessen müssen für die neue Förderperiode (2007-2013) geplante EFRE-Fördergebiete gesondert begründet, vom Rat der Stadt beschlossen und angemeldet werden. Fundament der Beantragung wird in Niedersachsen ein „Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ sein. Dabei ist „integriert“ in zweifacher Hinsicht zu verstehen: zum einen meint es die Einbindung potenzieller Fördergebiete in ein gesamtstädtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept und damit die Darstellung des Beitrages eines Fördergebietes zur gesamtstädtischen Entwicklung. Zum anderen bedeutet es eine Darstellung des Zusammenführens unterschiedlicher Maßnahmen, Akteure, Finanzierungswege und Förderungen zur Entwicklung der Stadt. Die von der Stadt beabsichtigten Fördergebiete müssen also in ihren Entwicklungspotenzialen, -hemmnissen, Erneuerungsansätzen und mit den potenziellen Projekten dargestellt werden. Besonderes Augenmerk kommt dabei der Beschreibung der „nachhaltigen Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung“ („Lissabon-Ziele“) zu.

Das Konzept muss alle für die gesamte Förderperiode beabsichtigten Fördergebiete umfassen, da voraussichtlich spätere Förderanträge ausgeschlossen sind.

Die Erarbeitung des „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes“ für Wilhelmshaven greift auf eine Reihe von Vorarbeiten zurück und führt diese fort, wie z.B. mit den beiden Pilotstadtteilen aus dem ExWoSt-Vorhaben Stadtumbau West, Fedderwardergroden und Siebethsburg, dem Sanierungsgebiet Soziale Stadt Westliche Südstadt, oder den Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Jadestraße. Gleiches gilt für weite Teile der Gesamtstadt, da auch hier an die Arbeiten aus dem ExWoSt-Modellvorhaben angeknüpft werden kann. Für die Darstellung der Wirkung von Fördermaßnahmen auf eine nachhaltige Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung in den städtebaulichen Fördergebieten sowie der Darstellung der Integration anderer Fördermaßnahmen (z.B. aus dem Tourismusprogramm oder aus dem ESF-Programm) bedarf über die ergänzenden Aufarbeitungen hinaus vertiefender Untersuchungen.

Für weitere Stadtteile ist deren grundsätzliche Förderungsfähigkeit noch zu prüfen (z.B. Innenstadt, Bant, Tonndeich/Heppens), d.h. hier werden derzeit vergleichbare Informationen und Grundlagenkonzepte erarbeitet. Dabei sollten angesichts der für EFRE-Förderungen zukünftig zulässigen privaten Gegenfinanzierung (z.B. von Wohnungsunternehmen) auch Gebiete ohne oder mit nur geringen kommunalen Maßnahmen einbezogen werden. Es ist jedoch – nach dem gegenwärtigen Informationsstand – davon auszugehen, dass eine Konzentration auf wenige Fördergebiete eher Erfolg versprechend sein wird.

Weiteres Vorgehen:

Die abschließenden Richtlinien durch das Land Niedersachsen für die EFRE-Förderung – und damit die konkreten Anforderungen – liegen zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht abschließend vor. Nach ihrem Bekannt werden soll voraussichtlich der Antragszeitraum für die Förderung konkreter Projekte beginnen.

2.2 Erfahrungen mit städtebaulichen Entwicklungskonzepten

Erfahrungen auf Ebene der Gesamtstadt:

Die Erfahrungen mit dem moderierten gesamtstädtischen Zukunftsdialog zum Stadtumbau sind als durchaus positiv zu bewerten. Dies ist besonders bemerkenswert, da das junge, vielschichtige und zu Beginn der Projektlaufzeit überwiegend noch mit negativer Konnotation belegte Thema „Stadtumbau“ sich als recht unbeliebt und sperrig erwies („Wir wollen Positives und nichts Rückläufiges in unserer Stadt thematisieren“). Im Verlauf des ExWoSt-Vorhabens gelang besonders durch den kooperativen und kommunikativen Weg eine Akzeptanzvermittlung des Themas „Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen“ und konnte dieses in der Stadtöffentlichkeit etabliert und aus seinem „Nischendasein“ befreit werden.

Unterstützend wirkte dabei sicherlich, dass von dem Projekt diverse Initialwirkungen ausgingen, wie z.B. das EU-geförderte Projekt „Arbeitsmarkt 50+“ oder das Vorhaben des Bundesforschungsministeriums „Integrierte Wohnstandortberatung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“. Allerdings führen die in jüngerer Vergangenheit getroffenen Entscheidungen zum Ausbau der bestehenden Chemie- und Raffineriestandorte sowie zum Ausbau des JadeWeserPort immer wieder zu der Einschätzung einer möglichen Umkehr der rückläufigen Entwicklungen. Hier wächst das Problembewusstsein teilweise erst langsam bzw. es passt sich den bekannten und erhofften Wachstumsvorstellungen wieder an.

Die Einbindung vielfältiger Akteure – seien es Vertreter/innen von Vereinen, Verbänden, der Wirtschaft, Verwaltung, Politik oder Zivilgesellschaft – in die Analyse des Gewesenen und in die Entwicklung von Zukunftsperspektiven für eine Vielfalt gesellschaftlich relevanter Themenfelder führte dazu, dass sich die Beteiligten entsprechend ihrer Kompetenzen und Neigungen

einbrachten, so dass die Vielfalt des Wandels sichtbar und authentisch wurden.

Wichtig für das Gelingen des Prozesses war auch die intensive Einbindung nicht-städtischer Vertreter/innen, die dem Prozess einen Zugang auch zu anderen als „den üblichen“ interessierten Gruppen verschafften. Dennoch konnten bestimmte Gruppierungen nicht oder nur indirekt durch den Prozess aktiviert werden, wie z.B. Vertreter/innen der großen Gewerbe- und Industrieunternehmen, Migranten/innen.

Für viele Mitwirkende war die Erkenntnis ernüchternd, dass sie zwar an der Erarbeitung zukünftiger Konzepte und Projekte mitarbeiteten, für deren Umsetzungen jedoch keine Gewähr und keine finanziellen Möglichkeiten bestanden, da die investiven Mittel des Vorhabens bereits für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen in den beiden Pilotgebieten gebunden waren. Die Realisierung konkreter Projektideen durch einzelne Unternehmen, Verbände o.ä. wurde angesichts der Wettbewerbssituation nur selten öffentlich oder gemeinschaftlich kommuniziert (z.B. weitere attraktivitätssteigernde Maßnahmen der Wohnungsunternehmen oder Entwicklungsperspektiven der Kindergärten, die alle in privater Trägerschaft sind).

Hemmend wirkten sich sowohl für den gesamtstädtischen Zukunftsdialog als auch für den Stadtteilentwicklungsplan die fehlende Institutionalisierung des Themas „Stadtumbau“ und die Unverbindlichkeit gegenüber den Zielen und Ergebnissen der Konzepte aus. So wird nach dem bisherigen Kenntnisstand das Thema nach Abschluss des ExWoSt-Forschungsvorhabens „Stadtumbau West“ im „normalen“ Planungsalltag mit bewältigt werden müssen, was angesichts der Komplexität nur schwer zu handhaben sein wird. Da zu Projektbeginn keine Diskussionen und verbindliche Vereinbarung zu Zielen und Qualitäten des Prozesses stattfanden, fehlten klare und transparente Steuerungsinstrumente, die Aussagen zu Zielen, Arbeitsinhalten und Arbeitsformen getroffen hätten. Eine Auseinandersetzung über operationalisierbare Zielsetzungen sowie entsprechende qualitative und / oder quantitative Messgrößen hätte im Verlauf des Prozesses vermutlich geholfen, diesen glaubwürdiger kommunizieren und die Verbindlichkeit erhöhen zu können (z.B. durch Festlegung von Zielen zur Reduzierung nicht mehr nachgefragten Wohnraums um x%, Erhöhung des Anteils von nachgefragtem Wohnraum um x% auf innerstädtischen Flächen, Reduzierung der Schulstandorte entsprechend der gegenwärtigen und aktuell erwarteten Schülerzahlen, Selbstbindung der Politik, bestimmte, aus dem breit angelegten Diskussionsprozess hervorgegangenen Projektideen umzusetzen, verbindlich vereinbarte Verfahren zur Information und Einbindung der Politik in den Prozess).

Erfahrungen auf Stadtteilebene

Entgegen dem ursprünglichen Konzept begann die Arbeit an dem Stadtteilentwicklungsplan deutlich zeitversetzt, nämlich als der gesamtstädtische Zukunftsdialog mit seinen Zielvorstellungen u.a. auch für den Stadtteil Fedderwardergroden weitgehend abgeschlossen war. Mit den Gutachter/innen konnte jedoch in Übereinstimmung vereinbart werden, die in der gesamtstädtischen Konzeption enthaltenen Entwürfe und Aussagen zum Stadtteil weitgehend zu übernehmen und der weiteren Arbeit zu Grunde zu legen.

Erschwerend für die Konzeptentwicklung erwies sich neben den ungesicherten Verbindlichkeiten der zweifache Wechsel des vor Ort maßgeblichen Wohnungsunternehmens, was zu erheblichen Unsicherheiten bei allen Beteiligten führte. Letztendlich hatte die in der Antragsphase vereinbarte Kooperation mit der damaligen Geschäftsführung des Wohnungsunternehmens keine Verbindlichkeit mehr.

Als weitere Hürden erwies sich nach Auskunft der Gutachter/innen die geringe Problemwahrnehmung der Bevölkerung und der lokalen Akteure, die schon seit vielen Jahren mit den langsam fortschreitenden Auswirkungen des Bevölkerungsverlustes vertraut sind und darauf mit

„gelassener Zurückhaltung“ reagieren.

Der Wechsel der Gutachterbüros und die erneute Aufarbeitung bekannter Daten und Fakten²⁸ sowie die Entwicklung entsprechender Handlungsvorschläge führte bei einigen Mitwirkenden zu Ermüdungserscheinungen, da diese Arbeitsschritte schon diverse Male durchgeführt worden waren – ohne konkrete Folgen.

Erfahrungen mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen und den nachfolgenden Entwicklungsaktivitäten soll der „Sprung über das Wasser“ in Richtung Südstrand und Jadebusen folgen, um einen kompakten und attraktiven Stadtraum zu schaffen. Durch dessen in Wert Setzung wird das Alleinstellungsmerkmal „Wasserlage“ betont und für die künftige Entwicklung der Stadt profiliert. Zugleich reagiert die Stadt damit frühzeitig auf Verkaufsabsichten des Bundes, der Eigentümer der Wiesbadenbrücke ist. Der angestrebte Verkauf wird zwangsläufig Veränderungen in diesem Gebiet einleiten. Durch die frühzeitige Auseinandersetzung mit den Chancen und Problemen der Fläche kann sich die Stadt gegenüber dem Bund besser positionieren und ihren Vorstellungen von einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu mehr Durchsetzung verhelfen.

Vor einer Neupositionierung des Quartiers sind jedoch erhebliche Anstrengungen erforderlich, die mit Hilfe von Fördermaßnahmen bewältigt werden sollen.

Erfahrungen mit der Erarbeitung eines „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes“

Die Erarbeitung des „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes“ greift auf die unterschiedlichen in der Stadt vorliegenden Gutachten zurück, bündelt diese und analysiert die aufgezeigten Entwicklungsperspektiven hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Wachstumsaspekte. Dabei liegen mit Stand vom Mai 2007 lediglich erste vorbereitende Bausteine und konzeptionelle Ansätze vor, da die abschließenden Förderrichtlinien des Land Niedersachsen und damit die konkreten Anforderungen noch nicht bekannt sind.

2.3 Empfehlungen für städtebauliche Entwicklungskonzepte

- Geduld und langer Atem sind notwendig, um das noch junge, vielschichtige und derzeit überwiegend mit negativer Konnotation belegte Thema „Stadtumbau“ in den Kommunen zu positionieren.
- Es bedarf hoher Steuerungskompetenzen und starker lokaler Akteure, um das Thema im Denken und Handeln der Verantwortlichen einer Stadt zu etablieren.
- Verankerung des Themas in der Politik und Verwaltung in eigens dafür eingerichteten Arbeitskreisen, Beirat o.ä., um es kontinuierlich platzieren zu können.
- Bereitschaft der Politik und Verwaltungsspitze, das Thema mit zu tragen, da formelle Beschlüsse für bestimmte Arbeitsschritte notwendig sind.
- Konkrete Ziel- und Qualitätsvereinbarungen (z.B. hinsichtlich der Reduzierung von Wohnraum, der Verbindlichkeit der Ergebnisse, Intensität und Umfang der Akteursbeteiligung, zu den Organisationsstrukturen und den zu bearbeitenden Themenfeldern) zwischen dem Bund und der Kommune mit operationalisierbaren Zielen zu den Ergebnissen des Modellvorhabens zu Beginn der Projektlaufzeit hätten hilfreich sein können, um den Stadtumbau nachhaltiger zu verankern.

²⁸ Es gab im Vorfeld bereits einige Erhebungen und Untersuchungen zu dem Stadtteil.

- Möglicherweise ist der Problemdruck in der Kommune noch nicht hoch genug, um sich auch weiterhin intensiver mit dem Thema zu befassen.
- Aufbau und Pflege sowie regelmäßige Auswertung für ein Stadtumbau Monitoring helfen, Problembewusstsein zu schaffen und für das Thema zu sensibilisieren. Damit einher gehen sollte eine regelmäßige Berichterstattung über die Ergebnisse an den Rat der Stadt und die zuständigen Ausschüsse.

3 Beschreibung und Wirkungskontrolle der Impulsprojekte

Wilhelmshaven legte mit seiner Bewerbung um Aufnahme in das ExWoSt-Modellvorhaben „Stadtumbau West“ bereits im Vorfeld fachplanerisch und in Kooperation mit den lokalen Akteuren vor Ort umsetzungsreife Konzepte für Impulsprojekte vor. Diese gingen für den Stadtteil Siebethsburg aus erweiterten Vorbereitenden Untersuchungen²⁹ hervor, für den Stadtteil Fedderwardergroden aus der laufenden Arbeit der Wohnungsbaugesellschaft. In beiden Pilotgebieten waren die zentralen Akteure und Motoren der Entwicklung die Wohnungsunternehmen, die in den Stadtteilen über große Wohnungsbestände verfügen, in denen sich die Entwicklungen der Stadt (demografischer und wirtschaftsstruktureller Wandel) frühzeitig und konkret erlebbar abzeichneten. D.h. in der Pilotstadt Wilhelmshaven lagen die Konzepte für Impulsprojekte in den beiden Pilotgebieten Siebethsburg und Fedderwardergroden bereits während des Antragsverfahrens zur Aufnahme in das ExWoSt-Modellvorhaben „Stadtumbau West“ weitgehend ausdifferenziert und mit Schwerpunkt auf wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen vor.

3.1 Pilotstadtteil Siebethsburg

3.1.1 Ausgangssituation 2002

Abb. 10: Alt-Siebethsburg (Baujahr 1904 – 1928)

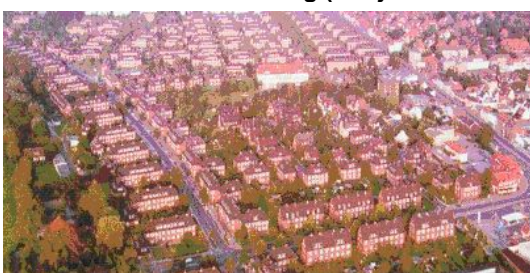


Die 85 ha große denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung Siebethsburg³⁰ mit der sie prägenden Durchgrünung sowie der städtebaulich und architektonisch beeindruckenden Gebäudesubstanz entstand zwischen 1904 und 1939 am nördlichen Innenstadtrand Wilhelmshavens. Sie wurde als reines Wohngebiet mit einigen wenigen funktionalen Ergänzungen umgesetzt. Der das Bild der

Siedlung dominierende Geschosswohnungsbau befindet sich bis auf wenige Ausnahmen im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG: Von den 3.000 Wohnungen im Stadtteil gehören ihr 2.722.

2002 lebten 4.250 Einwohner/innen in dem Stadtteil, wobei die Bevölkerung seit 15 Jahren nahezu kontinuierlich abnahm. Gemessen an der Einwohnerzahl von 1987 (= 100%) verzeichnete Siebethsburg bis 1994 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang, der nach kurzzeitigem Anstieg schon im darauf folgenden Jahr deutlich weiter auf nur noch 88,3% in 2000 sank. Die Bevölkerung ist die mit Abstand Älteste aller Wilhelmshavener Stadtteile, 40% der Bewohner/innen sind älter als 65 Jahre.

Abb. 11: Neu-Siebethsburg (Baujahr 1935 – 1939)



²⁹ Stadt Wilhelmshaven, Bauverein Rüstringen eG (Beauftragung): Siebethsburgs Wege in die Zukunft – Bausteine für eine erweiterte Vorbereitende Untersuchung, TI „Zielgruppen und Zukunftsprojekte für Wilhelmshaven-Siebethsburg“, FORUM GmbH / planungsgruppe Vor Ort (Bearbeitung), 3/2002

³⁰ Die Siedlung ist weitgehend identisch mit dem Stadtteil Siebethsburg.

Abb. 12: Typisches Wohnhaus in Alt-Siebethsburg



Als Probleme der Siedlung erweisen sich neben den Wohnungsgrößen (durchschnittlich ca. 55m² pro Wohnung), deren Raumaufteilung (vielfach nur Kochnischen), die Ausstattung und Hellhörigkeit der Wohnungen sowie vielfach fehlende Balkone und Gartenzugänge. Zudem erfordert das Alter des Wohnungsbestandes einen hohen Modernisierungsaufwand. Die dafür erforderlichen Umbaumaßnahmen werden in einigen Bereichen jedoch durch Auflagen des Denkmalschutzes erschwert oder unmöglich gemacht (z.B.

Anbringung von Balkonen, Fassadendämmung). Zudem betrifft die strukturell bedingte geringer werdende Wohnungsnachfrage vor allem jene Stadtteil, die einseitig auf Wohnnutzungen ausgerichtet sind – so auch Siebethsburg.

Die sozialen Probleme innerhalb der Siedlung nehmen seit Jahren zu. Ursache sind Generationenkonflikte, unterschiedliche Mentalitäten und ein „schlechter werdendes Kundenpotenzial“. Der soziale Status des Gebietes droht zunehmend „abzusacken“, was sich u.a. daran zeigt, dass der Anteil der Haushalte, die von Transfereinkommen leben, deutlich angestiegen ist und zunehmend „stabile“ aus- und so genannte „problematische“ Haushalte neu in die Wohnungen einziehen. So werden soziale Konflikte zunehmend als Auszugsgrund angeführt. Ein Großteil der Bewohnerschaft, besonders die Älteren, haben eine hohe Verbundenheit mit ihrem Quartier („Wir auf Siebethsburg“), die von den nachwachsenden Haushalten kaum noch mitgetragen wird.

Abb. 13: Gartenstadtcharakter in Neu-Siebethsburg



Um das „präventive Sanierungsgebiet“³¹ mittel- und langfristig vor weiteren sozialen Erosionen und baulichen Missständen zu bewahren, wurde in Kooperation zwischen der Stadtverwaltung und der sehr engagierten Eigentümerin der Siedlung beschlossen, diese angesichts ihrer historischen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie ihrer Lage im Stadtgebiet unbedingt als „Aushängeschild des schönen Wohnens“ frühzeitig zu stabilisieren und zu sichern, um es für die Anforderungen eines sich verändernden Wohnungsmarktes besser zu positionieren. Die angestrebten Veränderungen zielten darauf, die ansässige Bewohnerschaft in der Siedlung zu halten und neue Kunden/innen zu gewinnen und zu binden.

3.1.1.1 Impulsprojekt zur Anpassung von Infrastruktureinrichtungen an sich ändernde Bedarfe: Service im Alter

Siebethsburg ist Wilhelmshavens Stadtteil mit dem höchsten Durchschnittsalter und dem höchsten Anteil über 60-jähriger Bewohner/innen. Die älteren Menschen fühlen sich im Stadtteil derzeit noch überwiegend wohl und Siebethsburg ist für seine Wohnqualität für ältere Menschen stadtweit bekannt. Die Eigentümerin der Siedlung, der Bauverein Rüstringen eG hat in der Vergangenheit bereits viele Angebote für ältere Menschen geschaffen.

Das Impulsprojekt „Service im Alter“ ist eine weitere Profilierung als altenfreundlicher Full-Service-Wohnstandort, mit einem umfangreichen Service-Angebot für das Älterwerden im

³¹ So wurde Siebethsburg in vorausgehenden Gutachten bezeichnet.

Stadtteil. Es zielt einerseits auf Kundenbindung heutiger Mieterinnen und Mieter ab, andererseits sollen darüber hinaus weitere ältere Menschen aus Wilhelmshaven und Umgebung gewonnen werden, ihren vierten Lebensabschnitt im Stadtteil zu verbringen.

Im Rahmen des Impulsprojektes wurde in Siebethsburg an Vorhandenes angeknüpft: Es gab bereits eine Reihe seniorengerechter Einrichtungen, für die aufgrund ihrer Auslastung und des steigenden Anteils älterer Menschen in der Stadt weiterer Bedarf gesehen wurde. Hier setzt das Impulsprojekt „Service im Alter“ an: Konkret wurde ein „Bestandsensemble“ aus den 70er Jahren (Papingastr. 31) an die Bedarfe einer Tagespflege mit angegliederter Sozialstation und seniorengerechten Wohnungen angepasst.

- Die Sozialstation wurde nach Umbau in der ehemaligen Hausmeisterwohnung des Gebäudekomplexes angesiedelt. Hier betreibt der ASB eine Anlaufstelle für alle Hilfe suchenden Menschen, leitet Fachberatungen in Sachen Pflege, Betreuung, Hilfeleistungen, insbesondere auch für Demenz- und Alzheimer-Erkrankte bzw. deren Angehörige, und nimmt die zentrale Steuerung der Einsätze vor. Diese Leistungen stehen allen Bewohner/innen des Stadtteils bei Bedarf und auf Anfrage zur Verfügung.
- Die Tagespflegereinrichtung – untergebracht in ehemaligen Gemeinschaftsräumen – bietet als teilstationäre Einrichtung für die Betreuung von Alzheimer- und Demenzerkrankten sowie von allgemein pflege- und hilfsbedürftigen Menschen eine Alternative zum Pflegeheim. Sie wendet sich an Menschen, die aufgrund ihrer Erkrankung nicht den ganzen Tag allein bleiben können und intensiv betreut werden müssen. Neben der Rundumbetreuung werden auch Maßnahmen zur Rehabilitation angeboten. Damit schließt die Einrichtung die Lücke zwischen stationärer Versorgung und ambulanter Hilfe und ist ein wichtiger Teil im Verbund pflegerischer Angebote, die es den Menschen ermöglicht, in ihrer eigenen Wohnung und ihrem Wohnumfeld zu bleiben. Zugleich werden pflegende Angehörige und andere Pflegepersonen spürbar entlastet, die Motivation für eine Pflege zu Hause wird verbessert. Es werden Plätze für 15 Tagesgäste, vorrangig aus dem Stadtteil, angeboten. Die Öffnungszeiten sind von 8:30 Uhr bis 17:00 Uhr. Die Gäste werden vom Fahrdienst morgens gebracht und nach dem Aufenthalt wieder zu ihrer Wohnung gefahren.
- Im Hauptgebäude des Komplexes wurden darüber hinaus die vorhandenen fünfzehn 60m² großen Wohnungen (nach und nach bei Freiwerden) behindertengerecht bzw. behindertenfreundlich umgebaut und modernisiert. Hier ist das Zuschalten von Leistungen im medizinischen, pflegerischen und hauswirtschaftlichen Bereich in Form des „Betreuten Wohnens“ möglich. Zudem ist eine enge Anbindung an die Sozialstation gegeben. In Ergänzung zu der Angebotspalette stehen hier zusätzlich Appartements für die Kurzzeit- oder Nachtpflege bereit, d.h. hier können Menschen betreut werden, die beispielsweise nach einem Krankenhausaufenthalt noch nicht wieder in der Lage sind, in ihre Wohnungen zurückzukehren.

Darüber hinaus wurden die Außenanlagen des Gebäudes umgestaltet und ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität geschaffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein kooperatives Projekt, das von beiden privatwirtschaftlichen Partnern Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG und Arbeiter Samariter Bund (ASB) getragen wird: Erstere ist als Eigentümerin für die Anpassung an die neue Nutzung, den Umbau und die Modernisierung des Gebäudekomplexes zuständig, zweitem obliegt die fachliche Führung der Einrichtung.

Insbesondere in der Anfangszeit wurde das Impulsprojekt von beiden Partnern intensiv gemeinsam beworben (z.B. über Flyer) und wurden verschiedene öffentlichkeitswirksamen

Aktionen (z.B. Sommerfest, Tag der offenen Tür) gemeinsam durchgeführt.

Der Betrieb der Einrichtung wird seit April 2003 durch den ASB sichergestellt, der hier fünf Mitarbeiter/innen und eine Hauswirtschafterin beschäftigt. Den Großteil der anfallenden Kosten übernimmt die Pflegeversicherung, die Gäste der Tagespflege zahlen zusätzlich zur Pflegeversicherung pro Tag 13 € für Aufenthalt, Verpflegung, Hol- und Bringdienst. In der Sozialstation sind insgesamt 12 Mitarbeiter/innen tätig, die ebenfalls eigenwirtschaftlich finanziert werden müssen.

Abb. 14: Bestandsgebäude des Impulsprojektes „Service im Alter“, 2002



Abb. 15: Umbauphase 2002 / 03



Abb. 16: Das umgebaute Servicehaus „Wohnen im Alter“, 2003



3.1.1.2 Impulsprojekt zur Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes: Familienfreundliches Wohnen in Siebethsburg

Alle schrumpfenden Städte stehen vor der Herausforderung, insbesondere auch Haushalte mit Kindern in der Stadt zu halten und ihnen attraktive Lebens- und Wohnbedingungen zu schaffen. Um diese Gruppen von der Abwanderung in das stadtnahe Umland abzuhalten, müssen neue zielgruppenspezifische Ansätze erprobt werden, indem die spezifischen Anforderungen dieser Haushalte an Ausstattung, Größe von Wohnungen und dem Wohnumfeld erfüllt werden. Das Impulsprojekt „Familienfreundliches Wohnen in Siebethsburg“ setzt sich mit dieser Herausforderung modellhaft unter den erschwerten Bedingungen einer denkmalgeschützten, innenstadtnahen Siedlung auseinander. Dafür wurde in einem zweispännigen Bestandsgebäude (Harlestraße 1 und 1A) aus den 14 nicht mehr marktgerechten Wohnungen durch Zusammenlegung auf der Geschossebene oder über zwei Etagen modernes Wohnen für Familien und allein Erziehende realisiert. Es entstanden unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen 42 und 100 m². Die Erdgeschosswohnungen erhielten erstmalig einen direkten Zugang zu den der Wohnung zugeordneten und neu angelegten Mietergärten. Bisher waren rückwärtige Ausgänge durch den Denkmalschutz abgelehnt worden (Ensembleschutz), in diesem Objekt wurde dieses jedoch möglich, da es sich um ein nicht unter Denkmalschutz stehendes, wiederaufgebautes Gebäude handelt.

Die Bewohner/innen der Obergeschosse können über einen zentralen, rückseitigen Ausgang zu ihren Mietergärten gelangen. Im Dachgeschoss wurde der Spitzboden mit zu Wohnzwecken ausgebaut, ein Gemeinschafts(spiel)raum wurde eingerichtet. Im Erdgeschoss befinden sich Stellplätze für Kinderwagen. An der Westseite des Gebäudes sind Balkone angebaut worden, hinter dem Haus entstanden Pkw-Stellplätze.

Die Gebäudehülle wurde nachträglich mit Wollvlies-Flocken in Einblastechnik gedämmt. Keller und Dachboden erhielten ebenfalls eine Wärmedämmung. Eine moderne Zentralheizungsanlage in effizienter Brennwerttechnik sowie eine Brauchwasser-Erwärmung in Solartechnik wurden unter Energiespar-Effekten realisiert. Im Wohnumfeld wurden Spielmöglichkeiten, ein Kommunikationsplatz sowie weitere Mietergärten hergestellt.

Das Projekt ging im Sommer 2006 an den Markt, die Wohnungen waren teilweise bereits im Vorfeld der Fertigstellung vermietet.

Abb. 17: Das Impulsprojekt „Familienfreundliches Wohnen“ in der Umbauphase ...



Abb. 18: ... und das im Sommer 2006 bezogene Produkt.



3.1.1.3 Impulsprojekt zur Schaffung von Infrastruktur: „Stadtteil der Begegnung“ in Siebethsburg

Wohnungsgröße und die Ausstattung der Wohnung lassen sich tw. nur schwerlich beeinflussen, so dass andere – weichere - Wege gefunden werden mussten, entsprechende Mängel auszugleichen. Im Rahmen des Impulsprojektes „Stadtteil der Begegnung“ sollten anknüpfend an eine bereits bestehende Begegnungsstätte für ältere Menschen im Stadtteil Begegnungs- und Kommunikationsmöglichkeiten auch für andere Zielgruppen (jüngere Menschen, Menschen von außerhalb des Stadtteils) geschaffen werden, die über das bisherige Angebot hinausgehen und zugleich attraktiv und für unterschiedliche Anforderungen nutzbar sind. Das Vorhaben war als Projekt mit unterschiedlichen – zum Teil bereits vorhandenen – Kooperationspartner/innen angelegt.

Dafür wurden die bestehenden Räumlichkeiten des „Treffs auf Siebethsburg“ in der Störtebeckerstraße 14 c innerhalb der Siedlung durch Ansatz eines L-förmigen Baukörpers auf rund 250m² Nutzfläche (zuvor: 80 m²) erweitert, um das erforderliche Raumangebot bereitstellen zu können. Seit Fertigstellung im Sommer 2005 wird mit sehr unterschiedlichen Kooperationspartnern ein breites Angebotsspektrum bereit gehalten, wie z.B. diverse Sportkurse (Kinderturnen, Gesundheitskurse „50+“, Nordic Walking, Lauftreff) in Zusammenarbeit mit dem Wilhelmshaver Sportverein (WSSV), Spanisch für den Urlaub, Feng Shui, Elterngesprächskreis, Handybenutzung für Senioren/innen in Kooperation mit der Volkshochschule, die Durchführung von Theaterprojekten mit der Landesbühne sowie Aktivitäten verschiedener Einzelvereine.

Das zu der Immobilie gehörende Außengelände verbindet dieses Impulsprojekt mit dem Impulsprojekt „Familienfreundliches Wohnen“. Für die große Fläche wurde eine Gesamtkonzeption erarbeitet, die neben variablen Mietergärten, einen Schulgarten (für die Grundschule

und den Kindergarten), einen Bouleplatz sowie eine Terrassenanlage mit Kinderspielplatz und offenen Kommunikationsräumen vorsieht.

Abb. 19: Der Gebäudekomplex des „Treffs auf Siebethsburg“ im ehemaligen Bunker vor der Erweiterung



Abb. 20: Der umgebaute und erweiterte Treff



3.1.1.4 Impulsprojekt zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: Junges Wohnen in Siebethsburg

Junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren sind die einzige Altersgruppe, in der die Zu- die Abwanderungen in Wilhelmshaven übersteigen. Damit stellen sie den einzigen Impulsgeber für den lokalen Wohnungsmarkt dar – eine ähnliche Sachlage wie in vielen anderen schrumpfenden Kernstädten Westdeutschlands auch, die über Ausbildungseinrichtungen mit (über-)regionalem Einzugsbereich verfügen.

Im Rahmen des Impulsprojektes „Junges Wohnen in Siebethsburg“ werden Wohnungsangebote einschließlich spezifischer Dienstleistungen geschaffen, die die Gruppe der Auszubildenden in Wilhelmshaven anspricht. Dafür wurden im Vorfeld im Rahmen einer Diplomarbeit umfangreiche Erhebungen zu den Wohnwünschen und -anforderungen junger Menschen in Wilhelmshaven durchgeführt, bevor in der Siebethsburger Straße 2 A fünf der sechs Wohnungen für dieses Impulsprojekt umgebaut wurden. Die sechste Wohnung ist vermietet gewesen, es bestand keine Umzugsbereitschaft (Genossenschaft = Dauernutzungsvertrag).

Das Objekt wies bisher eine hohe Leerstandsquote und eine hohe Fluktuation auf. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Lage an zwei aufeinander treffende Hauptverkehrsstraßen und den damit verbundenen Lärmemissionen. Auch Stellmöglichkeiten für Pkw sind aufgrund der Verkehrssituation nur eingeschränkt in weiterer Entfernung vorhanden. Durch eine gezielte Produkt- und Preisdifferenzierung ist ein attraktives Angebot unter dem Namen „easy living“ für die Altersgruppe der 18 bis 25-Jährigen entstanden. Dabei werden sowohl erste Haushaltsgründungen, temporäres Wohnen zu Ausbildungszwecken als auch das Wohnen in Gemeinschaft mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis ermöglicht.

Bestimmten Anforderungen bzw. Wünschen hinsichtlich der Ausstattung wurde entsprochen (z.B. Laminat, Einbauküche). Für das Angebot wurde ein eigenes Vermarktungskonzept entwickelt (vgl. <http://www.easyliving-whv.de>).

Abb. 21: Impulsprojekt „Junges Wohnen in Siebethsburg“ an der stark befahrenen Bismarckstraße



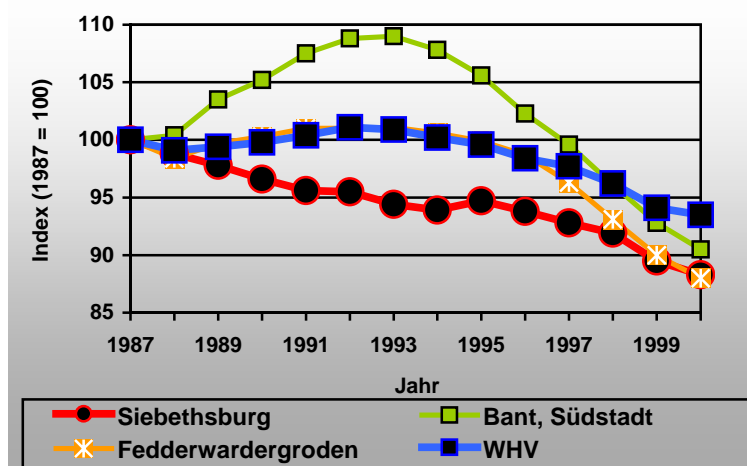
Abb. 22: Junges Wohnen - Sanierte Wohnungen und neue Einbauküchen



3.1.2 Wirkungskontrolle im Pilotstadtteil Siebethsburg zwischen 2002 - 2006³²

Siebethsburg verlor in den Jahren seit 1987 kontinuierlich Bevölkerung, mit Ausnahme des Jahres 1995 durch den Neubau seniorengerechter Wohnhäuser. Mit dieser Entwicklung koppelte sich der Stadtteil von gesamträumlich wirksamen Entwicklungstrends ab: Sowohl andere Stadtteile als auch die Gesamtstadt profitierten bis 1993 von positiven Außenwanderungssalden durch die Wiedervereinigung und die Öffnung der Grenzen des ehemaligen Ostblocks. Bis zu diesem Zeitpunkt stiegen die Einwohnerzahlen stetig an, um danach ebenso stetig wieder abzunehmen.

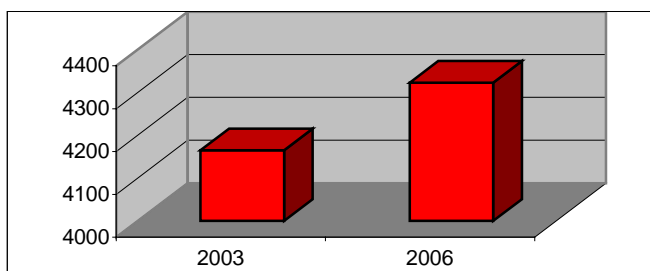
Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung in ausgewählten Stadtteilen



Quelle: Stadt Wilhelmshaven, Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB vor der förmlichen Festlegung von Wilhelmshaven-Siebethsburg als Sanierungsgebiet, FORUM GmbH, planungsgruppe vor Ort, 2002, S. 30

Um so erstaunlicher, dass angesichts dieser negativen Ausgangssituation die Entwicklung aufgehalten bzw. sogar umgekehrt werden konnte – und das sicherlich nicht zuletzt bedingt durch die auf dem Markt gut nachgefragten und ausgelasteten Impulsprojekte; die maßgeblich dazu beitrugen, eine positive Einwohnerentwicklung herbeizuführen.

Abb. 24: Einwohner/-innen in Siebethsburg, Stichtag 31.3. eines Jahres



Quelle: Stadtkontrollbericht 2003 -2006, S.1211-K, eigene Darstellung

Siebethsburg verzeichnete seit 2003 einen leichten Bevölkerungsanstieg um knapp 2%, die sich 2003 und 2004 vor allem durch Zuzüge aus Bant, Heppens und der Innenstadt speisten,

³²

Vgl. diverse Daten und Materialien zum Stadtumbau West in Wilhelmshaven, diverse Gespräche mit Vertretern der Wohnungsbaugesellschaft Bauverein Rüstringen eG zu unterschiedlichen Zeiten, Arbeiter-Samariter Bund Ortsgruppe Wilhelmshaven, Gespräche im Rahmen von Befragungen zum Wanderungsverhalten von Wilhelmshavener/innen im Rahmen des REFINA-Projektes „Integrierte Wohnstandortberatung als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“

aber auch von außerhalb der Stadt. Mit einem Binnenwanderungsverhalten von 3,3% liegt der Stadtteil im gesamtstädtischen Durchschnitt im mittleren Bereich.

Die Gegenüberstellung der Einwohnerzahlen verdeutlicht die Entwicklung Siebethsburgs, bei der eine Zunahme der Einwohnerschaft um knapp 4% im Verlauf von drei Jahre innerhalb der Laufzeit des ExWoSt-Vorhabens Stadtumbau West verzeichnet werden konnte. Auch im Bereich des Wohnungsleerstandes wurden Erfolge sichtbar: Lag in jeweils einer von drei Erhebungsräumen 2004 und 2005 die Leerstandquote zwischen 3 – 4%, reduzierte sich diese in allen drei Erhebungsräumen in 2006 auf 0 – 2%.

Auch die Ergebnisse des Monitorings sprechen für die Stadtumbau-Aktivitäten: Die Zahl der Fortzüge verringerte sich im Vergleich der Jahre 2005 und 2006 erheblich, insbesondere in den Altersgruppen bis 25 Jahre bzw. bei den 40 bis 65-Jährigen. Entsprechend stieg deren Anteil an der Stadtteilbevölkerung. Ebenso nahm auch der Anteil der über 80-Jährigen zu. Dennoch reduzierte sich das Durchschnittsalter im Stadtteil.

Fazit:

- Durch an den lokalen Erfordernissen angepasste Angebote konnten die Stadtumbau-Ziele erreicht und die Erosionstendenzen im Stadtteil aufgefangen bzw. sogar umgekehrt werden.
- Durch die enge Kooperation zwischen den beteiligten Akteuren konnte eine flexible Anpassung der Maßnahmen erfolgen.
- Stadtumbau braucht starke Kooperationspartner: Ohne das kontinuierliche und engagierte Engagement der Wohnungsbaugenossenschaft wäre die Umsteuerung des Stadtteils vermutlich weniger erfolgreich gewesen.
- Investive Fördermittel können wesentlich dazu beitragen, Initiativen zu befördern und innovative Prozesse auszulösen.

3.1.2.1 Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Anpassung von Infrastruktureinrichtungen an sich ändernde Bedarfe: Service im Alter

Das Impulsprojekt Service im Alter war bei Antragstellung bereits soweit konkretisiert, dass mit dem Umbau der baulichen Gegebenheiten zeitnah begonnen und das Zentrum 2003 eröffnet werden konnte. Im Rückblick auf die vierjährige Projektlaufzeit ist festzuhalten, dass sich die aufwändigen Umbaumaßnahmen bewährt haben. Die rollstuhl-, behindertengerechten und seniorengerechten Wohneinheiten konnten schnell, teilweise noch während der Baumaßnahme an Ein- und Zweipersonenhaushalte vermietet werden. Ob durch das Angebot auch außerhalb des Stadtteils Wohnende gewonnen werden konnten, lässt sich nicht belegen – allerdings wird seitens der Vermieterin bei älteren Wohnungssuchenden auf das Spektrum des Wohnens im Alter im Stadtteil hingewiesen.

Derzeit wird von der Wohnungsbaugenossenschaft geprüft, ob umliegende Objekte zu ähnlichen Wohnungen hergerichtet werden können, da zurzeit ein Nachfrageüberhang nach diesen Wohnungen besteht und aufgrund der demografischen Entwicklung ein größeres Potenzial in dieser Zielgruppe gesehen wird.

Das Impulsprojekt „Service im Alter“ ergänzt die in Siebethsburg vorhandene Infrastruktur optimal und bedient ein Segment, was sich zunehmend erhöhter Nachfrage erfreut – zumal angesichts der An- und Einpassung an die lokalen örtlichen Bedarfe. Die Auslastung der teilstationären Einrichtungen mit Gästen liegt lt. Betreiberin bei 80% und wird damit als gut eingestuft. Die Sozialstation hat sich als Anlauf- und Beratungsstelle für Pflegebedürftige und deren Angehörige sowie als Einsatzzentrale für das betreute Wohnen mitten im Stadtteil etabliert.

Rahmendaten	
Anzahl der einbezogenen Wohneinheiten	9 von 15
Anzahl der einbezogenen Gebäude	1 plus Nebengebäude (Tagespflege und Sozialstation)
Umgenutzte Wohnungen	/
Abgebrochene Wohnungen	/
Umbaukosten für Modernisierung der Wohnungen, Umbau Tagespflege & Sozialstation	846.899 € Gesamtkosten 644.660 € Fördermittel

Fazit:

- Das Impulsprojekt wird gut nachgefragt, der Bedarf an entsprechenden zielgruppenspezifischen Produkten ist wie erwartet eingetreten – Siebethsburg hat seinen Ruf als gute Wohnadresse insbesondere auch unter den älteren Haushalten der Stadt ausgebaut.
- Die Kooperationen mit einem Sozialträger ermöglichte die Erprobung und Etablierung neuer Produkte und Verfahren.
- Das offene, niedrig schwellige Angebot bietet ein höchstmögliches Maß an Flexibilität.

3.1.2.2 Wirkungskontrolle des Impulsprojektes „Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes“: Familienfreundliches Wohnen in Siebethsburg

Bis auf eine Kleinwohnung mit 42 m² sind alle Wohnungen unter dem Vermietungskriterium „Kind(er)“ im Markt platziert worden. Die Wohnungsgröße von 42 m² (1 Zimmer, Küche, Bad) erwies sich im Nachhinein als nicht kindgerecht. Allerdings erfüllt auch diese Wohnung das Kriterium der Familienfreundlichkeit: Hier zog die Großmutter einer Familie ein!

Bei den Umbaumaßnahmen konnten teilweise die Vorstellungen und Wünsche der jeweiligen Erstmieter/innen berücksichtigt werden (z.B. Grundriss, Zimmergröße, Farbgestaltung). Die Idee des Zusammenwohnens in ähnlicher Lebenssituation fand reges Interesse und Nachfrage.

Auch die angebotenen Mietergärten sind belegt, einer wird als Schulgartenprojekt der nahe gelegenen Grundschule im Stadtteil sowie des Kindergartens genutzt.

Sollte sich ein ähnliches Objekt zum Umbau anbieten, könnte es aus Sicht der Wohnungsbau-genossenschaft in ähnlicher Weise zielgruppengerecht umgebaut werden.

Nicht realisiert wurde im Rahmen des Projektes die ursprünglich angedachte Kooperation mit anderen familien- oder kinderbezogenen Trägern, da aufgrund des Erfahrungswissens und der Art des Projektes als reines Wohnungsvorhaben der Bauverein die gestellten Anforderungen alleine bewältigen konnte.

Rahmendaten	
Anzahl der einbezogenen Wohneinheiten	Zusammenlegung von 14 zu 10 Wohnungen
Anzahl der einbezogenen Gebäude	1 Zweispänner
Umgenutzte Wohnungen	/
Abgebrochene Wohnungen	/
Umbaukosten für das Gesamtvorhaben	1.096.554 € Gesamtkosten 547.629 € Fördermittel

Fazit:

- Das Angebot wird gut nachgefragt.
- Es fand eine Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Schaffung nachfragegerechter Wohnungen statt.
- Aufgrund des Angebotes können Bewohner/innen des Stadtteils gehalten (z.B. bei Familienzuwachs) bzw. neue Zielgruppen für den Stadtteil gewonnen werden.
- 42 m² große Wohnungen scheinen von der Zielgruppe nicht nachgefragt zu werden.

3.1.2.3 Wirkungskontrolle Impulsprojekt zur Schaffung von Infrastruktur: Stadtteil der Begegnung

Der Umbau der ehemaligen Kommunikationsräume zu einer Art Stadtteilhaus hat sich aus Sicht des Bauvereins rentiert. Die Angebote sind durch die Zusammenarbeit mit Bildungsträgern, Kooperationspartnern und Vereinen deutlich umfangreicher geworden und bieten für alle Altersgruppen etwas an.

Ganz wichtig war aus Sicht der Eigentümerin ein offenes Angebot, also nicht nur für die Bewohner/innen des Stadtteils, sondern für die gesamte Bevölkerung. Mittlerweile ist der „Stadtteil der Begegnung“ u.a. außerschulischer Lernort der Volkshochschule, in deren Programmheft die Einrichtung genannt wird. Die Teilnehmenden der Kurse sind bunt gemischt und kommen überwiegend aus anderen Stadtteilen. Außerdem hat sich eine feste Mutter-Kind-Gruppe etabliert. Mehrere Vereine nutzen den Treffpunkt am Wochenende zu Veranstaltungen, deren Gäste ebenfalls überwiegend von außerhalb kommen. Regelmäßige Angebote werden dagegen eher von stadtteilbezogener Besucherschaft genutzt. Die Auslastung der Einrichtung ist inzwischen so hoch, dass weitere Nutzungsanfragen abgelehnt werden müssen.

Hinsichtlich der Ausstrahleffekte des Angebotes auf die Wohnungsnachfrage im Stadtteil entstehen nach Aussagen der Wohnungsbaugenossenschaft Nachfragen durch Besucher/innen des „Stadtteils der Begegnung“. Sie lassen sich allerdings nicht quantifizieren.

Den Innovationsgehalt und Erfolg des Projektes belegt nicht zuletzt auch die Aufnahme des Vorhabens in der Sammlung guter Beispiele des ExWoSt-Modellvorhabens „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“.

Rahmendaten	
Anzahl der einbezogenen Gebäude	1
Umgenutzte Wohnungen	/
Abgebrochene Wohnungen	/
Umbaukosten für das Gesamtvorhaben	686.576 € Gesamtkosten 179.644 € Fördermittel

Fazit:

- Das Angebot trägt dazu bei, den Stadtteil über seine Grenzen hinaus bekannt zu machen, da es Menschen in das Quartier zieht, die ansonsten nicht den Weg dorthin finden würden.
- Das geschaffene Angebot findet hohe Nachfrage und hat eine hohe Auslastung.
- Die angestrebte Altersdurchmischung des Kommunikationsortes ist eingetreten.

3.1.2.4 Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: Junges Wohnen in Siebethsburg

Der Umbau der fünf Wohnungen wurde im Frühjahr 2007 abgeschlossen werden und sie gingen anschließend zeitnah in die Vermarktung. Der Mietpreis ist ein „all-inclusive-Preis“, ein Pauschalpreis, der sich auf das Zimmer bezieht. Möchte ein/e Kunde/in die gesamte Wohnung mieten, verdoppelt sich der Pauschalpreis. Darin enthalten sind Grundmiete, Betriebskosten, Kabelfernsehen, Heizkosten, Strom, Treppenhausreinigung, private Gehwegreinigung und Winterdienst.

Sollte sich das Projekt in der Vermietungsphase bewähren, gäbe es im Bestand weitere ähnliche Objekte in Bezug auf die Lage, Ausstattung, Leerstand und Fluktuation, die nach diesem Konzept umgebaut werden könnten.

Rahmendaten	
Anzahl der einbezogenen Gebäude	1
Umgenutzte Wohnungen	5 von 6
Abgebrochene Wohnungen	/
Umbaukosten für das Gesamtvorhaben	254.718 € Gesamtkosten 185.289 € Fördermittel

Fazit:

Es können noch keine abschließenden Angaben gemacht werden, da angesichts der kurzen Laufzeit des Impulsprojektes keine Erfahrung mit der Wirkung des Angebotes auf dem Markt vorliegen.

Abschließende Einschätzung:

Das Förderprogramm Stadtumbau West hat den Bauverein Rüstringen eG durch die Bereitstellung investiver Mittel in die Lage versetzt, neue Erkenntnisse und Lösungsmöglichkeiten für die Situation des Wohnungsteilmarktes im Kontext einer schrumpfenden Stadt zu gewinnen.

Die Zielsetzungen des Programms für den Pilotstadtteil Siebethsburg, bestehenden Wohnraum

qualitativ aufzuwerten und neuen Nutzungen zuzuführen, konnten durch die Schaffung zielgruppenspezifischer Angebote realisiert werden. Grundsätzlich werden alle durchgeführten Impulsprojekte positiv bewertet. Jene Projekte, die konkrete Umbaumaßnahmen im Bereich der Wohneinheiten betrafen, erzeugten bei der Veröffentlichung in den regionalen Medien oder bei Besichtigungstagen großes Interesse und neue Nachfrage.

Für die Durchführung der Impulsprojekte wurden hohe Bestandsinvestitionen notwendig, deren Wirtschaftlichkeit für das Wohnungsunternehmen teilweise erst durch den gewährten Zuschuss und Aufwandsverzicht sichergestellt werden konnten. Dennoch übernahm auch die Wohnungsbaugenossenschaft einen deutlich höheren Eigenanteil als ursprünglich vorgesehen – und erweiterte damit das Forschungsvorhaben erheblich.

3.2 Pilotstadtteil Fedderwardergroden

3.2.1 Ausgangssituation 2002

Abb. 25: Fedderwardergroden



Der 1937 gegründete Stadtteil Fedderwardergroden im Stadtnorden Wilhelmshavens, ca. 6,5 km vom Stadtzentrum entfernt, stellt einen Prototyp nationalsozialistischer Großsiedlungen dar, der ursprünglich für 25.000 Einwohner/innen geplant war. Die Trabantenstadt der 40er Jahre wurde überwiegend in 2-geschossiger Zeilenbauweise errichtet und entspricht dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt mit geringer Verdichtung und hohem Grünflächenanteil. Im Zentrum des Wohngebietes finden sich Versorgungseinrichtungen,

insgesamt gab es 2000 ca. 100 Betriebe im Gebiet.

75% der Gebäude entstanden zwischen 1938 und 1948, die anderen 25% nach 1950. Bei den Wohnungen handelt es sich überwiegend um Mietwohnungen, die zu 70% im Besitz der ehemals städtischen Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH waren. Seit einigen Jahren erfolgen erhebliche Privatisierungen durch die Wohnungsbaugesellschaft, so dass sich der Anteil der Wohnungen im kleinteiligen Privatbesitz im Stadtteil deutlich erhöht.

Abb. 26: Typische Häuserzeile im Quartier



In dem mit ca. 200 ha flächenmäßig größten Stadtteil Wilhelmshavens lebten 2002 knapp 9.000 Einwohner/innen in 4.939 Haushalten. Gemessen an der Einwohnerzahl von 1987 (= 100%) verzeichnete der Stadtteil leichte Bevölkerungsverluste, die um 1994 aufgefangen werden konnten, sich dann aber weiter fortsetzten.

Bis in die späten 1980er Jahre galt Fedderwardergroden als relativ stabiles Wohnquartier für untere Einkommensgruppen, für die die preiswerten Mietwohnungen ein wichtiges Angebot darstellten. Unter der meist langjährig ansässigen Bewohnerschaft hatte sich ein ausgeprägtes Selbstverständnis als „Fedderwardergrodener“ herausgebildet. Seit den 1990er Jahren nehmen die (sozialen) Probleme im Stadtteil zu, die wirtschaftsstrukturellen Schwierigkeiten finden hier deutlich ihren Niederschlag, als Indikatoren dienen die hohen Zahlen an Sozialhilfebezieher/innen, (Langzeit)Arbeitslosen, ausbildungslosen Jugendlichen, Aussiedler/innen und Ausländerhaushalten.

Als Probleme des Stadtteils gelten vor allem die kleinen Wohnungen, der alte und nicht für die Dauer errichtete Wohnungsbestand, der hohe Anteil sozialer Problemgruppen, die sich hier offenbarenden erheblichen wirtschaftlichen Probleme der Stadt, das Konfliktpotenzial, die abnehmende Kaufkraft, die auch die örtlichen Gewerbebestände gefährdet und zu steigenden Leerständen von Ladenflächen führt, Vermietungsprobleme im Wohnungsbestand und die Zunahme längerfristiger Wohnungsleerstände.

3.2.1.1 Impulsprojekt zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: students´ village in Fedderwardergroden

Junge Menschen zwischen 18 und 25 Jahren bilden die einzige Altersgruppe in der Stadt Wilhelmshaven, in der die Zuwanderungen höher sind als die Abwanderungen. Damit stellt diese Altersgruppe einen zentralen Impulsgeber für den lokalen Wohnungsmarkt dar – eine Sachlage, die vermutlich auf viele schrumpfende Kernstädte Westdeutschlands, die über Ausbildungseinrichtungen mit (über-)regionalem Einzugsbereich verfügen, übertragbar ist.

Im Rahmen des Impulsprojektes wurden in Fedderwardergroden Wohnungsangebote einschließlich spezifischer Dienstleistungen geschaffen: sie verfügen über Kabelanschluss, eine Flatrate, ein kostenloses Zeitungsabo. Darüber hinaus ist im Mietpreis ab 150 € pro Zimmer³³ die Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst, Heizkosten und Wasser enthalten und stehen im Haus Wasch- und Trockenautomaten zur Verfügung. Das Angebot richtet sich speziell an die Gruppe der Studierenden der Fachhochschule Wilhelmshaven. Dabei sollen sowohl Studierende aus Wilhelmshaven für eine erste eigene Wohnung als auch Pendler/innen aus der Region gewonnen werden. Ziel des Impulsprojektes ist die Vermietung von Bestandswohnungen und die Erschließung der Zielgruppe junger Studierender an der Fachhochschule.

³³ Mietpreisgarantie für die gesamte Ausbildungsdauer

Abb. 27: Bestandsgebäude des Impulsprojektes „students' village“ von außen ...



Abb. 28: ... und von innen



3.2.1.2 Impulsprojekt „Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes“

Die Ausgestaltung des Impulsprojektes „Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes (Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld)“ baute auf diversen Vorüberlegungen und den Vorbereitenden Untersuchungen³⁴ für den Stadtteil Wilhelmshaven - Fedderwardergroden aus dem Jahre 2000 auf und wurde im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilumbau-Konzeptes³⁵ Fedderwardergroden vertieft, so dass es zu zwei inhaltlich spannenden, innovativen und in das Themenfeld Stadtumbau passenden Projekten kam, die im weiteren kurz skizziert werden.

a) Teilprojekt: Wohnen für junge Mütter

Um ortsansässige Haushalte vor Ort zu halten und neue Haushalte für die Stadtteile zu gewinnen, müssen attraktive Lebens- und Wohnbedingungen geboten werden, die den Anforderungen der Haushalte entsprechen. In Kooperation zwischen der Stadt und der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH wurde modellhaft versucht, über die „Verbesserung der

³⁴ Stadt Wilhelmshaven: Wilhelmshaven Fedderwardergroden – Ein Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf, FORUM GmbH (Bearbeitung), 6/2000

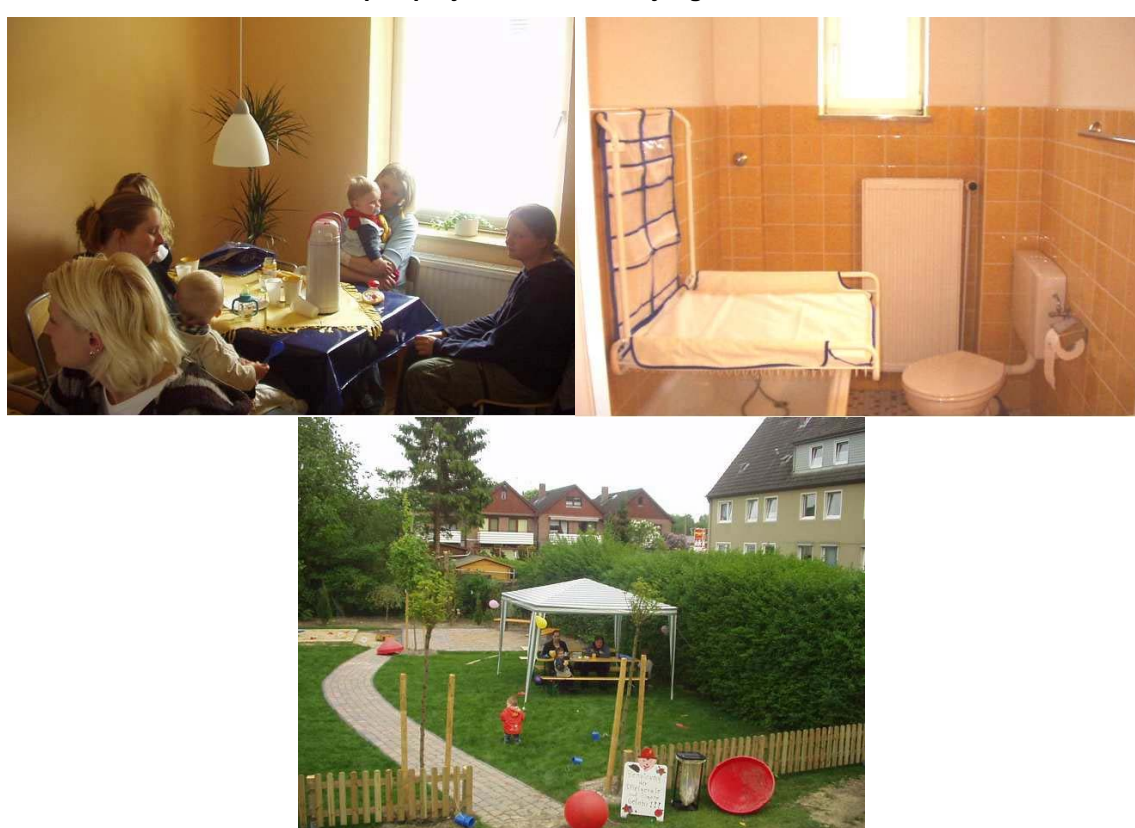
³⁵ Stadt Wilhelmshaven, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.): Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden – Stadt Wilhelmshaven ExWoSt-Modellvorhaben Stadtumbau West, plan zwei (Bearbeitung), Wilhelmshaven / Hannover, April 2006

Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes“ für Wilhelmshaven - Fedderwardergroden Wohnungen, Wohngebäude und wohnungsnahen Freiflächen dem veränderten Nachfrageverhalten anzupassen und ökologisch aufzuwerten. Neben der Verbesserung des Wohnungsbestandes durch Grundrissänderungen sollten ergänzend Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt werden, um die Vermietbarkeit von Standorten mit hohen Leerstandsquoten durch Aufwertung der Bausubstanz und Umnutzungen sowie durch ökologische Sanierungsmaßnahmen (Wärmedämmung und sonstige Energieeinsparmaßnahmen) zu fördern. Konkret wurde im Rahmen des Impulsprojektes das Vorhaben „Wohnen für junge Mütter“ umgesetzt, bei dem die Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH schwangeren Frauen und jungen Müttern im Alter zwischen 18 und 25 Jahren ein besonderes Wohnkonzept anbietet. Dieses besteht aus preisgünstigen, renovierten 2 – 3 Zimmerwohnungen, die optimal auf die Bedürfnisse der jungen Frauen und ihrer Kinder ausgerichtet sind. Auf Wunsch steht darüber hinaus ein vielfältiges Beratungs- und Unterstützungsangebot für alle Fragen und Probleme, die sich aus der veränderten Lebenssituation ergeben können, bereit. Die Frauen erhalten die Möglichkeit Frauen in ähnlicher Situation kennen zu lernen, Erfahrungen auszutauschen und damit der oftmals mit der Geburt des Kindes eintretenden Isolation entgegen zu wirken.

Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit dem Jugendbüro der Stadt Wilhelmshaven und dem „Hebammenprojekt“ konzipiert und umgesetzt, die damit das Ziel verfolgen, auch solche Frauen zu erreichen, die normalerweise nur wenige oder überhaupt keine Hilfsangebote wahrnehmen.

Die Projektziele zur Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes (Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld) lagen in der Erschließung neuer Zielgruppen, der Erhöhung der Nachfrage nach Bestandswohnungen sowie in der Unterstützung hilfebedürftiger Personenkreise.

Abb. 29: Eindrücke aus dem Impulsprojekt „Wohnen für junge Mütter“



b) Teilprojekt: Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in genossenschaftlicher Trägerform

Mit dem Impulsprojekt „Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in Genossenschaftlicher Trägerform – Entwicklung eines genossenschaftlichen Modells für die Ausgründung von Wohnungsbeständen im Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH“ sollten neue Strategien entwickelt und erprobt werden, die das Ziel der damaligen Geschäftsführung zur vermehrten Eigentumsbildung als Beitrag zur Stärkung der Quartiersbindung unterstützen.

Die Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH ist das Wohnungsunternehmen mit dem größten zusammenhängenden Wohnungsbestand (2004: 3.574 Wohnungen) im Stadtteil. Diese prägende Rolle führte zu der Überlegung, eine weitere Differenzierung der Eigentümerstruktur anzustreben, die mit der Veräußerung von Eigenheimen und Mietwohnungen in der Form von Eigentumswohnungen bereits begonnen hatte. Es wurde eine Studie zur Ausgründung einer Genossenschaft für Teilbestände des Wohnungsbestandes der WBG Jade mbH vergeben mit dem Ziel zu prüfen, ob ggf. die Gründung einer Genossenschaft ein zukunftsfähiges weiteres konkretes Impulsprojekt darstellen könnte.

Im Ergebnis sieht das Gutachten vor, dass es ein durchaus tragfähiger Ansatz sein könnte, mit Unterstützung der Wohnungsbaugesellschaft behutsam bestimmte Teilbestände in genossenschaftliches Eigentum zu überführen, sofern sich dabei stark an den Bedarfen im Stadtteil orientiert würde.

3.2.1.3 Impulsprojekt zur Aufwertung des Stadtteilzentrums Fedderwardergroden

In dem Impulsprojekt „Aufwertung des Stadtteilzentrums Fedderwardergroden“ sollte modellhaft erprobt werden, wie sich das Zentrum des Stadtteils unter den sich verändernden Bedingungen stabilisieren und fördern lässt. Auch dieses Impulsprojekt war ursprünglich in Kooperation mit der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH vorgesehen. Nach den Eigentümerwechseln nahm die Jade Abstand von dem Vorhaben einer Kooperation zu diesem Themenfeld, so dass, u.a. gestützt auf die Ergebnisse des Stadtteilentwicklungsplans, im Frühsommer 2006 nach anderen Projektpartnern/innen und -ideen recherchiert wurde. Mit dem Eigentümer der Grodenpassage im Stadtteilzentrum konnte ein interessierter Dritter für die Realisierung des Impulsprojektes gewonnen werden. Die Grodenpassage mitten im Stadtteilzentrum gelegen verbindet dieses mit seinen öffentlichen Parkplätzen im Norden und ist zugleich das Einfallstor für Fußgänger/innen aus dem nördlichen Bereich des Stadtteils. Das äußere Erscheinungsbild der Passage aus den 1970er Jahren war heruntergekommen. 44% der Ladenfläche standen über einen längeren Zeitraum leer. Leerstand und desolates Erscheinungsbild schreckten Kunden am Tage ab und ließen Vandalismus in den Nachtstunden zu. Daher war der Ausstrahlungseffekt auf den übrigen Einzelhandel in der Posener Straße sehr negativ. Wegen ihrer zentralen Bedeutung für die Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteilzentrum war es wichtig, die Grodenpassage gestalterisch aufzuwerten und für Kunden wieder attraktiv zu machen. Nach langen Gesprächen mit dem Eigentümer konnten erst im Dezember 2006 Aufwertungsmaßnahmen vertraglich vereinbart werden. Die Aufwertungsmaßnahmen sollen die Passage heller (Einbau von großen Lichtdächern und Leuchtkörpern), freundlicher (Einbau größerer Schaufensteranlagen und heller Wandflächen) und sicherer (Einbau von in der Nacht verschließbaren Türanlagen) machen. Die Eingänge der Passage wurden durch neue Vordächer attraktiver gestaltet. Die Aufwertung der Passage soll den Leerstand in der Passage mindern und positive Ausstrahlungseffekte auf die Ladenlokale im Stadtteilzentrum insgesamt bewirken (Nachfolgeinvestitionen). Die Maßnahme wurde im März 2007 abgeschlossen.

Abb. 30: Vorher – Nachher: Das neue Glasdach bringt deutlich mehr Helligkeit in die Passage



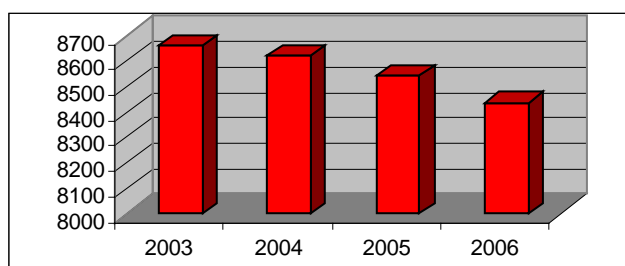
3.2.2 Wirkungskontrolle im Pilotstadtteil Fedderwardergroden zwischen 2002 und 2006

Vorbemerkung: Durch den mehrfachen Verkauf des ehemals städtischen Wohnungsunternehmens, das seit 2004 bereits dem zweiten Private Equity Fonds gehört, hat sich dessen Geschäftspolitik erheblich verändert im Sinne einer Orientierung vom „Produkt Wohnen zum Renditeobjekt“. Der Berücksichtigung sozialer Belange kommt heute kaum noch Bedeutung zu, ausschlaggebend für alle Entscheidungen sind Finanzaspekte und der Blick auf die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens. Diese veränderte Sichtweise nimmt natürlich auch maßgeblichen Einfluss auf die Stadtumbau-Aktivitäten des Unternehmens und bestimmt die Bewertung des bisher geleisteten.

Während Siebethsburg bereits seit 1987 Bevölkerung verlor, verlief die Entwicklung in Fedderwardergroden weitgehend analog zur Gesamtstadt. Hier setzten erst 1997 überproportionale Einwohnerverluste ein, so dass im Jahr 2000 im Vergleich zu 1987 der Index der Bevölkerung nur noch 88,0 betrug.

Und auch in der jüngeren Vergangenheit kann die Entwicklung des Stadtteils vor allem durch die „Abstimmung mit den Füßen“ aufgezeigt werden, der Stadtteil verlor weiterhin zwischen 2003 und 2006 gut 2% seiner Bevölkerung, das sind knapp 180 Personen.

Abb. 31: Einwohner/innen in Fedderwardergroden, Stichtag 31.9. eines Jahres



Quelle: STA(D)TISTIKreport 2003 -2006, 1211-K, eigene Darstellung

Untersuchungen zum Binnenwanderungsverhalten in 2004 weisen 2002 und 2003 leichte Wanderungsgewinne in den Stadtteil nach, die sich vor allem durch junge Menschen aus anderen Städten speisten. Seit 2004 wandern jedoch wieder mehr Menschen aus dem Stadtteil ab als zu. Die abwandernden Haushalte ziehen überwiegend in andere Stadtteile Wilhelmshavens. Für 2004 weist der Stadtteil mit 7% eine der höchsten Anteile des Binnenwanderungsverhaltens auf. Diese Entwicklung wird nicht zuletzt auch auf die Unsicherheiten durch die Eigentümerwechsel in dem Wohnungsunternehmen sowie die zunehmend geringer werdende Investitionsbereitschaft der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH zurückgeführt. Diese sank im Verlauf der letzten Jahre um 35% von 20 €/m² Wohnfläche/Jahr auf 13 €/m² in 2006. Zudem versucht die neue Eigentümerin die Mieterhöhungspotenziale auszuschöpfen. Dies führt teilweise zu erheblichen Abwanderungen, da mit der Einführung von Hartz IV die Wohnungsmieten von vielen Haushalten nicht mehr finanziert werden können. Bis 2006 sah die Geschäftspolitik auch in erheblichem Umfang Wohnungsveräußerungen vor. Ein Teil der Mieterschaft versucht deshalb den Erfahrungen lokaler Marktbeobachter nach, auf dem Wilhelmshavener Wohnungsmarkt Alternativen zu finden.

Diese Entwicklung in Fedderwardergroden spiegelt sich auch in den Leerstandszahlen, wie sie über die stromzählergestützte Leerstandserhebung seit 2004 erfasst werden: Demnach stieg der Wohnungsleerstand von einer Erhebungseinheit mit 6 – 10% Leerstand in 2004, über drei von sechs Erhebungseinheiten mit 6- 10% Leerstand in 2005 und 4 entsprechende Einheiten in 2006, d.h. der Wohnungsleerstand nahm im Verlauf der Jahre deutlich zu.

Fazit:

- Durch die umgesetzten Impulsprojekte konnten die angestrebten Stadtumbau-Ziele erreicht werden.
- Der Stadtteil Fedderwardergroden hat in den vergangenen Jahren weiterhin rückläufige Entwicklungen hinnehmen müssen, die auf unterschiedliche Ursachen zurückzuführen sind (veränderte Geschäftspolitik, Einführung von Hartz IV), und die sich einer Beeinflussung durch die Stadtumbau-Prozesse entzogen.
- Durch die veränderte Geschäftspolitik mit Verkauf der Wohnungsunternehmung reduzierte sich deren Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtteils erheblich.

3.2.2.1 Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Aufwertung von Wohnungen und Wohnumfeld: students' village in Fedderwardergroden

Das Impulsprojekt "students' village" war bei Antragstellung bereits soweit konkretisiert, dass die Umsetzung der Maßnahmen zeitnah erfolgen konnte. Noch in 2003 wurde bereits ein Großteil des Vorhabens umgesetzt, es entstanden 28 Wohnplätze in den zuvor vierzehn 2-Zimmer-Küche-Bad-Wohnungen, indem je Etage zwei Wohnungen so zusammengelegt wurden, dass im Schnittpunkt beider eine große Gemeinschaftsküche entstand. Zwei Gebäude wurden komplett in das Projekt einbezogen (aus fünf Wohnungen wurden zehn Wohnplätze), in einem Gebäude wurden vier der fünf Wohnungen genutzt und im letzten Bauabschnitt (Nogatstraße 2) fand die Zusammenlegung nur auf einer Etage statt.

Für das Projekt standen aus der ExWoSt-Förderung 326.450 € zur Verfügung, die sich gleichermaßen auf die Entstehung der neuen Wohnplätze verteilten. Damit entfallen ca. 10.150 € auf jeden umgebauten Wohnplatz. Der Eigenanteil der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH betrug 104.308 €. Die Gesamtbaukosten betrugen 430.758 €.

Rahmendaten	
Anzahl der einbezogenen Wohneinheiten	32
Anzahl der einbezogenen Gebäude	4
Komplett umgebaute Gebäude	2
Umgenutzte Wohnungen	/
Abgebrochene Wohnungen	/
Förderung je Wohneinheit ca.	10.150 €
Kosten je Wohneinheit	13.461 €
Umbaukosten für das Gesamtvorhaben	430.758 € Gesamtkosten 326.450 € Fördermittel

Nach Aussagen des Wohnungsunternehmens ist die Nachfrage nach den Wohnungen bzw. Wohnplätzen hoch und wird durch die Studentenschaft der nahe gelegenen Fachhochschule –

mit der das Wohnungsunternehmen kooperiert – gespeist. Entsprechend sind die in dem Projekt Wohnenden ausschließlich Studierende. Die Fluktuation findet in der Größenordnung bzw. in dem Zyklus statt, in dem die Studierenden den Studienaufenthalt in Wilhelmshaven realisieren können.

Fazit:

- Die umgebauten Wohnplätze werden nachgefragt, d.h. durch die spezifische Anpassung werden die Wohnungsbestände vermietet.
- Aufgrund des Angebotes ziehen neue Zielgruppen in den Stadtteil, es findet eine Verjüngung statt und es wurden neue Impulse geschaffen.
- Für die umfangreichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, die zur Schaffung der Wohnplätze erforderlich waren, ist es effektiver, komplette Gebäude „in die Hand zu nehmen“ als einzelne Etagen. Das erfordert jedoch komplett leer stehende Häuser, da die Entmietungskosten unrentierlich sind.
- Trotz der räumlichen Nähe zur Fachhochschule ist der Stadtteil für viele Studierende aufgrund seiner Entfernung zur Innenstadt nicht sonderlich attraktiv.
- Auf dem Wohnungsmarkt setzt sich zunehmend die räumliche Konzentration von bestimmten Altersklassen und Lebensstilen – wie sie im Rahmen der Impulsprojekte in Fedderwardergroden erprobt wurden – durch.
- Ohne die erheblichen Investitionen durch das ExWoSt-Vorhaben hätte das Wohnungsunternehmen das Impulsprojekt nicht umgesetzt.

3.2.2.2 Wirkungskontrolle des Impulsprojektes „Verbesserung der Wohnqualität durch Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes“

a) Teilprojekt: Wohnen für junge Mütter

Mittelpunkt des zwischen 2003 und 2005 umgesetzten Wohnprojektes ist das Haus in der Graudenzer Straße 9. Vier der fünf Wohnungen konnten in das Projekt einbezogen werden. Eine ca. 60 m² große 3-Zimmer-Küche-Bad-Wohnung im Erdgeschoss mit Gartenzugang wurde in einen Gemeinschafts-Treffpunkt mit Küchennische, Büro und Kinderspiel- und Materialraum umgenutzt. In diesen Räumlichkeiten werden u.a. soziale Beratungen angeboten und Informationsveranstaltungen durchgeführt. Zwei weitere 60 m² Wohnungen sowie eine 2-Zimmer-Küche-Bad-Dachgeschosswohnung von etwa 42 m² wurden modernisiert und jungen Müttern bzw. Schwangeren zur Anmietung zur Verfügung gestellt. Die Maßnahmen in den Wohnungen umfassten die bessere und kindgerechtere Ausstattung (Einbauküche, Teppich/Laminat, kindersichere Steckdosen, abschließbare Fenster etc.)

Im Umfeld dieses Hauses entstanden in vier weiteren Gebäuden (Graudenzer Straße 5, 7 und 12, Salzastraße 60) 12 Wohnungen für junge Mütter, in einem der Objekte wurde ergänzend im Garten ein Sitz- und Spielbereich angelegt. Nur in einem der Gebäude konnten alle fünf Wohnungen in das Vorhaben einbezogen werden, ansonsten wurden drei von fünf Wohnungen dafür genutzt.

Aus der ExWoSt-Förderung standen für das Impulsprojekt insgesamt 248.717 € zur Verfügung, davon 19.454 € für das Gutachten (s.u.). Damit entfällt ein Anteil von 229.263 € auf die Modernisierung aller Wohnungen des Vorhabens sowie für die Gartengestaltungen, so dass im Mittel 12.700 € je angepasster Wohnung eingesetzt wurden. Der Eigenanteil der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH betrug 71.923 €, die Gesamtumbaukosten 301.187 €.

Rahmendaten	
Anzahl der einbezogenen Wohneinheiten	18
Anzahl der einbezogenen Gebäude	5
Komplett umgebaute Gebäude	1
Umgenutzte Wohnungen	1
Abgebrochene Wohnungen	/
Förderung je Wohneinheit ca.	12.700 €
Kosten je Wohneinheit ca.	16.700 €
Umbaukosten für das Gesamtvorhaben	301.187 € Gesamtkosten 248.717 € Fördermittel

Nach Kenntnissen des Unternehmens werden die Nachfragenden nach den Wohnungen vor allem über soziale Einrichtungen, die Kontakte mit jungen Schwangeren haben, wie z.B. die Wohnraumhilfe für junge Menschen (WIWA Wilhelmshaven, GAQ) akquiriert. Es handelt sich überwiegend um Mieterinnen aus Wilhelmshaven, teilweise auch aus dem Stadtteil, einige wenige kommen aus dem Umland – genaue Zahlen zur Herkunft der Mieterinnen liegen nicht vor. Die Fluktuation in den Objekten ist im Schnitt nicht auffällig und vor allem in der Aufnahme von Partnerschaften begründet. Es gibt allerdings junge Frauen, die schnell wieder ausziehen, da sie aufgrund ihrer spezifischen Lebenssituation und Problemlage eine engere sozialpädagogische Betreuung bräuchten, die ihnen im Rahmen dieses Projektes nicht gegeben werden kann.

Die Nachfrage nach den Wohnungen ist gut, es gibt keine Probleme mit der Wiederbesetzung. Zahlen darüber, ob die Bewohnerinnen nach ihrem Auszug im Stadtteil bleiben, liegen nicht vor.

Nach Einschätzung des Unternehmens ist mit den realisierten Wohneinheiten für junge Mütter der Bedarf in diesem Angebotssegment vorläufig gedeckt, das Projekt soll nicht erweitert werden, zumal keine weiteren Mittel für die Umsetzung zur Verfügung stehen. Ausstrahlungseffekte sind bisher nicht bekannt.

Fazit:

- Die umgebauten Wohnungen sind nachgefragt und ziehen die angestrebte Zielgruppe an. Das Ziel, über maßgeschneiderte Angebote bestimmte Gruppen (neu) in den Stadtteil zu ziehen, wurde erreicht.
- Bei der Konzeption entsprechender Angebote ist anhand des lokalen Marktes genau zu prüfen, welche Bedarfe gedeckt und welche Zielgruppen darüber angesprochen werden sollen. Schon kleine Abweichungen können zu Misserfolgen führen.
- Auf dem Wohnungsmarkt setzt sich zunehmend die räumliche Konzentration von bestimmten Altersklassen und Lebensstilen – wie sie im Rahmen der Impulsprojekte in Fedderwardergroden erprobt wurden – durch.
- Ohne die erheblichen Investitionen durch das ExWoSt-Vorhaben hätte das Wohnungsunternehmen die Impulsprojekte nicht umgesetzt.

b) Teilprojekt: Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in genossenschaftlicher Trägerform

Das Gutachten zur Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in genossenschaftlicher Trägerform³⁶ wurde im November 2004 vorgelegt und fiel in die Zeit eines erneuten Eigentümerwechsels. Das Ergebnis des Gutachtens - mit Unterstützung der Wohnungsbaugesellschaft behutsam bestimmte Teilbestände in genossenschaftliches Eigentum zu überführen und sich dabei stark an den Bedarfen im Stadtteil zu orientieren – wurde mit Interesse aufgenommen, traf aber auf eine veränderte Geschäftspolitik: Diese fährt aktuell die Privatisierung ihrer Bestände zurück, da die Wohnungen in Fedderwardergroden nicht die gewünschten Beträge Erlösen – entsprechend wird auch in genossenschaftlichen Ausgründungen keine Perspektive mehr gesehen. Stattdessen wird der künftige Schwerpunkt der Geschäftspolitik in kurzfristigen Mietverhältnissen gesehen. Diese bedeuten zwar einen hohen und schwierigeren Verwaltungsaufwand und eine andere Art der Abwicklung als die herkömmliche Vermietung sie erfordert, allerdings hat die Eigentümerin in diesem Geschäftsfeld bereits Erfahrungen. Zukünftige Zielgruppe für die Wohnungsbestände sollen vor allem die Bauarbeiter des JadeWeserPorts sein.

Fazit:

- Mit der Untersuchung zur Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in genossenschaftlicher Trägerform liegt ein interessanter Ansatz vor, die gesetzten Ziele der Quartiersstabilisierung zu erreichen. Dieser konnte aufgrund des Eigentümerwechsels jedoch nur in der Theorie, nicht in der Praxis erprobt werden, da die neuen Eigentümer profitablere Geschäftsfelder in anderen Projekten sehen.
- Verhinderung der Umsetzung innovativer Stadtumbau-Strategien durch Wechsel in der Geschäftspolitik, insbesondere zu ausschließlich (finanz)wirtschaftlicher Ausrichtung der neuen Eigentümer, wie sie z.B. Private Equity Fonds darstellen.

3.2.2.3 Wirkungskontrolle des Impulsprojektes zur Aufwertung des Stadtteilzentrums

Der Umbau der Grodenpassage wurde am 31.03.2007 abgeschlossen. Noch während der Umbauphase konnten neue Mieter gewonnen werden. Es handelt sich um eine große Massagepraxis mit angeschlossenen Physiotherapieeinrichtungen. Alte Mieter mit negativen Ausstrahlungen (Spielhalle) haben die Passage verlassen. Friseur, Apotheke und Optiker-geschäft, sowie eine Bäckerei mit Cafe und ein Eiscafe bilden einen attraktiven und tragfähigen Branchenmix in der Passage. Bis auf einen Bistrotimbiss konnten alle Ladenflächen vermietet werden, so dass sich der Leerstand von 44 auf 5% der Ladenfläche reduzierte. Für Aussagen über die Bewertung von positiven Ausstrahlungseffekten in der Umgebung ist der Beobachtungszeitraum zu kurz. Die Abrechnung der Maßnahme ist erfolgt. Die Gesamtbaukosten betrugen 328.094 €, der Zuschuss 220.015 €.

Abschließende Einschätzung

Ähnlich wie im Pilotstadtteil Siebethsburg konnten auch in Fedderwardergroden durch das Modellvorhaben Stadtumbau West mit seinen investiven Mitteln in vorhandenen Beständen des Geschosswohnungsbau, die von Leerstand und hoher Fluktuation betroffen waren, neue zielgruppenspezifische Angebote durch die Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH geschaffen werden, die sich einer guten Nachfrage erfreuen. Mit dieser qualitativen Aufwertung einher geht der

³⁶ Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH: Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in genossenschaftlicher Trägerform – Entwicklung eines genossenschaftlichen Modells für die Ausgründung von Wohnungsbeständen im Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, IWS - Institut für Wohnungspolitik und Stadtökologie (Bearbeitung), Hannover 2004 (unveröffentlicht)

Zuzug vor allem junger Menschen in den Stadtteil, der durchaus zu positiven Ausstrahleffekten führt.

Ohne die investiven Mittel des Modellvorhabens hätten die Projekte nicht oder nur in deutlich begrenzterem Maße durchgeführt werden können.

Als den Prozess der nachhaltigen Stadtteilentwicklung maßgeblich beeinträchtigend erwies sich der Verkauf des Wohnungsunternehmens an sog. Hedge-Fonds, da diese den Erfahrungen nach ihre Geschäftspolitik nicht an einer längerfristigen Sicherung des Bestandes ausrichten.

3.3 Verortung der Impulsprojekte im Projektgebiet und Verzahnung mit dem Gesamtprozess

Im Rahmen des Stadtumbau Wilhelmshaven-Prozesses fand eine nahezu zeitgleiche Bearbeitung der drei Bausteine „Gesamtstädtischer Zukunftsdialog“, „Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden“ und „Umsetzung der Impulsprojekte in den beiden Pilotstadtteilen“ statt, so dass zeitparallel auf unterschiedlichen Ebenen Erfahrungen gesammelt werden konnten.

Für die Verzahnung von konzeptioneller und Umsetzungsebene erschwerte diese Parallelität das Ineinandergreifen der unterschiedlichen Prozesse. Dennoch gab es durchaus positive Wechselwirkungen: So entsprach die stark wohnungswirtschaftliche Orientierung der Impulsprojekte durchaus den gesamtstädtischen und Stadtteilanliegen, ist dieses Themenfeld doch eine wesentliche „Triebfeder“ für den Stadtumbau. So bestätigten die stadtweiten Diskussionen immer wieder die Auswahl der Impulsprojekte, da z.B. im Themenfeld „Wohnen für ältere und alte Menschen“ eine wichtige Zukunftsaufgabe für den Wilhelmshavener Wohnungsmarkt gesehen wurde und eine Verzahnung des gesamtstädtischen Prozesses mit dem Impulsprojekt „Service im Alter“ stattfand.

Neben den älteren Menschen sind weitere wichtige Zielgruppen für den Wilhelmshavener Wohnungsmarkt junge Menschen und junge Familien. Die Impulsprojekte „students' village“, „Junges Wohnen auf Siebethsburg“, „Familienfreundliches Wohnen in Siebethsburg“ und „Wohnen für junge Mütter“ greifen diese Handlungsperspektive auf und setzten sie in konkrete Angebote um.

Und auch Kommunikation und Kooperation als dem Prozess zugrunde liegende Grundprinzipien finden sich nicht nur in den konzeptionellen Arbeiten, sondern auch in der Ausgestaltung und bei den Inhalten der Impulsprojekte wieder, wie u. a. der „Stadtteil der Begegnung“ in Siebethsburg zeigt.

Probleme mit der Verzahnung zwischen Konzept- und Umsetzungsebene stellten sich teilweise in Themenfeldern des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges ein, in denen für die Erprobung von Anpassungs- und Handlungsstrategien im Umgang mit geringer werdenden Ressourcen keine Impulsgelder zur Verfügung standen (z.B. soziale und technische Infrastruktur), die in einigen Fällen zu nachlassenden Energien im Gesamtprozess führten, zumal die Hoffnung, weitere Gelder aus dem Regelprogramm Stadtumbau West für diese Aufgaben einwerben zu können hinfällig wurde, nachdem Niedersachsen nicht in die Ko-Finanzierung des Programms eintrat.

In Fedderwardergroden gelang die Verzahnung zwischen der konzeptionellen Ebene und den Impulsprojekten in besonderem Maße im Rahmen des Vorhabens „Aufwertung des Stadtteilzentrums“, mit dem an die Ergebnisse des Stadtteilentwicklungsplanes angeknüpft werden konnte.

3.4 Erfahrungen mit der Umsetzung von Impulsprojekten

Die bereits realisierten Impulsprojekte sind nach Auskunft der Wohnungsunternehmungen und der Kooperationspartner gut nachgefragt und ausgelastet, in Siebetsburg wird eine Erweiterung der unterschiedlichen Ansätze in Erwägung gezogen. Seitens der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH ist ein weiterer Ausbau der Impulsprojekte nicht im Gespräch, da die Geschäftspolitik sich vorrangig anderen Aufgabenfeldern widmen wird (u.a. das kurzfristige Vermietungsgeschäft an die Bauarbeiter des JadeWeserPorts).

Die unterschiedlichen Erfahrungen in den beiden Wilhelmshavener Pilotstadtteilen können möglicherweise als Trendanzeiger bewertet werden: So scheint für einen erfolgreichen konkreten Stadtumbau die enge Kooperation und kontinuierliche Kommunikation mit den Eigentümer/innen von hoher Bedeutung zu sein, da insbesondere in Zeiten geringer werdender Ressourcen das Handeln zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Akteuren und Eigentümer/innen stärker miteinander vernetzt und aufeinander abgestimmt werden muss. So auch zwischen den Kommunen und Wohnungsunternehmen, um jene Akteure „mit ins Boot zu holen“, die die Umsetzung der Maßnahmen in der Wohnungswirtschaft gewährleisten. Am Beispiel des Pilotstadtteils Siebetsburg konnte durch die Kooperation zwischen der Stadt und der Wohnungsbaugenossenschaft hohe Synergieeffekte erzielt und damit eine nachhaltige Profilierung des Stadtteils unterstützt werden. Als besondere Qualitäten der Kooperation wurde dabei das bessere Verständnis für Problemlagen sowie die Vertrauensbildung durch den regelmäßigen und intensiven Informationsaustausch angeführt. Aber auch gemeinsam erarbeitete Inhalte und Prioritätensetzungen konnten durch die spezifischen Kompetenzen des Wohnungsunternehmens weiter qualifiziert und „passgenauer“ entwickelt werden.

Etwas anders gestalteten sich die Erfahrungen im Pilotstadtteil Fedderwardergroden, vor allem seitdem die Wohnungsbestände sog. Hedge-Fonds gehören: Die mit den Eigentümerwechseln verursachten Unsicherheiten sowie die zunehmend geringer werdende Investitionsbereitschaft der neuen Eigentümerinnen führten zu verstärkten Abwanderungen aus dem Stadtteil. Zudem wurden die Mieterhöhungspotenziale weitgehend ausgeschöpft und die Veräußerung der Wohnungsbestände intensiviert. Die Möglichkeiten für weitere Kooperationen erwiesen sich dabei als gering – und werden auch für die Zukunft so eingeschätzt aufgrund des häufigen Wechsels der Verantwortlichen und der damit einhergehenden unterschiedlichen Geschäftspolitiken.

Mit dem notwendigen Wandel von hoheitlichen zu kooperativen Planungsprozessen verbindet sich das Ziel höherer Effektivität und Nachhaltigkeit der neuen Bewältigungsstrategien durch Koordination, Kooperation und zielgerichtete Bündelung abnehmender Ressourcen. Die Projektergebnisse in Wilhelmshaven bestätigen die These, dass hoheitliche Planungen ohne das Mitwirken der Grundstückseigentümer/innen kaum möglich ist bzw. nur sehr begrenzt erfolgreich sein kann. Diese Mitwirkungsbereitschaft findet sich vor allem in lokal verbundenen, transparenten und der Tradition verhafteten Unternehmungen und entsprechenden Akteurskreisen.

Die durch die enge Kooperation zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft und externen Gutachter/innen entwickelten zielgruppenspezifischen Impulsprojekte erwiesen sich als außerordentlich erfolgreich - sowohl hinsichtlich des Umsetzungsverfahrens, das zeitnah und ohne große Reibungsverluste durchgeführt werden konnte, als auch in Bezug auf die Inhalte: Der zielgruppenspezifische Ansatz führte zu einer hohen Nachfrage der neu geschaffenen Angebote, die Nachfragenden sind genau jene Zielgruppen, die aus den der Impulsprojekt-Entwicklung zugrunde liegenden Analysen hervorgingen. Durch die spezifische Gestaltung der Projekte wurde die Effektivität der Maßnahmen in hohem Maße gewährleistet und waren die Rahmenbedingungen und Folgen gut kalkulierbar (z.B. Begrenzung der Bewerbung der

Projekte, Schaffung von mehr Spielmöglichkeiten durch den Zuzug von Haushalten mit Kindern).

3.5 Empfehlungen zur Konzeption und Umsetzung von Impulsprojekten

Kurzfristig erleb- und erfahrbare Projekte sind nach den Erfahrungen der Pilotstadt Wilhelmshaven von zentraler Bedeutung für die Identifikation der Öffentlichkeit mit dem Thema Stadtumbau. Durch diese konkreten Zeichen des Aufbruches und der Veränderung wurde bei vielen Menschen eine positive Haltung gegenüber dem Erfordernis veränderter Anpassungsstrategien ermöglicht, die ansonsten vermutlich größere Hürden hätten überwinden müssen. So gesehen kommt der zügig realisierten Umsetzung von Impulsprojekten hohe Bedeutung zu. Folgende Empfehlungen können ausgesprochen werden:

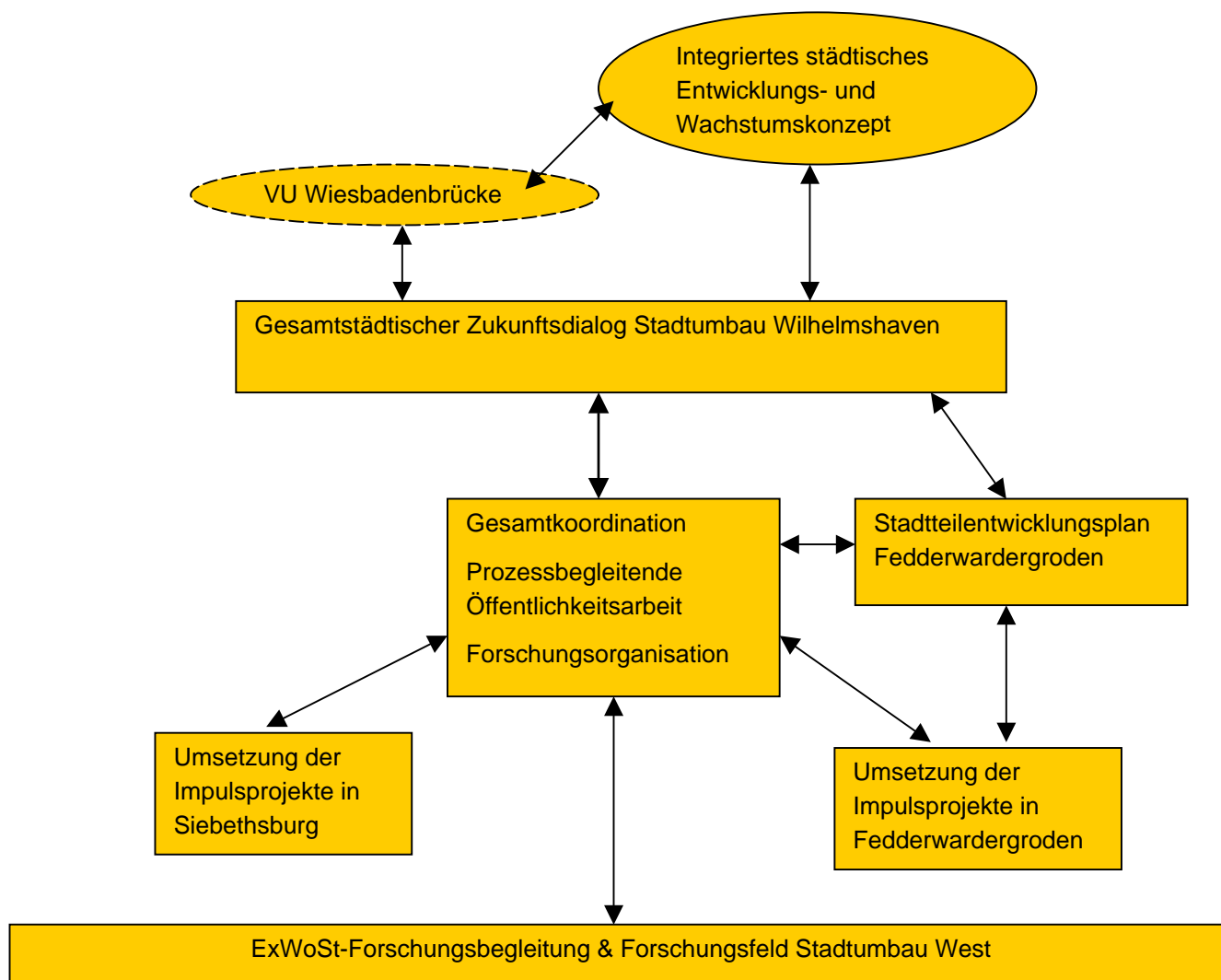
- Sensibilisierung für das Thema Stadtumbau in seiner Vielschichtigkeit und Komplexität und mit den daraus resultierenden Entwicklungschancen (z.B. auch über die Kommunikation beispielgebender Projekte aus anderen Regionen).
- Starterprojekte mit eindeutigem Bezug zum Stadtumbau im öffentlichen Raum bzw. in einem Raum, der für die Stadtbevölkerung identifikationsstiftende Bedeutung hat durchführen, um nach innen und außen Zeichen des qualitativen Wachstums zu setzen.
- Entwicklung und Umsetzung kooperativer und kommunikativer Impulsprojekte, um diese in kompetenten, zuverlässigen Partnerschaften realisieren zu können.
- Mittelvergabe vorrangig an stadtbauorientierte Kooperationsprojekte, wobei die Kooperation nicht nur an die Finanzkraft gebunden, sondern vielfältige Formen aufweisen sollte (z.B. Pflegepatenschaften, symbolische Unterstützung).
- Mittelvergabe an Vielfalt der unterschiedlichen Stadtbaustrategien knüpfen (Modernisierung, Nutzungswandel, Nutzungsänderung, offene Nutzungsoptionen und kreislauforientierte Flächennutzung).
- Themenvielfalt bei den Impulsprojekten sicherstellen und diese nicht nur auf wohnungswirtschaftliche Maßnahmen fokussieren, sondern z.B. auch die Bereiche Infrastruktur, öffentlicher Raum, Mobilität / Verkehr berücksichtigen.
- Zielfestlegungen und Konzeptentwicklung – aufbauend auf Bestandsanalysen - im Vorfeld konkreter Maßnahmen und Impulsprojekte (Welche Ziele verfolgt die Maßnahme? Für welche Zielgruppe soll sie sich positiv auswirken? Wie soll diese Wirkung erreicht werden? usw.).
- Überprüfung geplanter Maßnahmen auf ihre erwarteten Auswirkungen, d.h. sind die Projekte geeignet, einem (Groß)Teil der Bevölkerung die Qualitäten des Stadtumbaus zu vermitteln und fördern sie diesen?
- Externe Erfolgskontrolle der Impulsprojekte zu einem zuvor festgelegten Zeitpunkt.
- Prüfung von Flexibilität und Multifunktionalität der Impulsprojekte.
- Regelmäßige öffentlichkeitswirksame Kommunikation der Projekte (innen und außen).
- Schaffung von Verbindlichkeiten für das Thema Stadtumbau. Da sich die Auseinandersetzung mit rückläufigen Entwicklungen nach wie vor als eher ungeliebt erweist, ist es um so wichtiger, dass es als „Top-Down-Strategie“ vermittelt wird, d.h. die Spitzen aus Politik und Verwaltung müssen mit gutem Beispiel vorangehen und der Stadtumbau in das alltägliche Planungshandeln übernommen werden.

4 Prozesse im Stadtumbau

4.1 Gestaltung des Prozesses

Der mit dem ExWoSt-Modellvorhaben initiierte Stadtumbau-Prozess in Wilhelmshaven gliederte sich in unterschiedliche Projektbausteine:

Abb. 32: Prozessgestaltung



Ziel aller Bausteine im Rahmen des Stadtumbau - Prozesses war es, für die Anpassung der Stadtstrukturen an die sich verändernden Ressourcen zu sensibilisieren und frühzeitig Strategien zu entwickeln und zu erproben, die einerseits der Entwicklung gegensteuern, andererseits Formen finden, unabwendbare Entwicklungen zu antizipieren und sich darauf einzustellen. Entsprechend wurde ein auf den Säulen „Kommunikation“ und „Kooperation“ gegründetes Verfahren gewählt, um Stadtumbau möglichst breit zu vermitteln und unterschiedlichste Kräfte in den Prozess einzubinden. So war zentrales Kernstück des Prozesses die enge Kooperation mit zwei Wohnungsunternehmen, der Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG und der ehemals städtischen Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH. Diese bewährte Kooperation erleichterte die reibungslose und flexible Zusammenarbeit und ermöglichte u.a. die frühzeitige Umsetzung konkreter Impulsprojekte. Währte die Kooperation mit der traditionellen Wohnungsbaugenossenschaft den gesamten Prozess über auf gleich bleibend hohem Niveau, ergaben sich durch mit dem zweimaligen Verkauf der städtischen Wohnungsunternehmung einher-

gehende veränderte Geschäftspolitiken erhebliche Reibungsverluste. Diese führten zu teilweise Stillstand des Prozesses und schließlich zu seinem vorzeitigen Ende, da sich die Ziele des Stadtumbau-Anliegens und die der an rein betriebswirtschaftlichen Maßstäben orientierten Geschäftspolitik zu weit voneinander entfernt hatten.

Auch in den weiteren Bausteinen wurde auf Kommunikation und Kooperation gesetzt: Sei es bei der Erarbeitung des moderierten gesamtstädtischen Zukunftsdialoges zum Stadtumbau Wilhelmshaven mit seinen mehr als 300 Akteuren, die den Prozess maßgeblich mittrugen und mitgestalteten oder der Erstellung des Stadtteilentwicklungsplans Fedderwardergroden, bei dem auf Ebene des Stadtteils und unter Einbeziehung lokaler Akteure der Anpassungsprozess baulich-räumlich verdeutlicht wurde.

Bei der Erarbeitung der auf den Ergebnissen des gesamtstädtischen Stadtumbau-Prozesses aufbauenden weiterführenden Konzepte, den Vorbereitenden Untersuchungen zum Bereich Jadestraße und dem „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ wurden diese Prinzipien z.B. im Rahmen von Nutzergesprächen zu Bestand und Perspektiven der räumlichen Entwicklung fortgesetzt.

Mit der Arbeit an dem Stadtumbau - Wilhelmshaven - Prozess wurde nach längerer Antrags- und Vorbereitungsphase in der zweiten Jahreshälfte 2003 begonnen. Neben der Umsetzung der ersten Impulsprojekte startete seinerzeit das zentrale Arbeitspaket, der gesamtstädtische Zukunftsdialog, der über einen Zeitraum von zwei Jahren angelegt war und Mitte 2005 endete. Mit leichten zeitlichen Verzögerungen, Anfang 2005, wurde die Arbeit an dem Stadtteilentwicklungsplan aufgenommen, die nach einjähriger Laufzeit abgeschlossen wurde.

Parallel zu den konzeptionellen Arbeiten wurden nach und nach die Impulsprojekte in den beiden Pilotstadtteilen Siebethsburg und Fedderwardergroden umgesetzt. Da es aufgrund der o.g. Veränderungen in der Geschäftspolitik der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH zu einer Absage für das letzte Impulsprojekt – Aufwertung des Stadtteilzentrums – kam, wurde hierfür ein neuer Kooperationspartner gesucht und gefunden, was jedoch zu deutlichen zeitlichen Verzögerungen führte, die eine Verlängerung der gesamten Projektlaufzeit bedingten.

In Ergänzung zum ursprünglichen Arbeitsprofil wurden in der Projektlaufzeit zwei weitere Bausteine beauftragt, die die Inhalte des gesamtstädtischen Zukunftsdialogs weiterentwickeln und konkretisieren:

- Für das Gebiet Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke (vgl. Kap. 2), das im Zukunftsdialog Stadtumbau als eines der wichtigsten Potenziale für die künftige Stadtentwicklung Wilhelmshavens identifiziert wurde, wurden in 2006 Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, um die Vorraussetzung für die Aufnahme des Quartiers in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen zu schaffen.
- Ende 2006 begann die Arbeit an einem „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept“, mit dem die Grundlage für die Beantragung von EFRE-Mitteln geschaffen werden soll (vgl. Kap. 2).

Abb. 33: Zeitplanung des Stadtumbau-Prozesses in der Pilotstadt Wilhelmshaven

	2003	2004	2005	2006	2007
Gesamtstädtischer Prozess					
Impulsprojekte Siebethsburg					
Impulsprojekte F-Groden					
STEP F-Groden					
Prozessbegleitung					
VU Jadestr./ Wiesbadenbrücke					
Integr. Städt. Entwicklungs- und Wachstumskonzept					

Die zentrale Gesamtkoordination lag beim Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung der Stadt Wilhelmshaven, der diese in Abstimmung und mit Unterstützung des Fachbereichs Koordination und Kommunikation der Stadt Wilhelmshaven sowie des externen Stadtplanungsbüros (plan-werkStadt Bremen) durchführte (s.u.). Durch dieses Gremium wurde u.a. die begleitende Informations- und Öffentlichkeitsarbeit (vgl. Kap. 5) sowie die Forschungsorganisation entwickelt, erarbeitet und umgesetzt.

4.2 Organisationsstruktur des Prozesses

Die Organisationsstruktur des Stadtumbau-Prozesses und dessen Steuerung oblag im wesentlichen der Verwaltung der Stadt Wilhelmshaven, vertreten durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung.

Um den Prozess innerhalb der Verwaltung breit und nachhaltig zu verankern, wurde zu Beginn eine kleine Steuerungsrunde eingerichtet, die sich anfangs und während der aktiven Laufzeit des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges ca. 14-tägig traf. Anschließend wurde sie bei Bedarf einberufen. In diesem Gremium sind Vertreter des federführenden Fachbereiches sowie des Fachbereiches Kommunikation und Koordination und des Stadtplanungsbüros plan-werkStadt ständig anwesend, Vertreter/innen anderer Fachbereiche oder Kooperationspartner/innen wurden bei Bedarf dazu geladen.

Aufgabe dieser „Kleinen Steuerungsrunde“ war neben der Steuerung des gesamten Prozesses die Begleitung der Umsetzung der unterschiedlichen Projektbausteine, die Herbeiführung von Entscheidungen, die Koordinierung der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit, das Initiieren weiterer Projekte und Aktivitäten sowie die Vernetzung des Gesamtvorhabens.

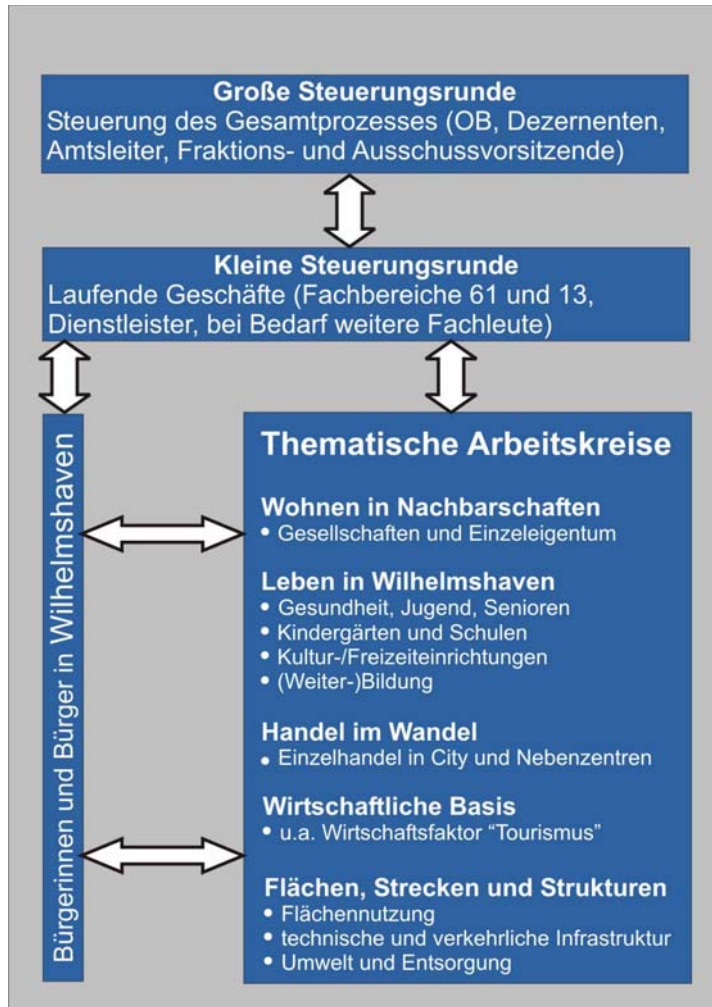
Für zentrale Weichenstellungen innerhalb des Stadtumbau-Vorhabens wurde die Große Steuerungsrunde berufen, die sich aus den Spitzen der lokalen Verwaltung und Politik zusammensetzte (vgl. Abb. 34).

Gesamtstädtischer Zukunftsdialog:

Der Projektbaustein „Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven“ wurde als fachlich moderierter Diskurs aufgebaut, in dem eine Vielzahl lokaler Akteure aus den unter-

schiedlichsten Themenfeldern eingebunden waren. Der Prozess wurde durch den Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung sowie die Kleine und Große Steuerungsrunde gesteuert, die konkrete Umsetzung leistete das extern beauftragte Büro plan-werkStadt, büro für stadtplanung & beratung, das den Prozess vorbereitete, durchführte und auswertete.

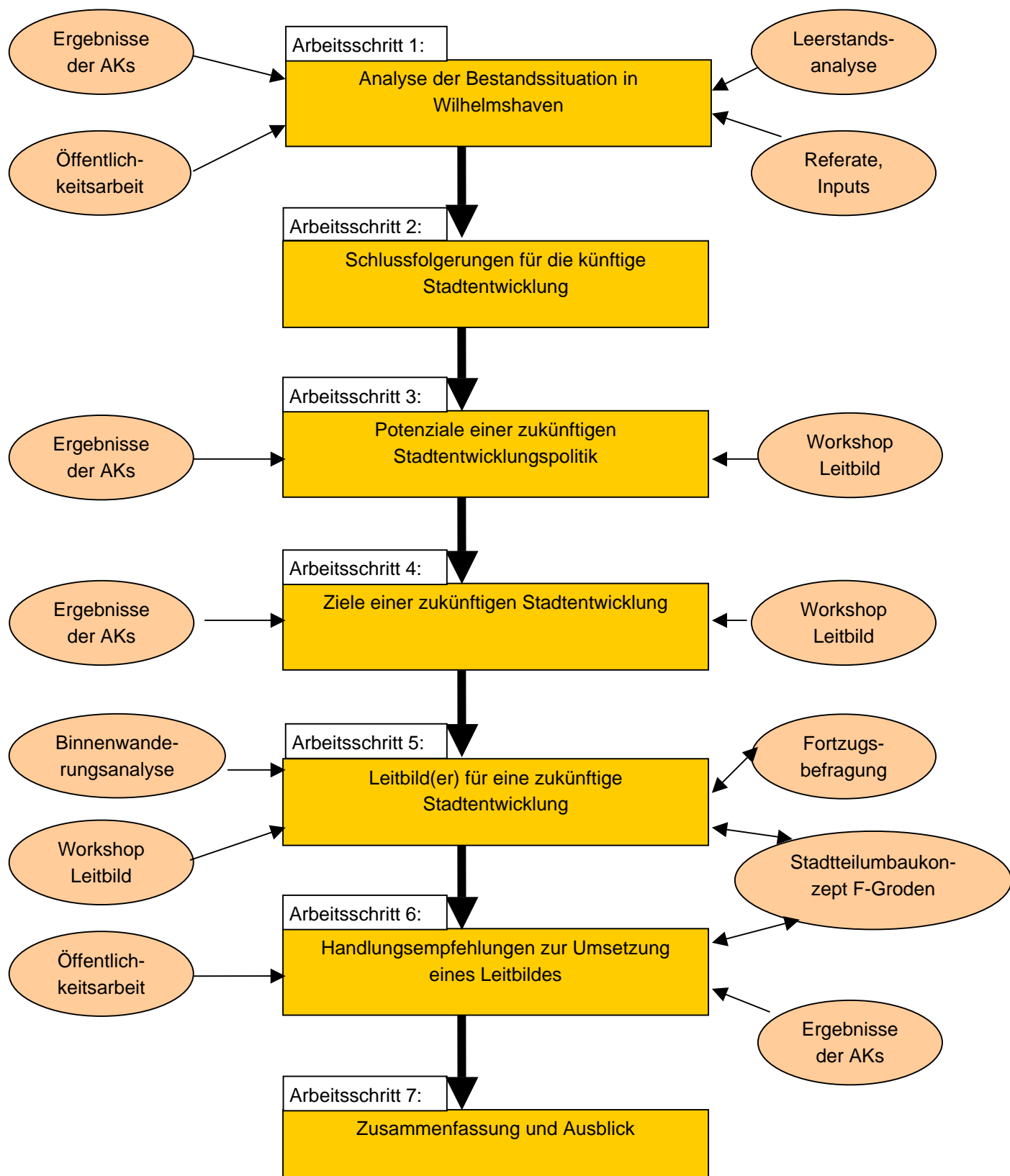
Abb. 34: Prozesssteuerung Gesamtstädtischer Zukunftsdialog



Quelle: eigene Darstellung

Der gemeinsame Arbeitsprozess gliederte sich in folgende Phasen:

Abb. 35: Arbeitsschritte „Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven“



Wenn auch nicht in „Reinform“, so doch eng angelehnt an den vorgesehenen Ablauf, wurden die Phasen und Arbeitsaufträge bearbeitet. Zu den Arbeitskreistreffen gab es jeweils einen fachlichen Input durch die Gutachter/innen sowie anschließend ein Ergebnisprotokoll für die AK-Mitglieder.

Ergänzend zu der thematischen Arbeitsgruppenstruktur wurde etwa zur Halbzeit des Zukunftsdialoges eine verwaltungsinterne, Fachbereich übergreifende Expertengruppe eingerichtet, die raumbezogen arbeitete. Hier fanden aufbauend auf einer Analyse der gegenwärtigen Situation und den erwarteten zukünftigen Entwicklungen Diskussionen über die Potenziale und Defizite der Stadt statt, die in sog. Stadtteilsteckbriefen aufbereitet und dokumentiert wurden. Abschließend erfolgte eine Verräumlichung der Ergebnisse, die in ein raumbezogenes Leitbild für die Jadestadt mündeten. Dieses wurde im weiteren Prozessverlauf mit den unterschiedlichen Arbeitsgruppen rückgekoppelt und auf die Ergebnisse der inhaltlich arbeitenden Gruppen bezogen, um zum Prozessabschluss Empfehlungen und Projektideen der Arbeitsgruppen räumlich zu konkretisieren.

Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden:

Für den Baustein „Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden“ lag die Federführung ebenfalls beim Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, die externe Durchführung erfolgte anfangs durch das Büro AC Planer und Architekten aus Itzehoe. Die Kooperation wurde aufgrund inhaltlicher Disharmonien zwischen der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH und den Gutachtern aufgekündigt und das Vorhaben Anfang 2005 an das Büro plan zwei – Stadtplanung und Architektur, Hannover vergeben. Die Arbeitsinhalte gliederten sich in die Bestandsaufnahme, Bestandsanalyse und die Erarbeitung eines räumlich-funktionalen Stadtteilentwicklungskonzeptes unter Berücksichtigung der klassischen Themenfelder (Wohnen, Verkehr, Grün- und Freiflächen, Soziales und Kultur sowie zielgruppenspezifische Ansätze).

Während der Projektbearbeitung fanden zwei öffentliche Stadtteildialoge statt, zu denen lokale Akteure und die interessierte Bewohnerschaft eingeladen waren, um die Ergebnisse des Gutachterteams gemeinsam mit Vertreter/innen der Stadt zu diskutieren und ihr Wissen und ihre Einschätzungen in den Prozess einzuspeisen.

Impulsprojekte

Die Prozessorganisation für die Konkretisierung und Umsetzung der Impulsprojekte lag vor allem bei den durchführenden Unternehmen der Wohnungswirtschaft, die die damit verbundenen Aufgaben federführend, jedoch in enger Kooperation mit den Vertreter/innen der Stadt bearbeiteten.

VU Wiesbadenbrücke

Die aus dem Gesamtstädtischen Stadtumbauprozess entwickelte Aufgabe zur Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen für den Bereich Innenhafen / Jadestraße / Wiesbadenbrücke wurde vom Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung an ein Gutachterteam aus zwei verschiedenen Planungsbüros vergeben, die diese im Sommer / Herbst 2006 erarbeiteten. Nach den Beteiligungsverfahren nach BauGB hat der Rat die VU am 21.03.2007 beschlossen.

Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept

Ebenfalls an den gesamtstädtischen Zukunftsdialog knüpft das Integrierte städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept an, das zur Beantragung von EFRE-Mittel dient. Zudem kann bei der Erarbeitung des auf wirtschaftliche und städtebauliche Qualifizierung ausgerichteten Konzeptes auf weitere in der Jadestadt vorliegende Untersuchungen zurückgegriffen werden. Zum Zeitpunkt der Endberichtserstellung befindet sich das Konzept noch in Entwicklung.

4.3 Einbindung von Akteuren in den Prozess

Die Pilotstadt Wilhelmshaven trat im Rahmen des Forschungsfeldes an, das Thema Stadtumbau und die damit verbundenen Aktivitäten in Form von Dialogverfahren, deren Grundprinzipien Kooperation und Kommunikation sind, modellhaft zu praktizieren.

Und die Erfahrungen am Ende der Projektlaufzeit zeigen: Die zunehmende Kooperation von Akteuren stellt ein wichtiges Element im Stadtumbau dar. Durch die Koordination und zielgerichtete Bündelung der geringer werdenden Ressourcen konnten erfolgreich Bewältigungsstrategien sowohl auf der Konzept- als auch auf der Ebene der Impulsprojekte umgesetzt werden.

Hinsichtlich der stadtinternen Kommunikation über die Bedeutung und Bewertung des stadtstrukturellen Anpassungsprozesses als auch bezüglich der Außenwahrnehmung einer von Bevölkerungsrückgang betroffenen Stadt wurden neue Kommunikationsstrategien für die erstmalig auftretenden Fragestellungen entwickelt. Mittels einer breit angelegten und transparent gestalteten Informations- und Öffentlichkeitsarbeit wurde das Thema Stadtumbau in der Jade-stadt kommuniziert. Ausdruck dessen, dass die Stadt sich aktiv um eine bessere Außendarstellung bemüht, ist u.a. eine Neubürgeragentur, die im Frühjahr 2006 unter Hinzuziehung externer Unterstützung aufgebaut wurde (vgl. <http://www.nba-wilhelmshaven.de/>) und die ab Herbst 2007 in neuer Trägerschaft weiter betrieben werden soll.

Gesamtstädtischer Zukunftsdialog

Der Erarbeitungsprozess des Gesamtstädtischen Zukunftsdialogs Stadtumbau Wilhelmshaven fand im intensiven Diskurs zwischen Verwaltung, lokalen Akteuren, interessierter Öffentlichkeit, Politiker/innen und Planer/innen statt, die sich mit der Anpassung an die sich verändernden Bedingungen in sechs unterschiedlichen Themenfeldern befassten. Ein Großteil der Arbeitsgruppenmitglieder wurde gezielt eingeladen, da sich ihr Name mit dem jeweiligen Themenfeld verband (z.B. aus der Verwaltung, aus Interessensverbänden, Wirtschaft, Handel, Zivilgesellschaft). Zudem wurde jedoch sehr breit für den Prozess geworben und darüber informiert (u.a. mit einer sehr gut besuchten Auftaktveranstaltung zu Prozessbeginn, diversen Projektvorstellungen sowie Presseberichterstattungen), dass dieser offen für alle Interessierten sei. Wenn auch überwiegend Vertreter/innen von Lobbygruppen in den Prozess eingebunden waren, nahmen doch auch interessierte und engagierte Bürger/innen der Zivilgesellschaft daran teil und brachten sich aktiv ein.

Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden

Auch die Erarbeitung des Stadtteilentwicklungsplanes Fedderwardergroden orientierte sich an dem Leitbild des dialogorientierten Vorgehens: Parallel zu der gutachterlichen Konzepterarbeitung wurde ein begleitender Arbeitskreis mit Vertreter/innen lokaler Initiativen eingerichtet, wie z.B. der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, des Fördervereins City Nord, der evangelischen und katholischen Kirchengemeinde, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, des Bürgervereins, der Stadtteilkonferenz und verschiedener Fachbereiche der Stadtverwaltung. Sie alle kamen zu intensiven Diskussionen auf zwei Stadtteildialogen zusammen, deren Ergebnisse in die Projektbearbeitung einfließen.

Vorbereitende Untersuchungen Jadastraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke

Insbesondere im Rahmen der Bestandserhebung und der Entwicklung von Zukunftsperspektiven fanden während der Arbeit an den Vorbereitenden Untersuchungen Gespräche mit Nutzer/innen, Eigentümer/innen sowie übergeordneten Interessen statt, die in die Entwicklungsperspektiven für das Quartier einfließen, aber auch als Signal für einen Entwicklungsimpuls dienten.

Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept

Die Erarbeitung des „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes“ findet aufgrund der Aufgabenstellung, eine gesamtstädtische Flächen- und Wirtschaftspolitik für die nächsten Jahre zu entwerfen, vor allem durch Einbeziehung lokaler Experten/innen (u.a. Wirtschaftsförderung, Wilhelmshavener Touristik & Freizeit GmbH, diverse Fachbereiche der Stadtverwaltung) statt.

Zusammenarbeit mit Privaten

Zur Zusammenarbeit mit den am Prozess beteiligten Wohnungsunternehmungen vgl. Kap. 3.

Entwicklungsgesellschaft Südstadt mbH

An dieser Stelle soll auf die Mitte 2005 gegründete Entwicklungsgesellschaft Südstadt mbH (<http://www.ews-wilhelmshaven.de>) eingegangen werden. Sie wird je zur Hälfte von der Stadt Wilhelmshaven und drei privaten Unternehmen getragen und durch einen Aufsichtsrat, bestehend aus zwölf Mitgliedern kontrolliert. „Gegenstand des Unternehmens sind der Erwerb, die Entwicklung, die Neubebauung, die Modernisierung, der Abbruch, die Freilegung, die Veräußerung und die Verwaltung von bebauten und unbebauten Grundstücken vorrangig in Sanierungs- und Stadtumbaugebieten der Stadt Wilhelmshaven sowie der Vorratskauf von Gebäuden, die der Versorgung der Bevölkerung Wilhelmshavens mit Wohn- und Gewerberaum dienen“ (§ 2 des Gesellschaftsvertrages). Ziel ist es, in dem durch private Kleineigentümer/innen dominierten Wohnungsmarkt, insbesondere in der historischen Wilhelmshavener Südstadt, Zeichen zu setzen und Anregungen zu geben, nicht mehr nachgefragte Wohnungen für den Markt neu zu gestalten. Dafür erwirbt die EWS – in einem bundesweit wohl einmaligen PPP-Modell – die Immobilien, verkauft die Wohnungen als Einzeleigentum und finanziert darüber die Modernisierung sowie die anfallenden Honorare. Die Praxis erweist sich als recht zäh: Nach anfänglichen Liquiditätsproblemen der privaten Gesellschafter waren die Verhandlungen über den Erwerb der ersten Immobilie ins Stocken geraten, konnten aber durch die Stadt Wilhelmshaven aufgefangen werden. Während der Modernisierung traten umfangreichere Probleme (z.B. durch die Teilsanierung entstandene Erfordernis der Verknüpfung alter und neuer Technik) und Aufgabenstellungen (z.B. Umzugsmanagement) als erwartet auf. Und auch in der Vermarktung änderte sich das Anforderungsprofil (so kam das Erfordernis von Aufzügen neu hinzu), was zu zeitlichen Verzögerungen und deutlich erhöhten Ausgaben führte.



Quelle: www.ews.wilhelmshaven.de

Bei dem Kauf der zweiten Immobilie traten bereits beim freihändigen Erwerb nicht zu überbrückende Probleme aufgrund untransparenter Eigentumsverhältnisse und Grundbucheintragen auf, so dass eine zweite Zwangsversteigerung abgewartet werden muss, bevor die Gesellschaft das Gebäude möglicherweise in ihr Eigentum überführen und mit den Modernisierungsarbeiten beginnen kann.

Als weiteres Problem kommt hinzu, dass die Spanne zwischen Kauf und Verkauf in einer Stadt wie Wilhelmshaven mit schwacher Wohnungsmarktnachfrage und niedrigem Preisniveau gering ist, so dass immer wieder Zwischenfinanzierungsprobleme entstehen.

Um diesen langwierigen und damit auch kostspieligen Prozess künftig besser finanzieren zu können, ist die EWS derzeit dabei, sich aktiv in die Grundstücksentwicklung der Stadt einzubringen, um z.B. durch die Revitalisierung von Brachen das teure Geschäft der Mobilisierung von Wohnungsbeständen in Gebieten mit kleinteiligem Eigentum finanzieren zu können.

4.4 Prozesserfahrungen

Gesamtstädtischer Zukunftsdialog

Im Rückblick würde der „Gesamtstädtische Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven“ ähnlich strukturiert werden, wie das realisierte Verfahren. Doch auch Modifikationen würde es geben: So z.B. im Prozessverlauf, in dem die Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes frühzeitiger begonnen würde, um auf dieser Grundlage Handlungsstrategien und Projektideen besser konkretisieren zu können. Möglicherweise hätte dem Prozess auch eine Straffung des Verfahrens gut getan. Allerdings sind keine Aussagen darüber möglich, wie sich eine engere Vertaktung der Arbeitskreis-Treffen auf die Mitwirkungsbereitschaft ausgewirkt hätte.

Hinsichtlich der Organisationsstrukturen war zu Prozessbeginn entschieden worden, keine Politiker/innen in die Arbeitsgruppen einzubeziehen, um die inhaltliche Diskussion losgelöst von parteipolitischen Vorstellungen führen zu können. Ob eine intensivere Verankerung des Themas Stadtumbau hätte erreicht werden können, wenn diese Gruppe frühzeitiger und umfassender in den Prozess einbezogen worden wäre, muss ebenfalls ungeklärt bleiben. Fest steht jedoch, dass es auf diesem Wege gelungen ist, weitgehend sachliche und fachliche Diskussionen in den Arbeitskreisen zu führen.

Überlegenswert scheint auch, ob die Struktur der großen Arbeitskreissitzungen besser durch kleinere, aufgabenspezifische Arbeitstreffen hätte ergänzt werden sollen, um noch intensiver und effektiver konkrete Handlungsstrategien und Projektideen entwickeln und umsetzen zu können (z.B. Runder Tisch „Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung“).

Trotz intensiver Bemühungen gelang es nicht, alle gesellschaftlich relevanten Gruppen und Akteure, wie z.B. große Wirtschaftsunternehmen oder Migrant/innen, in den gesamtstädtischen Stadtumbau-Prozess einzubinden – möglicherweise jedoch auch ein Anspruch, der teilweise unerfüllt bleiben musste.

Dass im Verlauf des ExWoSt-Vorhabens einige Steine ins Rollen gebracht wurden, zeigen diverse Erfahrungen, z.B. aus dem Arbeitskreis Schulen: Hier werden – anknüpfend an die Diskussionen des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges – seit Frühjahr 2006 in weiteren Arbeitskreistreffen Strategien und Vorschläge für die künftige Schulentwicklungspolitik der Stadt erarbeitet, differenziert in die Bereiche Grund- und weiterführende Schulen, die dem Schulausschuss vorgelegt werden sollen. Und aus dem Arbeitskreis „Berufliche Weiterbildung“ wurde das mit EU-Mitteln geförderte kooperative Projekt „Arbeitsmarkt 50+“ entwickelt.

Aufgrund der Komplexität des gesamtstädtischen Prozesses wurden zu Beginn des Prozesses zum Stadtumbau in Wilhelmshaven die Wechselwirkungen zwischen der Jadestadt und der sie umgebenden Region ausgeblendet, um das Thema erst einmal stadintern aufzuarbeiten und dafür zu sensibilisieren. Es sollte abgewartet werden, ob und wenn ja welche Anknüpfungspunkte sich mit den Umlandkommunen und -landkreisen aus dem Prozess heraus ergeben würden. Zum Ende der Projektlaufzeit bleibt festzuhalten, dass es zwar diverse Kooperationen mit der Region – insbesondere im wirtschaftlichen Kontext – gibt, den Auswirkungen und Folgen des demografischen Wandels dabei bislang allerdings keine eigenständige Bedeutung zukam.

Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden

Die Arbeit am Stadtteilentwicklungsplan war überschattet von der immer wieder in Frage stehenden Mitwirkungsbereitschaft der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH an dem weiteren Verfahren. Die Verkäufe sowie die damit verbundenen Wechsel in der Geschäftspolitik hinterließen viele offene Fragen und Unsicherheiten – zumal die Verbundenheit mit dem einst

städtischen Wohnungsunternehmen innerhalb der Stadt nach wie vor hoch ist. Viele der am Prozess Mitwirkenden – so schien es – haben sich mit der Situation vor Ort eingerichtet: Die Probleme und Schwierigkeiten werden gesehen, ebenso wie die immer geringer werdenden Ressourcen für Veränderungen. Entsprechend gering waren die Erwartungen an die Umsetzung der Handlungsleitlinien.

Impulsprojekte

Vgl. Kapitel 3.

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes städtisches Entwicklungs-/Wachstumskonzept

Die beiden ergänzenden Bausteine des Gesamtstädtischen Zukunftsdialoges zum Stadtumbau Wilhelmshaven wurden ohne wesentliche Besonderheiten hinsichtlich der Prozessgestaltung durchgeführt. Hinzuweisen ist allerdings auf den Umschwung in der niedersächsischen Städtebaupolitik, die ihren Schwerpunkt von der klassischen Städtebauförderung auf die Stadtumbauförderung verlegt sowie zur Finanzierung auf ergänzende EU-Mittel aus dem EFRE-Programm zurückgreifen wird. Durch diese Umbruchsituation ergibt sich das Erfordernis des flexiblen Reagierens und Anpassens an die jeweiligen bisher noch nicht veröffentlichten Richtlinien, was sich bisher allerdings nicht als Problem erweist.

4.5 Empfehlungen für kommunale Stadtumbau-Prozesse

Strukturen schaffen:

- Frühzeitige Schaffung ausreichender Verbindlichkeit zur Sicherung der Prozesse (z.B. als Ausschuss, in Form eines Beirates oder einer Arbeitsgruppe)
- Vereinbarung klarer Prioritäten für die Prozessgestaltung
- Sicherung der Kontinuität des Themas, u.a. durch den Aufbau und die regelmäßige Fortschreibung eines Monitoringsystems
- Schaffung eines Steuerungs- und Koordinierungsinstrumentes zur Zielerreichung (z.B. durch Gründung einer stadtweiten Stadtumbau - Gesellschaft)

Inhalte:

- Nach einer ersten Phase der Information und Sensibilisierung zum Thema „Stadtumbau“ sind die damit einhergehenden Perspektiven des qualitativen Wachstums in den Vordergrund der Diskussion zu stellen und entsprechende gute Beispiele in den Prozess einzuspeisen.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

- Neben dem Angebot zur Mitwirkung an langfristigen Konzepterarbeitungen Schaffung kurzzeitiger und konkreter Möglichkeiten für alle Interessierten, sich aktiv in den Stadtumbau-Prozess einzubringen.
- Entwicklung von Kommunikationsformen nach innen und außen zu den Themen Umbruch – Aufbruch – Stadtumbau.

Kooperationen und Vernetzungen:

- Der Kooperation zwischen der Stadt und privaten Akteuren kommt hohe Bedeutung für den Stadtumbau zu, da der Prozess nur durch die enge Zusammenarbeit an den konkreten lokalen Gegebenheiten ausgerichtet werden und die erforderliche Akzeptanz und Unterstützung erfahren kann.
- Aufbau eines regionalen Netzwerks zum demografischen und wirtschaftsstrukturellen

Wandel in der Region, sobald das Thema in der Stadt etabliert ist.

- Vernetzung mit anderen Stadtumbau-Städten, um in einem Austausch und Diskussionskontext mit anderen Kommunen eintreten zu können und auch auf dieser Ebene die Energien zu bündeln.
- Aufbau von Bündnispartnerschaften zum Stadtumbau, bestehend aus Vertretern/innen von Politik, Verwaltung, Wirtschaft und (Zivil)Gesellschaft.

5 Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit im Stadtumbau

5.1 Konzeption der Öffentlichkeitsarbeit

Der Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit kam während der Vorbereitung, Durchführung und Auswertung der beiden konzeptionellen Projektbausteine „Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven“ und „Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden“ sowie den Ergänzungsbausteinen ebenso hohe Bedeutung zu wie bei den Impulsprojekten.

Hervorzuheben ist das zu Beginn des ExWoSt-Vorhabens entwickelte Logo für den Gesamtprozess „Stadtumbau Wilhelmshaven“, dem das Motto „Weniger ist mehr“ zugrunde liegt. Diese Symbolik wurde Basis für die Bildmarke, deren Zeichensetzung durch die eingängige und starke Symbolkraft der Farbgebung (rot als Zeichen für Halt, grün für Weitermachen, das dazwischen liegende Grau als neutrales, ausgleichendes Element im Zentrum) verstärkt wird. Zugleich schuf das Logo auch eine regionale Metapher: Backbord und Steuerbord: „Wenn der Seefahrer auf hoher See die Betonung linke Seite rot und rechte Seite grün sieht, weist sie ihm den sicheren Weg in den Hafen“ (aus: designpraxis: Vorstellung der Bildmarke, S. 5, 2003). Zusätzlich erhielt das Logo noch einen Slogan „Gute Besserungen“, eine „aufmerksamkeitsstarke Wortspielerei“ (ebenda, S. 6) von „Gute Besserung“ und „Verbesserungen“. Das Logo zielte auf eine hohe emotionale Identifikation der Bewohner/innen mit dem Prozess und trägt dem Inhalt „Am Schrumpfen wachsen“ Rechnung: Ein Signal, dass in den rückläufigen Ressourcen durchaus positive Qualitäten liegen, die es prozesshaft zu entwickeln gilt. Das Logo wirkt als Wiedererkennungszeichen und wurde auf allen Produkten und Medien des Stadtumbau-Vorhabens Wilhelmshaven eingesetzt wie z.B. bei Baustellenschildern, Präsentationsfolien und Briefpapier, auf der Internetseite, Berichten und Protokollen.



Die in der Pilotstadt Wilhelmshaven durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit zum Stadtumbau - Prozess lässt sich in die interne Öffentlichkeitsarbeit, die Öffentlichkeitsarbeit mit den lokalen Akteuren und die externe Öffentlichkeitsarbeit differenzieren, wobei die interne und externe Öffentlichkeitsarbeit im wesentlichen durch die Kleine Steuerungsrunde - in der u.a. der Leiter der Abteilung Kommunikation und Koordination der Stadt Wilhelmshaven als ständiges Mitglied vertreten war - bestimmt wurde, während die Öffentlichkeitsarbeit mit den lokalen Akteuren weitestgehend von diesen alleine durchgeführt wurde. Die drei Ansätze werden im weiteren kurz skizziert.

Interne Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit

Ziel der internen, d.h. die in die Stadtverwaltung hinein wirkenden Angebote der Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit war die Sensibilisierung und Erhöhung der Akzeptanz gegenüber dem Handlungserfordernis und der Strategie des Stadtumbaus, d.h. durch Informationsvermittlung auf das Thema geringer werdender Ressourcen aufmerksam machen, Verständnis für ggfs. auch „unliebsame“ Maßnahmen zu wecken durch verständliche Vermittlung von Notwendigkeiten, weitere Bündnispartnerschaften aufzubauen, Eigeninitiative zu fördern, unterstützende Ideen aus der Öffentlichkeit in den Prozess einzubinden und diese frühzeitig und regelmäßig über den Stand der Dinge zu informieren.

Die Zielgruppen waren vor allem potenzielle Multiplikatoren/innen und Kooperationspartner/innen, die interessierte Öffentlichkeit sowie vom Stadtumbau Betroffene (z.B. Bewohner/innen benachteiligter Quartiere, Kindergärtner/innen).

Die interne Öffentlichkeitsarbeit wurde unterschiedenen in die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit und in Beteiligungsangebote, wobei sich die beiden Felder durchaus auch überschneiden können. Folgende Maßnahmen wurden eingesetzt:

Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

Infoflyer mit der Vorstellung des Stadtumbau-Wilhelmshaven-Prozesses



Presseberichterstattung über diverse Aktivitäten auf der konzeptionellen Ebene, vor allem über den Stand und besonders die Eröffnungen von Impulsprojekten (z.B. Eröffnung des Impulsprojektes „Stadtteil der Begegnung“ oder „Familienfreundliches Wohnen“ mit je einem „Tag der offenen Tür“ und Festen und Aktivitäten für die Öffentlichkeit)



Stadtumbaubüro in der Siebethsbürger Straße 10 a während der Zeit des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges zwischen Februar 2004 und August 2005



Regelmäßig erscheinender Newsletter, der die aktuellen Ergebnisse des Stadtumbau-Prozesses zusammenfasste



Zielgruppenspezifische Veranstaltungen (z.B. bei politischen Parteien, für die Beschäftigten der Verwaltung, bei Kirchen oder der Volkshochschule)



Internetseite zum Stadtumbau Wilhelmshaven



Bürgerforen, zu denen lokale und auswärtige Referenten/innen eingeladen wurden, um von den Projekten, Ergebnissen und Erfahrungen anderer im Stadtumbau-Wilhelmshaven-Prozess zu lernen.



Beteiligungsangebote

Thematische Arbeitsgruppen zur Erarbeitung des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges



Diskussionsangebote zum Stadtteilentwicklungsplan Fedderwarderoden



Drei große Bürgerforen im Verlauf des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges



Stadtumbaubüro in der Siebethsburger Straße 10 a während der Zeit des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges (2/2004 – 8/2005)



Aus dem Zukunftsdialog heraus entwickelte Arbeitsgruppen (z.B. zur Schulentwicklung)



Mitwirkung an der Umsetzung konkreter Projekte, wie z.B. die Organisation einer Ausstellung zum „Wohnen in Gemeinschaft“ oder einer geplanten Ausstellung zur Wohnungsanpassung für Senioren/innen



Kennzeichnend für die Intensität der Öffentlichkeitsarbeit war der Umgang mit den Ergebnissen des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges: Die am Prozess Mitwirkenden erhielten den Bericht im ersten Entwurf und konnten ihre Änderungswünsche und Anregungen einbringen. Anschließend wurde der überarbeitete Entwurf auf einem öffentlichen Bürgerforum vor- und zur Diskussion gestellt, zentrale Ergänzungen wurden eingearbeitet. Erst dann ging der Bericht in die Beschlussgremien der Stadt, wo er abschließend durch den Rat zur Kenntnis genommen wurde. Der Endbericht wurde in einer Auflage von 500 Exemplaren farbig gedruckt und an die Mitwirkenden des Prozesses sowie weitere Interessierte verschickt. Zudem wurde er auf der Homepage der Stadt Wilhelmshaven zum Downloaden eingestellt.

Nach der Beendigung der beiden aktiv auf Kooperation und Kommunikation basierenden Projektbausteine wurde die Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit im Stadtumbau Wilhelmshaven - Prozess ruhiger, zumal die aus dem gesamtstädtischen Konzept abgeleiteten weiteren Arbeits-

schritte verwaltungsintern vorbereitet und durch die Politik bestätigt wurden (Festlegung künftiger Stadtumbau-Gebiete, weitere Aktivitäten zur Mittelakquisition), diese auf dem Endbericht aufbauenden Arbeitsschritte aber weitgehend unter Ausschluss der breiten Öffentlichkeit stattfanden.

Öffentlichkeitsarbeit in Kooperation mit den lokalen Akteuren

Eine bedeutsame Erweiterung und Ergänzung der Öffentlichkeitsarbeit über den Kreis der Fachinteressierten hinaus erfolgte durch die enge Kooperation zwischen der städtischen Fachverwaltung und den privaten Kooperationspartnerinnen aus der Wohnungswirtschaft. Über die intensive Kommunikation der Impulsprojekte wurde immer wieder auch „Stadtumbau“ transportiert – und zugleich mit positiven Aspekten besetzt.



So erreichten beide Wohnungsunternehmen über ihre kostenlos verteilten hauseigenen Kundenzeitschriften ein breites Klientel, das darin über neue Angebote und Projekte – angestoßen und initiiert durch den Stadtumbau – informiert wurde.



Potenzielle neue Kund/innen werden dagegen vor allem durch die Kooperation der Wohnungsunternehmen mit anderen Trägern und

Einrichtungen, wie z.B. Sportvereinen, der Volkshochschule, Handwerksbetrieben und Kultureinrichtungen erreicht, die wiederum in ihren Medien von den Aktivitäten des Bauvereins bzw. der WBG Jade mbH berichten. So gelangen Informationen über die Impulsprojekte in weite Kreise der Wilhelmshavener Bevölkerung und darüber hinaus.

Ein ganz besonderes Marketing macht auch weit über Wilhelmshaven hinaus auf sich aufmerksam: Das Marketingkonzept des Bauverein Rüstringen eG zu seinem Impulsprojekt „Junges Wohnen auf Siebethsburg“. Unter dem Titel „easy living“ wird gezielt die Zielgruppe der jungen Menschen, die Interesse an einer günstigen Wohnung in Wilhelmshaven haben, angesprochen (vgl. <http://www.easyliving-whv.de/>).



Externe Öffentlichkeitsarbeit

Hinsichtlich der externen Öffentlichkeitsarbeit wurden unterschiedliche Bausteine umgesetzt:

- Die Aktivitäten der Forschungsagentur Stadtumbau West, wie z.B. regelmäßig erscheinende Newsletter, Publikationen, Projektwerkstätten, Fachöffentliche Foren und die Internetplattform, in denen auch über die Aktivitäten der Pilotstadt Wilhelmshaven berichtet wurde. Zudem kam dem Erfahrungsaustausch innerhalb des Forschungsfeldes wichtige Bedeutung zu, sowohl bei den Gesprächen mit den Begleitforscher/innen oder mit den Vertreter/innen aus den anderen Pilotstädten.
- Die Vorstellungen des Pilotvorhabens in Fachkreisen, wie z.B. bei Fachgruppen des niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes, Fachveranstaltungen von Berufsverbänden, auf Tagungen, bei Weiterbildungseinrichtungen oder Planungsstudiengängen.

- Veröffentlichungen in Fachzeitschriften zur Stadtplanung und zum Wohnungswesen zu Prozessen, Verfahren, Inhalten und Ergebnissen des Modellvorhabens in Wilhelmshaven.

5.2 Konzeption der Bürgerbeteiligung

Für die Konzeption und Durchführung der Beteiligung zum Gesamtstädtischen Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven war auf konzeptioneller Ebene die Kleine Steuerungsrunde verantwortlich. Die inhaltlichen Arbeitsgruppen standen neben den lokalen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Gesellschaft und sozialem Leben auch der interessierten Öffentlichkeit offen. Zu den ca. zweimonatlichen Treffen wurde in der Regel über den projektinternen Verteiler und die Tagespresse bzw. die Wochenblätter eingeladen. Die Sitzungen fanden zu thematischen Schwerpunkten statt, die zuvor vereinbart wurden und bauten auf eingangs gegebenen Inputs auf. Abschließend wurden jeweils die Ergebnisse zusammengefasst, die zeitnah als Ergebnisprotokolle allen Beteiligten und Interessierten zur Verfügung gestellt wurden.

Der Austausch der sechs Arbeitsgruppen erfolgte durch personelle Überschneidungen der externen Prozessbegleiter/innen, regelmäßige Zusammentreffen der lokalen Moderatoren der Arbeitskreise sowie die Vorstellung der wichtigsten Ergebnisse anderer Arbeitskreise in den jeweiligen Sitzungen. Zudem wurden die zentralen Ergebnisse auf den Bürgerforen zur Diskussion gestellt, um die Vernetzung und den Austausch untereinander zu unterstützen. Darüber hinaus erfüllten die Bürgerforen die Funktion, nicht direkt oder kontinuierlich am Prozess Mitwirkenden die Möglichkeit zu geben, daran zu partizipieren. Ähnliche Funktionen erfüllten auch die Newsletter, denen zudem noch die Aufgabe des „Blicks über den Tellerrand“ zukam, da auswärtige Stadtumbau-Projekte mit Initiativcharakter vorgestellt wurden.

Die Verknüpfung der Diskussionen des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges mit der lokalen Presse- und Informationsarbeit war nur von bescheidenem Erfolg gekrönt. Angedachte Projektideen, wie z.B. Patenschaften für das Thema, Berichterstattungen über Erfahrungen andernorts oder regelmäßige Rubriken konnten nicht positioniert werden. Die örtliche Presse entdeckte das Thema erst zu einem relativ späten Zeitpunkt für sich.

Wichtig für die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit war auch das Stadtumbau-Büro inmitten des Pilotstadtteils Siebethsburg: In einer zentral gelegenen Wohnung wurde über einen Zeitraum von anderthalb Jahren eine Anlaufstelle für das Thema Stadtumbau geschaffen, die zu fest vereinbarten Zeiten besetzt war. Die regelmäßigen Bürozeiten wurden durch weitere Gesprächstermine ergänzt, bot doch das Stadtumbau-Büro einen neutralen Raum für Kontakte, Gespräche und Vereinbarungen und ein erstes „unbeobachtetes Beschnuppern“. Darüber hinaus konnte durch die feste Anlaufstelle vor Ort bestimmte Anforderungen schnell und unbürokratisch erfüllt werden, wie z.B. das Schreiben von Presseerklärungen oder die Formulierung von Thesen in Arbeitspausen.

Weniger erfolgreich hingegen erwies sich das Büro für Spontanbesuche und Anfragen interessierter Bürger/innen. Mögliche Ursachen dafür können gesehen werden in der geringen Bekanntheit der Anlaufstelle, der Überwindung von Hürden, die das Betreten einer von außen kaum einsehbaren Büro-Wohnung erfordert oder auch in der geringen konkreten, fassbaren Alltagsorientierung des Themas.

5.3 Erfahrungen mit der Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit

Sehr positiv für den Prozess wirkte sich die Präsenz und Einbindung des Oberbürgermeisters der Stadt aus, der als Veranstalter und Einlader der Bürgerforen auftrat, Grußworte für die Newsletter verfasste und auf öffentlichen Veranstaltungen Präsenz zeigte. Auch durch die Einbindung be- und anerkannter Vertreter/innen lokaler Interessensgruppen, insbesondere der Wohnungswirtschaft wurde die Glaubwürdigkeit und Akzeptanz des Modellvorhabens vor Ort untermauert.

Die Erfahrungen mit den Inhalten der Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit waren unterschiedlich: Während zu Beginn insbesondere Sensibilisierungen gegenüber den Erfordernissen der Anpassung an sich verändernde Gegebenheiten im Vordergrund standen, gewannen später die konkrete inhaltliche Arbeit und die Umsetzung von Projekten an Bedeutung.

Besonders hervorzuheben ist die Einbindung vieler lokaler Akteure in den Prozess, die sie durch ihre direkte Mitarbeit oder den Wunsch nach regelmäßiger Information ausdrückten. So gelang es, unterschiedliche Positionen auszutauschen, Kontakte zu knüpfen und Kooperationen zu initiieren, die ansonsten vermutlich unterblieben wären.

Jedoch nicht alle Interessensgruppen konnten gleichermaßen für den Prozess gewonnen werden. So fanden Vertreter/innen aus den Bereichen Industrie, Gewerbe und Handel nur wenig Zeit und/oder Interesse zur Mitarbeit. Vertreter der Hafenwirtschaft äußerten bereits vor dem offiziellen Projektstart ihre Skepsis, einen gemeinsamen Nenner zu finden und die Sorge „die Stadt durch das Vorhaben schlecht zu reden“ – entsprechend dieser Bewertung beteiligten sie sich nicht an dem Verfahren. Vertreter/innen anderer Interessensgruppen waren die zeitlichen Belastungen einer Beteiligung bei gleichzeitig erwarteten geringen Konsequenzen zu hoch, so dass sie sich nicht intensiv in den Prozess einbrachten. Und auch „normale Bürger/innen“ beteiligten sich nur in geringem Umfang an den konzeptionellen Diskussionsprozessen.

Den meisten Beteiligten war die – verständliche – Sorge gemeinsam, dass ihr Engagement „mal wieder in der Schublade“ endet und keine konkreten Umsetzungen erfolgen würden - ein Grund auch, weshalb einige der Angesprochenen im Vorfeld ihre Mitwirkungsbereitschaft quittiert hatten.

Im Rahmen des Gesamtstädtischen Zukunftsdialoges erhielt der Arbeitskreis „Wohnen in Nachbarschaften“ die größte Aufmerksamkeit – vermutlich weil das Thema am konkretesten ist, namhafte Vertreter darin mitwirkten, in diesen Bereich die meisten investiven Mittel flossen und auch die größte Hoffnung auf weitere Fördermittel bestand.

5.4 Empfehlungen für die kommunale Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit

- Vorstellung sensibilisierender und Mut machender guter Beispiele zum Auftakt von Stadtumbau Prozessen, um für die kommende Auseinandersetzung zu motivieren. Diese können sich – sofern vorhanden - sowohl auf lokale als auch auf externe Aktivitäten beziehen, beides bietet Vorteile: finden sich örtliche Projekte, sind diese greifbarer und können möglicherweise identitätsstiftender wirken als Projekte von außerhalb. Dagegen inspirieren auswärtige Beispiele möglicherweise noch stärker als die eigene Realität.
- Einbindung von bekannten und akzeptierten Kooperationspartner/innen in die Öffentlichkeitsarbeit und als wichtige Multiplikatoren/innen der Prozesse.
- Verankerung des Themas als „Top-Down-Prozess“ in der Politik und Verwaltungsspitze.
- Einsatz unterschiedlicher Maßnahmen der Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit, um auf verschiedenen Wegen möglichst viele Menschen zu erreichen und sie durch eine breite

Palette an Mitwirkungsmöglichkeiten in den Prozess einzubinden.

- Frühzeitige Entwicklung und Festlegung der zu erreichenden Zielgruppen, um die Öffentlichkeitsarbeit darauf auszurichten.
- Offenheit zur Erprobung neuer Wege und Ideen zur Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit mit einem hohen Maß an Flexibilität koppeln.

6 Kosten, Finanzierung und Förderung im Stadtumbau

6.1 Kosten- und Finanzplanung

Für die Pilotstadt Wilhelmshaven liegt keine Kostenschätzung zum Stadtumbau vor, weder auf gesamtstädtischer noch auf Stadtteilebene für Fedderwardergroden. Diese wurden bisher als noch nicht zielführend bewertet, da die erarbeiteten Konzepte einen breit gefächerten Handlungsrahmen aufzeigen, der als vorbereitender Schritt zur vertiefenden Bearbeitung angesehen wird. Dies wird am Beispiel des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges deutlich: Die entwickelten Ergebnisse umfassen mehr als 120 unterschiedliche Projektideen in verschiedenster Bearbeitungstiefe. Aufgrund der Vorschlags-Fülle und dem teilweise damit einhergehenden geringen Detaillierungsgrad konnte keine Kosten- und Finanzierungsplanung erarbeitet werden. Zudem war bei Abschluss des Prozesses noch nicht deutlich, welche Position der Rat zu den Handlungsempfehlungen beziehen würde, wie die künftige Entwicklung flexibel gestaltet und welche Maßnahmen dafür prioritär umgesetzt werden müssten. In diesem Kontext hätte eine Finanzierungsplanung mehr Verwirrung gestiftet als dass sie förderlich für die weitere Diskussion gewesen wäre.

Im Anschluss an die zentralen Konzeptbausteine wurde damit begonnen, die ersten Konkretisierungen vorzunehmen und diese mit überschlägigen Kosten- und Finanzierungsplanungen zu versehen. Erster vertiefender Baustein waren die „Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke“, in denen aufbauend auf der Beschreibung der Sanierungsziele und des städtebaulichen Erneuerungskonzeptes die Maßnahmeplanung mit konkreten Kostenschätzungen versehen wurden, um schrittweise und damit auch in realistischen Größen eine Kosten- und Finanzierungsplanung für einzelne Stadtumbauvorhaben zu erhalten. Die Maßnahmen wurden in die Bereiche „Weitere Vorbereitungen“, „Ordnungsmaßnahmen“ und „Baumaßnahmen“ mit jeweiligen Unterkategorien differenziert und mit groben Kosten beziffert. Anschließend wurde geprüft, durch welche Finanzierungsmöglichkeiten das Vorhaben getragen werden könnte, welche Fördertöpfe mit welchen Ansätzen in Frage kämen und der nicht förderfähige Anteil, d.h. die kommunalen Kosten herausgearbeitet. Die Kosten der Gesamtmaßnahme wurden überschlägig mit 10.200.000 € veranschlagt, von denen der kommunale Anteil ca. 1.717.000 € betragen würde, das entspricht bei einer 10-jährigen Projektlaufzeit ca. 171.000 €/Jahr.

Die Ebene der Kosten- und Finanzierungsplanung wird derzeit weiter vertieft: Wilhelmshaven gehört zum Ziel 2- Gebiet der EFRE-Förderung für die Jahre 2007 bis 2013. Einer der EFRE-Förderschwerpunkte im Land Niedersachsen ist die Erneuerung und Entwicklung städtischer Gebiete. Grundlage der Fördermittelbeantragung ist ein „Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept“, das die Stadt im Frühjahr / Sommer 2007 erarbeiten lässt und das in seinen Grundzügen die Ergebnisse des Stadtumbau-Prozesses aufnimmt, für bestimmte Teilräume vertieft und noch stärker an den Erfordernissen eines (qualitativen) Wachstums ausrichtet. Die in dem Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen werden ebenfalls mit Kostenschätzungen versehen. Die Ergebnisse sollen anschließend vom Rat der Stadt beschlossen werden, liegen aber zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht vor.

Auf Ebene der umgesetzten Impulsprojekte lässt sich am Beispiel der wohnungswirtschaftlichen Kooperationspartnerinnen nachweisen, dass die ursprünglich vorgesehenen Finanzmittel zur Realisierung der Impulsprojekte durch den Einsatz zusätzlicher Eigenmittel der Wohnungsunternehmen deutlich erweitert werden konnten. Dabei kommt herausragende Rolle dem Bauverein Rüstringen eG zu, der seinen ursprünglich vorgesehenen Eigenanteil von 500.000 € im Verlauf des Prozesses auf 1.328.270 € aufstockte.

Darüber hinaus stehen aufgrund der äußerst angespannten Haushaltslage in der Jadestadt für weitere Stadtumbau-Maßnahmen keine Handlungsspielräume zur Verfügung, da sich alleine schon die erforderliche Komplementärfinanzierung von Fördermitteln als kritische Größe erweist.

6.2 Kostenrelevante Posten, Finanzierungsformen, Förderkulisse

Neben den investiven Mitteln aus dem ExWoSt-Vorhaben „Stadtumbau West“ erhält Wilhelmshaven derzeit weitere Fördermittel aus dem Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“. Diese fließen in die gründerzeitliche Südstadt Wilhelmshavens und sollen in Teilen der Stadtteile Innenstadt und Bant zur Aufwertung der Quartiere in Wasserlage beitragen, die vielfältige Mischnutzung stabilisieren, Chancen zur Neuentwicklung eruieren und weiterentwickeln sowie Eigentümer/innen bei der Erhaltung und Modernisierung ihres Eigentums unterstützen.

Fördermittel aus dem ESF-Programm der Europäischen Union konnten über eine aus dem gesamtstädtischen Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven hervorgegangene Initiative der Wilhelmshavener Volkshochschule und diverser Kooperationspartner/innen eingeworben werden. Das Projekt „Arbeitsmarkt 50+“ (vgl. <http://www.arbeitsmarkt50.de/>) setzt sich mit der Weiterqualifizierung älterer Arbeitnehmer/innen vor dem Hintergrund der demografischen Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt in einer von wirtschaftsstrukturellen Umbrüchen gekennzeichneten Region auseinander und berät u.a. Betriebe.

Auch das Forschungsvorhaben „Integrierte Wohnstandortberatung als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ im Rahmen des Forschungsprogramms „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA) vom Bundesministerium für Bildung und Forschung konnte im Rahmen des Stadtumbau-Vorhabens für die Stadt akquiriert werden und knüpft daran an, indem es den Aspekt der Stärkung des Wohnens in der Kernstadt vertieft.

Aus Sicht der kooperierenden Wohnungsunternehmen haben sich Fördermittel der Wohnraumförderung nicht bewährt, da sich die damit einhergehenden Einschränkungen für die Unternehmen vielfach als nachteilig erwiesen haben, wie z.B. die damit verbundenen Belegungsbindungen, Mietpreisgestaltungen und die aufwändigen Abrechnungserfordernisse. Dagegen erscheinen aus Sicht der Wohnungswirtschaft zinsgünstige Kredite, wie z.B. über die Kreditanstalt für Wiederaufbau deutlich unkomplizierter und werden eher in Anspruch genommen.

Hinsichtlich der kostenrelevanten Posten beziehen sich die Aussagen auf die Erfahrungen mit der Umsetzung der Impulsprojekte mit ihren präventiven baulich-räumlichen Maßnahmen. Dabei flossen die Finanzmittel vor allem in Projekte, bei denen die alten Gebäudehüllen, und damit teilweise auch baukulturelles Erbe, wieder-, neu- oder umgenutzt wurden, um mit diesen nachfrageorientierten Angeboten ausgewählte Zielgruppen zu erreichen. Dagegen wurden keine Finanzmittel zur Vorhaltung und Aufgabe von Nutzung (Zwischennutzung, Konservierung oder Renaturierung) eingesetzt.

Probleme mit der Förderfähigkeit einzelner Vorhaben traten nicht auf, lediglich bei der Umsetzung des dritten Impulsprojektes in Fedderwardergroden („Aufwertung des Stadtteilzentrums“) ergaben sich Abweichungen aufgrund der veränderten Geschäftspolitik bei der ehemals städtischen Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH (vgl. Kap. 3).

Die Finanzierungsformen zum Stadtumbau Wilhelmshaven lassen sich in vier unterschiedliche Modelle differenzieren:

- Maßnahmen, die nur mit Fördermitteln zum Stadtumbau West finanziert wurden, wie die konzeptionellen Vorhaben und Maßnahmen.
- Maßnahmen, die als Ko-Finanzierungsprojekte zwischen den Fördermittelgebern und den Kooperationspartnerinnen durchgeführt wurden, wie z.B. die Impulsprojekte.
- Maßnahmen, die durch das ExWoSt-Vorhaben initiiert und in alleiniger Trägerschaft von Privaten realisiert wurden, wie z.B. der weitere seniorengerechte Aus- und Umbau von Bestandswohnungen in Siebethsburg durch den Bauverein Rüstringen eG.
- Maßnahmen, die durch das ExWoSt-Vorhaben initiiert wurden und weitere Fördermittel einwarben, wie z.B. das VHS-Projekt „Arbeitsmarkt 50+“ oder die „Integrierte Wohnstandortberatung“ (s.o.).

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Gesamtvorhabens durch das begleitende Forschungsteam immer wieder nach weiteren Wegen und Möglichkeiten der Unterstützung recherchiert, wie z.B. Beantragungen für das ExWoSt-Vorhaben „Modelle für genossenschaftliches Wohnen“, die Aufnahme von Impulsprojekten in die Sammlung guter Beispiele des ExWoSt-Vorhabens „Innovative Stadtquartiere für Jung und Alt“ oder die Informationen zur Unterstützung von Mehrgenerationenhäusern, um darüber die in Wilhelmshaven gesammelten Erfahrungen über die Stadtgrenzen hinaus zu transportieren und ggf. neue Förderquellen für weitere Projektideen zu akquirieren.

Zur Förderkulisse: In Wilhelmshaven wird neben den beiden ExWoSt – Pilotgebieten zum Stadtumbau die Südstadt über das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ gefördert. Die Ergebnisse in den drei Gebieten spiegeln die Bandbreite der Erfahrungen wider: Während die denkmalgeschützte Gartenstadtsiedlung Siebethsburg als klassisches Stadtumbau-Quartier gewertet werden kann, ergänzen im Pilotgebiet Fedderwardergroden soziale Missstände die durch das Stadtumbau-Programm zu beseitigenden baulichen Defizite. Hier wäre ein „Aufsatteln“ des begonnenen Umbau-Prozesses durch sozial orientierte Maßnahmen durchaus sinnvoll. Anders in der Südstadt: Über das Programm „Soziale Stadt“ werden hier bereits seit einigen Jahren Maßnahmen zur Verbesserung des sozialen Miteinanders umgesetzt. Erforderlich wären jedoch auch ergänzende Maßnahmen zur Behebung der strukturell bedingten baulichen Missstände in dem Quartier. Diese unterschiedlichen Erfahrungen in Wilhelmshaven zeigen, dass es zur nachhaltigen Verbesserung der Quartiersqualität durchaus sinnvoll sein kann, beide Programme ergänzend (sei es zeitlich versetzt oder parallel) einzusetzen, um die ineinandergreifenden Problemlagen adäquat aufgreifen zu können. Unabhängig von der Sinnhaftigkeit bestimmter Programmbündelungen erweist sich als zentrales Steuerungsinstrument z.B. die Bereitschaft des Landes, in die Ko-Finanzierung von Bundesprogrammen einzusteigen (Niedersachsen ist bislang als einziges westliches Bundesland nicht in die Ko-Finanzierung des Förderprogramms Stadtumbau West eingestiegen).

6.3 Innovative Träger- und Fördermodelle

Der Wilhelmshavener Ansatz zeichnete sich durch seine frühzeitige und enge Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und der Stadt aus. Insbesondere in Zeiten knapper werdender Ressourcen ist die Kommune alleine kaum in der Lage, investive Mittel für stadtplanerische Aufgaben zur Verfügung zu stellen. Dies erhöht die Notwendigkeit von Kooperationsprojekten einerseits und der Integration des Stadtumbaus in das alltägliche Verwaltungshandeln andererseits.

Aus Sicht der Stadt Wilhelmshaven lassen sich zwei grundsätzliche Modelle bei den Träger-

und Förderformen unterscheiden:

- Fortführung der traditionellen Kooperation und Zusammenarbeit, wie z.B. mit der Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG, die sich bereits über die Jahre hinweg als sehr konstruktiv und gewinnbringend für beide Seiten entwickelt hat
- Initiierung neuer Träger- und Kooperationsformen, wie z.B. die Entwicklungsgesellschaft Südstadt (vgl. Kap. 4.3), wo sich die Stadt mit privaten Gesellschaften zu einem bundesweit wohl einmaligen Trägermodell zusammengeschlossen hat.

6.4 Erfahrungen mit Finanz- und Förderaspekten im Stadtumbau

- Hohe Bedeutung der investiven Mittel, da mit Hilfe der Umsetzung der Impulsprojekte das Thema Stadtumbau in der Stadt besser platziert werden konnte.
- Einbindung verschiedener Unternehmen der Wohnungswirtschaft in den Stadtumbau-Prozess. Da sie sich als glaubhafte Akteure und Schlüsselinstitutionen mit viel Engagement in den Prozess einbrachten, fungierten sie zugleich als „Türöffner“.
- Nachteilig wirkte die Mittelbindung an die Wohnungsunternehmen, da dies den kreativen Entwicklungsprozess mit anderen Akteuren deutlich einschränkte.
- Für den Prozess vor Ort sehr erschwerend und demotivierend kam hinzu, dass Niedersachsen nicht in die Komplementärfinanzierung des Regelprogramms zum Stadtumbau einstieg. So gab es keine Sicherheit oder Kontinuität für eine Fortführung des begonnenen Prozesses.
- Wünschenswert wäre zumindest ein Impulsprojekt gewesen, dessen Ausstrahleffekte alle hätten erleben können (z.B. durch Maßnahmen im öffentlichen Raum).
- Die während des Prozesses erarbeiteten Konzepte und Instrumente (z.B. Monitoring, Leerstandsanalyse) stellen wichtige Grundlage für weitere darauf aufbauende Konzepte und Maßnahmeplanungen und zur Beantragung von Fördermitteln dar.

6.5 Empfehlungen für die Stadtumbaufinanzierung

- (Neue) Kooperationen einüben
- Programmbündelungen bei entsprechenden Problemlagen ermöglichen
- Abhängigkeiten von Fördermitteln reduzieren, Stadtumbau stärker denken und in den Verwaltungs- und Alltagsroutinen verankern
- Vorbereitung bzw. Rücklagen bilden für zu erwartende Eigenanteile künftiger Förderprogramme
- Höchstmögliche Einbindung von Komplementärmitteln zur Finanzierung der Aufgaben des Stadtumbaus (besonders EU-Mittel)

7 Städtebauliche Instrumente im Stadtumbau

7.1 Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums

Aus der Pilotstadt Wilhelmshaven können keine bedeutsamen Erkenntnisse in Bezug auf den Einsatz städtebaulicher Instrumente für den Stadtumbau in das Forschungsfeld eingespeist werden.

Die in der Jadestadt umgesetzten Impulsprojekte riefen keine planungsrechtlichen Veränderungen hervor, da sie die bestehenden Nutzungen festigen bzw. fortführen sollten und entsprechend keine Eingriffe in das Planungsrecht darstellten. Entsprechend wurden die beiden Pilotgebiete nicht als förmliche Stadtumbau- oder Sanierungsgebiete ausgewiesen. Zudem handelte es sich weitgehend um wohnungswirtschaftliche Projekte, die kooperativ durchgeführt wurden, so dass die Realisierung ohne Einsatz von Durchsetzungsinstrumenten erfolgte.

Bei den konzeptionellen Arbeiten zum Gesamtstädtischen Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven und dem Stadtteilentwicklungsplan für den Pilotstadtteil Fedderwardergröden verhielt es sich ähnlich: Beide Konzepte wurden nicht als verbindliches Planungsrecht festgesetzt, sondern sind den informellen Planungsansätzen zuzuordnen und bedienten sich keiner städtebaulichen Instrumente.

Allerdings ist aus dem Projektbaustein des „Gesamtstädtischen Zukunftsdialoges Stadtumbau Wilhelmshaven“ die Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch hervorgegangen und sollten dessen Ergebnisse fortführen, indem weitere Finanzmittel für die Neu- und Nachentwicklung des Untersuchungsgebietes akquiriert werden, um den Umbauprozess weiter zu befördern.

Der zentrale Bereich der Jadestraße (Wiesbadenbrücke), eine direkte Wasserlage, sollte aufgrund des Überangebotes nicht mehr funktionsgerechter baulicher Anlagen, minder genutzter Grundstücke, Defiziten im Bereich der öffentlichen Infrastruktur und den damit einhergehenden erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten als klassisches Sanierungsgebiet oder als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB ausgewiesen werden (vgl. Kap 2). Im Rahmen des Besonderen Städtebaurechts wurden dafür Vorbereitende Untersuchungen (VU) mit starker Ausrichtung auf ein städtebauliches Entwicklungskonzept erforderlich, die 2006 vergeben und fristgerecht beim Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vorgelegt wurden. Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile der Stadtteile Innenstadt und Innenhafen und grenzt in einem Bereich an das Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt“ an. Es beginnt südlich angrenzend an die Innenstadt und liegt zwischen Bahnhof und Jadebusen. Das Gebiet ist ca. 110 ha groß, davon sind 53 ha Wasserfläche. Das Erneuerungskonzept geht – trotz schwieriger Marktverhältnisse – von einer langfristigen Aufwertung der Wasserlagen auch für Wohnnutzungen aus. Zudem soll über die zentrale Stadtachse, die Jadestraße, die Innenstadt enger mit dem Wasser verbunden und die öffentliche Zugänglichkeit zu den Uferbereichen verbessert werden.³⁷

In Ergänzung soll an dieser Stelle auf das eigentumsrechtliche Instrument der Erbbaurechte eingegangen werden. Die damit einhergehenden Fragestellungen und Probleme sind für die künftige Stadtentwicklung Wilhelmshavens von zentraler Bedeutung, da weite Teile des Stadtnordens dem Erbbaurecht unterliegen. Abgesehen davon, dass es aufgrund der Umstrukturie-

³⁷ Vgl. Stadt Wilhelmshaven: Bericht über Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke, re.urban / plan-werkStadt (Bearbeitung), Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen, 2007

rungen der ehemaligen Bundesvermögensverwaltung in die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben teilweise noch unklare Zuständigkeiten gibt, liegen für Gebäuderückbau bislang kaum Erfahrungen im Umgang mit den Erbbaurechten vor. Problem aus Sicht der lokalen Wohnungswirtschaft ist dabei weniger der Erbbauzins (ungefähr 0,15€/m²) als vielmehr die Erstattung eines Sechstels des abzubrechenden Gebäudewertes an den Erbbaurechtsgeber. Außerdem müssten die Wohnungsunternehmen die Grunderwerbssteuer beim Verkauf der Grundstücke zahlen. D.h. das Erbbaurecht erweist sich weniger als Rechtsproblem denn als finanzielles Problem bei der Umnutzung entsprechender Flächen. Hier sind angesichts der sich verändernden Bedingungen in Städten mit rückläufigen Entwicklungen beispielgebende Aushandlungen zwischen Erbbaurechtsnehmer/in und -geber/in erforderlich, um gemeinsam nach Möglichkeiten zu suchen, erforderliche Anpassungsmaßnahmen zu tragfähigen Konditionen umzusetzen.

7.2 Städtebauliche Leitbilder und Zielvorstellungen

Mit den Stadtumbau-Konzepten „Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven“ und „Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden“ wurde ein Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt bzw. des Stadtteils in Kooperation mit einer Vielzahl von Akteuren entwickelt und konkrete Zielvorstellungen zur qualitativen Entwicklung formuliert.

Dabei wurde auf Ebene der Gesamtstadt quasi als Vorstufe zu einem räumlichen Leitbild zur Stadtentwicklung Handlungsgebiete in Form einer bipolaren Stadtstruktur festgelegt (vgl. Kap. 2).

Beide Berichte wurden durch den Rat der Stadt Wilhelmshaven zur Kenntnis genommen und die Verwaltung – vertreten durch den Fachbereich für Stadtplanung und Stadterneuerung – übernahm die Aufgabe, auf der Grundlage des gesamtstädtischen Konzeptes den Handlungsrahmen, die Handlungsgebiete und geeignete Handlungsempfehlungen auszuwählen, um sie im weiteren zu vertiefen und zu konkretisieren und sich für geeignete Projektideen um Förderung zu bemühen.

Mit den „Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Jadenstraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke“ wurde ein erster Schritt in diese Richtung getan. Dabei wird versucht, über die Erarbeitung eines „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes“ weitere Fördermittel im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und eines qualitativen Wachstums für Wilhelmshaven einzuwerben (vgl. Kap. 2).

7.3 Erfahrungen mit dem städtebaulichen Instrumentarium im Stadtumbau

Aufgrund der begrenzten Erfahrungen der Pilotstadt Wilhelmshaven mit den städtebaulichen Instrumenten des Stadtumbaus wurden keine konkreten Hindernisse festgestellt. Als problematisch wird allerdings angesehen, dass in Stadtumbau-Quartieren eine Förderung nicht-investiver Maßnahmen - insbesondere Personalkosten – kaum möglich ist.

7.4 Empfehlungen für den Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums im Stadtumbau

Die Stadt sieht in den Möglichkeiten zur Festsetzung von Stadtumbaugebieten nach § 171 a – d BauGB gute Möglichkeiten, den Stadtumbau in Wilhelmshaven zu unterstützen. Für problematisch wird allerdings erachtet, dass das Instrument auf klar abgegrenzte Gebiete zugeschnitten ist. Dadurch finden gesamtstädtische, übergreifende Sichtweisen, wie z.B. Konzeptentwicklungen für Infrastruktureinrichtungen (in Wilhelmshaven besonders am Beispiel Grundschulen erprobt) kaum Berücksichtigung.

Für den Fortgang des gesamtstädtischen Prozesses wäre es hilfreich gewesen, wenn das räumliche Handlungskonzept politisch beschlossen worden wäre und eine Prioritätensetzung stattgefunden hätte, die dann hätte abgearbeitet werden können. Für nachfolgende Verfahren bedeutet dies, dass bei Förderbewilligungen eine Verpflichtung zur Schaffung verbindlicher Beschlüsse – in welcher Form auch immer – bestehen sollte.

Bezüglich der Fragestellung, wie sich das Genossenschaftsrecht mit Stadtumbau-Zielen verträgt, zeigen die Ergebnisse aus der Pilotstadt Wilhelmshaven, dass keine unüberwindbaren Hürden bestehen: Zentrale Fragestellungen kreisten immer wieder um den bei Einzug in eine Genossenschaftswohnung zu zahlenden Genossenschaftsanteil. Bei langfristiger Mietabsicht erweist sich dieser nicht als Hindernis. Wird allerdings ein kurzzeitiger Mietvertrag angestrebt wie z.B. bei dem Impulsprojekt „Junges Wohnen auf Siebethsburg“ oder eine sehr günstige Wohnung gesucht, kann der Genossenschaftsanteil (hier: 500 €) durchaus hinderlich sein. Für diese Fälle sieht das Genossenschaftsrecht die Möglichkeit vor, die Anteile zu stückeln, so dass sie auch für schmalere Geldbeutel finanzierbar werden und sich nicht als Hindernis beim Mieten einer Genossenschaftswohnung erweisen.

Hinsichtlich des Themas Denkmalschutz im Stadtumbau, für das besonders der Pilotstadtteil Siebethsburg stand, konnten keine neuen vertieften Erkenntnisse gewonnen werden. Bei der Umsetzung der für den Stadtteil entwickelten Impulsprojekte erwiesen sich die Auflagen des Denkmalschutzes nicht als hinderlich.

8 Beobachtungssysteme im Stadtumbau

8.1 Gestaltung des Beobachtungssystems

Im Verlauf des ExWoSt-Modellvorhabens „Stadtumbau West“ entschloss sich die Stadt Wilhelmshaven, ein kommunales Raumb Beobachtungssystem zum Stadtumbau aufzubauen. Damit verbindet sich das Ziel, Veränderungen in der Raumentwicklung sowohl auf Ebene der Gesamtstadt als auch für die Stadtteile transparent und nachvollziehbar zu gestalten und über die Dauer beobachten zu können.

Das System ist nicht mit konkreten Zielen für die Stadtentwicklung Wilhelmshavens verknüpft, sondern versteht sich als reines Beobachtungs- und Analyseinstrument, mit dessen jährlicher Auswertung zum 31.12. Feststellungen getroffen werden können, die in weitere Handlungsempfehlungen und Maßnahmen münden können.

Die Bedeutung der gesamtstädtischen und stadtteilbezogenen Raumb Beobachtung liegt für die Stadt u.a. in

- der Grundlagenkenntnis für künftige integrierte Stadtentwicklungspolitik und -konzepte,
- einer Erfolgskontrolle der gewählten Strategien und umgesetzten Maßnahmen in der Stadtentwicklung,
- einem „Frühwarnsystem“ für Entwicklungen in der Gesamtstadt und auf Ebene der Stadtteile,
- der Beobachtung kleinräumiger Veränderungsprozesse,
- der Stärkung der Analysekompetenz, die für die Erarbeitung von Fördermittelanträgen von hoher Bedeutung ist (insbesondere auf EU-Ebene),
- den besseren Möglichkeiten der Programm- und Maßnahmeabstimmung und -koordinierung,
- den transparenteren und begründeteren Stadtteilvergleichen und unterstützt damit Prioritätensetzungen,
- den besseren Vermittlungsmöglichkeiten bestimmter Problemlagen nach innen und außen, z.B. an die beteiligten und betroffenen Akteure. Sie kann dadurch die öffentliche Diskussion erleichtern und die Mitwirkungsbereitschaft der Akteure erhöhen.

Zentrales Anliegen bei der Entwicklung des Beobachtungssystems war das Erfordernis der Realitätstauglichkeit, d.h. das Aufwand-Nutzen-Verhältnis musste für die Beteiligten umsetzbar und akzeptabel sein. Die Anforderung setzte voraus, dass

- die eingesetzten Messzahlen bzw. Kenngrößen verfügbar oder einfach zu ermitteln bzw. zu erheben sein mussten,
- Möglichkeiten der direkten Steuerung durch das eigene kommunale Handeln bestehen mussten,
- nicht mehr Informationen als nötig, aber dennoch so viele Kenngrößen wie zur Beantwortung der relevanten Fragestellungen erforderlich zusammengestellt wurden, um keine „Datenfriedhöfe“ zu produzieren.

Als kreisfreie Stadt und mit einem sehr engagierten Amt für Statistik und Wahlen verfügt Wilhelmshaven über eine ausgezeichnete Datenlage. Z.B. lagen Daten zur Bevölkerungsstruktur bereits seit Jahren schon auf Stadtteilebene vor, so dass Zeitverläufe unproblematisch abbildbar waren.

Monitorsystem

Ein zentrales Instrument zur laufenden Raumbeobachtung stellt das Stadtumbau-Monitorblatt dar. Es wurde in enger Kooperation zwischen dem Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, der dort angegliederten Abteilung für Statistik und Wahlen und den externen Gutachter/innen entwickelt. Das in Excel entwickelte Datenblatt orientiert sich an lokalspezifischen Anforderungen und Möglichkeiten und nimmt zugleich Bezug auf Beobachtungsgrößen, die in anderen niedersächsischen Kommunen Anwendung finden (wie z.B. der für den Arbeitskreis „Kernkennzahlen in Kommunen zum demografischen Wandel“ verschiedener niedersächsischer Kommunen von RAMBOLL management erarbeitete „Erhebungsbogen für Basiszahlen: Demographischer Wandel“). Folgende Kenngrößen werden erhoben (vgl. Anhang 2 bzw. http://www.stadtumbauwest.de/konzept/PW_Salzgitter_Monitoring_Whv.pdf):

- Bevölkerung: Wohnberechtigte Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Wilhelmshaven, Anzahl der Haushalte, Fort- und Zuzüge, Wanderungssalden, Bevölkerungsdichte
- Flächen: Flächennutzungsstruktur, Gewerbegebiete nach FNP, Industriegebiete nach FNP
- Wohnungsbestand: Wohngebäudebestand nach Gebäudetypen, Wohnungsbestand nach Wohnungsgröße, Mietwohnungsbestand, modernisierungsbedürftiger Mietwohnungsbestand (derzeit keine Daten), leer stehende Wohnungen und Kleingewerbe (länger als 3 Monate), Wohnfläche aller Wohnungen, Wohnfläche je Einwohner/in, durchschnittlicher Mietpreis Wohnfläche
- Arbeitsmarkt: Erwerbsfähigkeit, Arbeitslosenquote, Pendleraufkommen, Wirtschaftsstruktur (derzeit nur wenige kleinräumige Daten)
- Infrastruktureinrichtungen: Plätze in Kindertageseinrichtungen, vollstationäre Pflegeplätze, Einzelhandel
- Soziales: Transfer-Empfänger/innen, Anteil Hochbetagter, Wohngeldempfänger/innen
- Kommunale Finanzsituation

In dem Datenblatt wurden die Informationen bisher zweimal (jeweils zum 31.12. der Jahre 2005 und 2006) sowohl auf Ebene der Gesamtstadt als auch – sofern verfügbar – für alle Stadtteile vermerkt, so dass nicht nur im stadtweiten, sondern auch im Zeitvergleich Veränderungen nachgehalten werden können. Ergänzend wurden die Stadtteile mit besonderem Handlungsbedarf (wie z.B. die Pilotgebiete Fedderwardergroden und Siebethsburg, aber auch die zur Südstadt zählenden Stadtteile Innenstadt, Bant, und Innenhafen farblich hervorgehoben.

Abb. 36: Auszug aus dem Monitorblatt Stadtumbau West in Wilhelmshaven

Abb. 55: Auszug aus dem Monitorblatt Stadtumbau West in Wilhelmshaven

plan-werkStadt büro für stadtplanung & beratung			Monitorblatt Stadtumbau West Stichtag je der 31.12. eines Jahres										
			Gesamt- stadt	Projekt- gebiet Soziale Stadt	Innen- hafen	Innen- stadt	Bant	Ebke- riege	Hep- pens	Sie- beths- burg	Rüstrin- ger Stadt- park	Neuen- groden	Alten- groden
			x = vorhanden - = nicht vorhanden (x) = gesonderte Auswertungen erforderlich, gem.										
1	Bevölkerung												
1.1	Wohnberechtigte Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in Whv. insgesamt	EW	32402	6384	579	10305	11745	616	15184	4319	88	3943	4092
1.1.1	- davon Frauen	%		49,1									
1.1.2	- davon unter 18 Jahre	%	15,97	18,5	12,44	14,26	17,81	13,64	14,83	10,44	15,91	15,24	17,06
1.1.3	- davon: 18 -bis unter 25 Jahre	%	9,12		6,39	8,76	11,20	10,71	8,36	7,20	4,55	6,77	6,33
1.1.3.1	- davon Frauen	%	43,67		56,76	51,27	49,24	48,48	47,80	48,87	25,00	45,32	43,24
1.1.4	- davon 25- bis unter 40 Jahre	%	18,03		19,17	19,80	20,81	16,07	18,48	17,76	17,05	15,75	15,79
1.1.4.1	- davon Frauen	%	46,16		51,35	45,20	42,92	48,48	46,94	51,63	60,00	46,05	54,80
1.1.5	- davon 40- bis unter 65 Jahre	%	34,04		40,76	31,00	31,67	30,96	33,40	31,74	51,14	34,11	33,99
1.1.5.1	- davon Frauen	%	50,34		50,85	49,56	47,82	48,75	50,56	52,52	55,56	51,82	51,83

Parallel zum Aufbau des Monitoringsystems wurden weitere Bausteine für ein lokales Beobachtungssystem aufgebaut, die dieses ergänzen und in ausgewählten Fragestellungen vertiefen. Dazu zählen:

- **Stromzählergestützte Leerstandsanalysen:**
Um den Wohnungsleerstand in der Stadt zu erfassen wurde in Kooperation zwischen der Stadt und der GEW (Gas, Elektrizität, Wasser GmbH) im Herbst 2004 eine stromzählergestützte Leerstandsanalyse aufgebaut und erprobt. Diese beruht auf über einen Zeitraum von länger als drei Monaten abgemeldeten Stromzählern, die ausgewertet und in 500 x 500 m Rastern über das Stadtgebiet verortet werden. Die Datenbasis und Methodik der Leerstandsanalyse sind so angelegt, dass sie einmal jährlich fortgeführt wird. Im März 2007 lag die 3. Leerstandsanalyse vor. Bei der Auswertung der Ergebnisse ist vor allem auch immer der Abgleich mit den zurückliegenden Ergebnissen von Interesse. Deutlich wird über die Jahre hinweg, dass die stadtweite Leerstandsquote bei rund 5% liegt, der Leerstand in einigen Gebieten jedoch überproportional hoch ist.
- **Fortzugsbefragung:**
Um angesichts rückläufiger Bevölkerungszahlen Informationen über das Fortzugsverhalten und die Fortzugsmotive von Haushalten zu erhalten, die aus Wilhelmshaven abwanderten, führte das Amt für Statistik und Wahlen 2004 eine Fortzugsbefragung durch, die ebenfalls zu interessanten Aussagen kam. Demnach ist u.a. der Anteil derer, die nach dem Umzug im Eigentum wohnen nur um 8% höher als vor dem Umzug. Bei jenen, die in den Nahraum abwandern liegt dieser Anteil allerdings deutlich höher.
- **Binnenwanderungsverhalten:**
Das Binnenwanderungsverhalten der Bevölkerung kann wichtige Hinweise auf attraktive und weniger attraktive Stadtquartiere geben, indem es die Bewegungen innerhalb der Stadt abbildet und aufzeigt, welche Quartiere wie stark nachgefragt sind. Das Binnenwanderungsverhalten wurde im Rahmen des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges auf Grundlage der entsprechenden Zahlen des Amtes für Statistik und Wahlen untersucht und ausgewertet.
- **Wirkungskontrolle Impulsprojekte:**
Ergänzend zu dem kontinuierlich durchzuführenden Beobachtungssystem wurden zum Abschluss des ExWoSt-Vorhabens „Stadtumbau West“ die beiden Wilhelmshavener Pilotstadtteile Siebethsburg und Fedderwardergroden hinsichtlich der Wirkung der eingesetzten Maßnahmen überprüft. Diese sog. Wirkungskontrolle fand zum einen bezogen auf die Entwicklung in den Stadtteilen zwischen den Jahren 2002 und 2006 statt, zum anderen hinsichtlich der umgesetzten Impulsprojekte und ihrer Wirksamkeit (vgl. Kap. 3).

8.2 Erfahrungen mit dem Beobachtungssystem

Die Bedeutung von Beobachtungssystemen wird in Wilhelmshaven nicht mehr in Frage gestellt.

- **Monitoringsystem:**
Nach dem ersten Durchlauf des Monitoringsystems zum Jahresende 2005 wurde dieses noch geringfügig überarbeitet und den Praxisbedingungen angepasst. Die Erfahrungen damit waren sehr positiv und der Erkenntnisgewinn hoch. Das System erweist seinen Nutzen vor allem auch im Vergleich der Jahre. Hier sind im Zeitverlauf sorgsame Analysen erforderlich, die nach Auslaufen des ExWoSt-Vorhabens als Zusatzaufgaben auf die Stadtverwaltung zukommen.
- **Stromzählergestützte Leerstandsanalyse:**
Nach den aufwändigeren Vor- und Abstimmungsarbeiten zur Erstellung einer stromzäh-

largestützten Wohnungsleerstandsanalyse gestaltet sich eine regelmäßige Ausarbeitung relativ einfach, da die zentralen Problempunkte (Datenschutz, Art der Daten usw.) geklärt sind. Dieses Instrument erweist sich nach den dreijährigen Erfahrungen als geeignet, mit geringem Aufwand jährlich fortgeschrieben und ausgewertet zu werden.

- Fortzugsbefragung:
Aufgrund des mit der Fortzugsbefragung einhergehenden Aufwandes stellt diese ein Instrument dar, das nicht jährlich wiederholt werden kann. Dennoch ließen sich interessante Ergebnisse und Ansatzpunkte für zukünftiges Handeln daraus ablesen. Aufgrund der vorliegenden Erfahrungen hinsichtlich der methodischen Kenntnisse wäre der Aufwand bei einer Wiederholung deutlich geringer.³⁸
- Binnenwanderungsverhalten:
Aufgrund des mit der Untersuchung des Binnenwanderungsverhaltens verbundenen Aufwandes erscheint ein erneuter Einsatz dieses quantitativen Instrumentes nicht ausgeschlossen. Es darf jedoch nicht übersehen werden, dass sich damit keine Informationen über die dahinter liegenden Ursachen der Entscheidungsprozesse gewinnen lassen.
- Wirkungskontrolle Impulsprojekte:
Hinsichtlich der einmalig durchgeführten Wirkungskontrollen für die eingesetzten Stadtumbau- Maßnahmen in den beiden Pilotstadtteilen beruhen die Ergebnisse überwiegend auf qualitativen Einschätzungen der beteiligten Akteure. Auf quantitative Größen konnte lediglich hinsichtlich der Entwicklung der Stadtteile zurückgegriffen werden. Der Umfang der umgesetzten Impulsprojekte erwies sich dagegen als zu gering für quantitative Aussagen, so dass z.B. reine Zufälligkeiten nicht ausgeschlossen werden konnten. Zudem recherchieren die an der Umsetzung beteiligten Wohnungsunternehmen andere Daten als sie für eine quantitative Wirkungskontrolle erforderlich gewesen wären. Die Erfahrungen bei der Nacherhebung zeigte die Schwierigkeit fundierter Datenkontrollen bei den jeweiligen Akteuren. Diese handeln rein an der Praxis ausgerichtet: Hauptsache das Projekt läuft! Hinzu kommt eine teilweise nur geringe Bereitschaft der weiteren, an der Umsetzung beteiligter Akteure, sich an der Wirkungskontrolle zu beteiligen.

Zu den Erfahrungen gehört auch die Benennung von Hürden bei der Bewältigung der Aufgaben, die sich bei der Umsetzung der Beobachtungssysteme folgendermaßen darstellten.

Organisatorische Schwierigkeiten:

- Bestimmte „Datenlieferanten“ (sog. Kosten rechnende Einheit) – auch innerhalb der Verwaltung – können Daten nur gegen Unkostenerstattung aufbereiten und liefern.
- Angesichts der knapper werdenden Personalsituation in der Verwaltung erwies es sich als wichtig, die Notwendigkeit des Beobachtungssystems, die kontinuierliche Pflege und Auswertung regelmäßig zu thematisieren und den Gewinn aufzuzeigen, denn ohne Einsicht oder Handlungsdruck ist jeder zusätzliche Arbeitsschritt nur mit hohem Aufwand im Verwaltungshandeln zu verankern.

Inhaltliche Schwierigkeiten:

- Viele, vor allem der bevölkerungsbezogenen Daten liegen auf Ebene der Gesamtstadt und der Stadtteile vor, ein Großteil der Daten steht jedoch nur für die Ebene der Gesamtstadt zur Verfügung.

³⁸ Im Rahmen des REFINA-Vorhabens werden ebenfalls Wanderungsuntersuchungen gemacht, deren Ergebnisse mit der Stadt rückgekoppelt werden.

- Bei der Auswertung der Daten ist Sorgfalt und Sachverstand erforderlich. So stellte sich z.B. für die Messgröße "Anzahl der Haushalte" heraus, dass diese kritisch zu bewerten ist, da bei den zugrunde liegenden Daten aus dem Melderegister angenommen wird, dass jede Person mit unterschiedlichem Nachnamen einen eigenen Haushalt führt. Demnach liegt die statistische Anzahl der Haushalte deutlich über der Realität.

In der Gesamtschau konnte während der Projektlaufzeit des ExWoSt-Vorhabens ein gutes Netz an Raum-Beobachtungssystemen (nicht nur) zum Stadtumbau Wilhelmshaven aufgebaut werden, die wichtige Meilensteine in der Analyse- und Zielfindungspraxis der Stadtentwicklung und –planung darstellen, so dass viele neue und wichtige Erkenntnisse in den Prozess eingespeist werden konnten. Ungeklärt ist allerdings nach wie vor, wie die regelmäßige Auseinandersetzung mit den Ergebnissen der laufenden Raumbeobachtung nach Abschluss des Stadtumbau-Projektes sichergestellt werden kann. Hier fehlen entsprechende verbindliche Vereinbarungen.

8.3 Empfehlungen für Monitoring und Evaluation im Stadtumbau

- Es sind Verbindlichkeiten z.B. in Form eines jährlich erscheinenden Demografieberichtes und seiner Vorstellung im Rat der Stadt zu schaffen, um eine regelmäßige Auseinandersetzung mit den aus dem Beobachtungssystem resultierenden Ergebnissen herbeizuführen.
- Eigene lokale Abteilungen für statistische Fragestellungen und Datenaufbereitungen sind hilfreich und erforderlich.
- Da für einige Themenfelder quantifizierbare Daten alleine nicht ausreichen, das Handeln zu begründen, sind die Beobachtungssysteme je nach Aufgabenstellung um qualitative Aussagen zu ergänzen, um den Blick zu erweitern, einzelne Aspekte zu vertiefen, Ursachen bestimmter Entwicklungen zu hinterfragen und Lokalspezifika zu eruieren.
- Die umfassende Abstimmung der Erhebungsinstrumente ist von hoher Bedeutung, um die unterschiedlichen Anforderungen berücksichtigen zu können.
- Die Analyse der Ergebnisse des Monitorings bedarf lokaler Kenntnisse und Erfahrungen in der Dateninterpretation.
- Die Rückkopplung der Ergebnisse in breite Kreise der Öffentlichkeit ist von hoher Bedeutung.
- Eine kontinuierliche Fortschreibung ist wichtig, da besonders Zeitreihenvergleiche interessant sind.
- Die Ansiedlung des Amtes für Statistik und Wahlen bei dem für Stadtumbau zuständigen Fachbereich hat sich als sehr hilfreich erwiesen.

9 Gesamtfazit: Wilhelmshaven – Eine klassische Stadtumbau – Stadt?

Wilhelmshaven ist den Merkmalen nach eine klassische Stadtumbau-Stadt: Die einseitig ausgerichtete Wirtschaftsstruktur befindet sich in der Krise und wird verstärkt durch die periphere Lage der Stadt abseits von größeren Wachstumsregionen und ohne viel Hinterland. Seit Jahren verzeichnet Wilhelmshaven erhebliche Bevölkerungsverluste und zeichnet sich durch eine starke Überalterung der Bevölkerung aus. Entsprechend sind die meisten gesellschaftlichen Bereiche der Stadt von veränderten Bedingungen betroffen: Überangebote in vielen Segmenten des Wohnungsmarktes und zu groß gewordene bauliche Hüllen bestimmter Infrastrukturbereiche. Aufgrund des bisher nicht zur Zufriedenheit vollzogenen Strukturwandels sind die Erwerbslosigkeit und die Anzahl der Haushalte, die von Transfereinkommen leben hoch und die Kaufkraft gering. Junge, gut ausgebildete Menschen - und damit auch potenzielle Familiengründer/innen - wandern in arbeitsplatzintensivere Regionen ab.

Dieser schleichende, seit Jahren nachzuzeichnende Prozess der Bevölkerungsverluste löste bis Anfang 2002 in Wilhelmshaven nur eine geringe bzw. kaum thematisierte öffentliche Problemwahrnehmung aus. Vielmehr schienen sich die lokalen Akteure und auch die Bevölkerung mit den Folgen dieser Entwicklung nach und nach arrangiert zu haben und diese mit gelassener Zurückhaltung zur Kenntnis zu nehmen.

Um die im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens „Stadtumbau West“ in der Pilotstadt Wilhelmshaven hervorgebrachten vielfältigen Ergebnisse besser einschätzen zu können, werden vorab kurz die Rahmenbedingungen skizziert, bevor einzelne Aspekte vertiefend dargestellt werden.

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

- In der Pilotstadt Wilhelmshaven fand der Stadtumbau-Prozess von Beginn an unter sehr entgegengesetzten Entwicklungen statt: Einerseits wurden durch das Modellvorhaben die seit vielen Jahren zu verzeichnenden rückläufigen Entwicklungen vieler Ressourcen und die damit einhergehenden Auswirkungen auf die Stadtstrukturen das erste Mal öffentlich thematisiert. Andererseits richtete sich die Aufmerksamkeit und Hoffnung vor allem auf eine Trendumkehr durch den Bau und den Betrieb des JadeWeserPorts. Diese Wachstumshoffnungen wurden zum Ende der Projektlaufzeit noch unterstützt durch die angekündigten hohen Investitionen in den Ausbau von Chemie- und Raffinerieunternehmen am Standort Wilhelmshaven. Diese Ambivalenz – rückläufige Entwicklungen versus Hoffnung auf Wachstum und wirtschaftlichen Aufschwung – war durch den Stadtumbau-Prozess kaum zu beeinflussen, kennzeichnete ihn aber nachhaltig.
- Ein weiterer wichtiger Aspekt für den Projektverlauf war die maßgebliche Initiierung des Stadtumbau-Vorhabens in Wilhelmshaven durch die Wohnungswirtschaft, und hier vor allem die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG. Sie warb intensiv für eine Auseinandersetzung mit den geringer werdenden Ressourcen in der Stadt, alarmiert durch erhebliche Veränderungen in ihren Beständen. Als „Treiberin“ des Prozesses forderte sie Politik und Stadtverwaltung auf, sich um Aufnahme in das Forschungsfeld zu bemühen und sich damit als Vorreiterin in der Erprobung im Umgang mit gesellschaftlichen Veränderungen zu sehen. Ansonsten hätte sich vermutlich das Lager derjenigen durchgesetzt, die aus Sorge, „die Stadt schlechter zu reden als sie ist“ die sich mit dem Modellvorhaben verbindende Chance ungenutzt hätten verstreichen lassen. Den zu erwartenden nicht unerheblichen investiven Mitteln kam als „Zugpferd“ für eine Bewerbung eine wichtige Schlüsselfunktion zu.

- Mit Aufnahme in das ExWoSt-Modellvorhaben „Stadtumbau West“ veränderte sich die Situation: Außer der Wohnungswirtschaft fanden sich keine weiteren starken Akteure für den Prozess. Das neue Thema Stadtumbau muss - zumal wenn es stadtweit und dauerhaft greifen soll - als Top-Down-Prozess von engagierten und durchsetzungsfähigen Akteuren an zentraler Steuerungsstelle in der Politik- und Verwaltungsspitze getragen werden. Diese starken Akteure fehlten in Wilhelmshaven, so dass das Engagement für den Prozess nach der Aufnahme in das Modellvorhaben geringer wurde, die intensive Entwicklung von Wegweiserprojekten in anderen Themenfelder nicht die nötige Unterstützung fand und der gesamte Prozess nicht in erhofftem Umfang verstetigt werden konnte.

Die Ergebnisse im Einzelnen

Das Prinzip „Kooperation und Kommunikation“

Modellhaft für westdeutsche Städte wurde in der Pilotstadt Wilhelmshaven ein Dialogverfahren erprobt, das einen erfolgreichen Umgang mit den durch Bevölkerungsrückgänge hervorgerufenen Anpassungsprozessen und ihren Begleiterscheinungen ermöglichte (Paradigmenwechsel). Grundprinzipien dieses Verfahrens waren Kooperation und Kommunikation, um durch zielgerichtete Bündelung abnehmender Ressourcen erfolgreiche Bewältigungsstrategien sowohl auf der Konzept- als auch auf der Projektebene umsetzen zu können und neue Kommunikationsstrategien für die Innen- und Außendarstellung einer von Bevölkerungsrückgang betroffenen Stadt zu entwerfen, die die positiven Aspekte des Wandels hervorheben.

Dieser Ansatz hat sich bewährt und als sehr tragfähig erwiesen. Insbesondere im Bereich der Kooperationen wurden viele neue Wege erfolgreich beschritten, neue Kooperationen aufgebaut und bewährte fortgeführt. Besonders mit der Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein Rüstringen eG wurde ein verlässlicher und innovativer Kooperationspartner für den Stadtumbau gefunden, dessen meiste Impulsprojekte von diesem Gedanken getragen wurden und der das Prinzip als feste Größe in seinem alltäglichen Handeln etabliert hat. Gleiches gilt auch für die Impulsprojekte der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH.

Hingewiesen werden muss auf die im Prozessverlauf aufgetretenen Probleme durch den Verkauf des ehemals städtischen Wohnungsunternehmens: Nicht nur die Umsetzung eines im Interesse des Gemeinwohl liegenden Impulsprojektes zur „Aufwertung des Stadtteilzentrums in Fedderwardergröden“ erwies sich als problematisch, da die Unternehmensleitung nicht bereit war, eine Mitfinanzierung zu übernehmen, sofern das Projekt nicht direkt ihren Bestand berührte. Mit den weiteren Eigentümerwechseln an US-Fondgesellschaften zerbrach darüber hinaus auch die Umsetzung des vorbereiteten experimentellen Impulsprojektes „Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in genossenschaftlicher Trägerform“. Die Geschäftspolitik veränderte sich mit den Eigentümerwechseln erheblich und wurde noch stärker auf Gewinnoptimierung ausgelegt, so dass die Kosten für den Einstieg in das Vorhaben als zu hoch angesehen wurden. Letztendlich steht das Wohnungsunternehmen aufgrund seiner veränderten Geschäftspolitik der Stadt als Kooperationspartner bei der Aufwertung der Stadtteile nicht mehr zur Verfügung.

Neben den Kooperationen mit der Wohnungswirtschaft konnten kleinere und teilweise zeitlich befristete Kooperationsprojekte umgesetzt werden. Aber auch größere Aktivitäten wurden durch kooperatives Vorgehen bewältigt, wie z.B. die Antragstellung für ein arbeitsmarktpolitisches Projekt. Nicht immer sind die Ergebnisse von Vernetzungen und Kooperationen von Beginn an deutlich sichtbar, wie z.B. die Öffnung in den Köpfen der Beteiligten für kooperatives Vorgehen. Ganz konkreter Art ist dagegen das neue Partnerschaftsmodell zur Förderung des Stadtumbaus insbesondere in der durch Splittereigentum gekennzeichneten Südstadt: In Kooperation mit drei

privaten Gesellschaftern einerseits und der Stadt andererseits entstand die Entwicklungsgesellschaft Südstadt mbH (EWS), mit dem Ziel, positive Zeichen in dem Quartier durch gute Beispiele, die zur Nachahmung anregen, zu setzen.

Um zielführend zu sein, ist Stadtumbau als Gemeinschaftsaufgabe von Stadtplanung, -entwicklung und Wirtschaftsförderung zu verstehen. Im Rückblick wurde in Wilhelmshaven die Vernetzung mit der Wirtschaftsförderung nicht intensiv genug erprobt. Die Vertreter/innen der städtischen Tochter waren zwar in den Prozess eingebunden, Zielvorstellungen oder gemeinsame Handlungsstrategien konnten jedoch nicht in ausreichendem Umfang aufeinander abgestimmt werden.

Die Kommunikation des Prozesses sowohl innerhalb der Stadt als auch darüber hinaus war sehr breit und vielschichtig angelegt, so dass unterschiedlichste Zielgruppen angesprochen und über den Prozess informiert wurden. Im Verlauf der Arbeit wurde zunehmend deutlicher, wie wichtig es ist, dem überwiegend negativ besetzten Thema „Rückgang der Ressourcen“ positive Qualitäten entgegenzusetzen, was u.a. in dem Logo für den Prozess zu vermitteln versucht wurde. Um jedoch die erforderliche Aufmerksamkeit für das Thema zu gewinnen, wurde während der einleitenden Projektphase eine Sprache gewählt, die sich an den harten Fakten orientierte (z.B. mit Begrifflichkeiten wie Rückgang, Schrumpfung, Verluste). Anschließend fand ein Wechsel im Sprachduktus statt, die Sprache konkretisierte sich zu positiv besetzten Begrifflichkeiten wie qualitatives Wachstum, Veränderungen, Chancen, Zukunftsdialog.

Impulsprojekte setzten positive Zeichen

Sehr positiv für das Gesamtvorhaben in Wilhelmshaven sind die umgesetzten Impulsprojekte verlaufen. Dies ist neben der zeitgemäßen und reibungslosen Umsetzung auf den sehr frühen Zeitpunkt der Maßnahme zurückzuführen, so dass der Gesamtprozess im weiteren Verlauf mit den positiven Veränderungen durch die Impulsprojekte in Verbindung gebracht wurde. Zudem genossen die beteiligten Wohnungsunternehmen einen guten Ruf und spielten in vielerlei Hinsicht „Türöffner“.

Die Impulsprojekte erzielten die angestrebten Erfolge. Mit ihrer inhaltlichen Ausrichtung, die nicht an der Strategie Abbruch und Neubebauung, sondern an den vorhandenen Beständen im Geschosswohnungsbau ansetzen, wurden innerhalb dieser Substanz nachfragegerechte Wohnungen durch zielgruppenspezifische Angebote geschaffen, die sich auf folgende Zielgruppen fokussierten:

- die 18 – bis 25-Jährigen als einziger Gruppe mit deutlichem Zuwanderungsüberschuss (students village, Junge Mütter, Junges Wohnen),
- die Senioren/innen in der Stadt bzw. im Stadtteil Siebethsburg, die den höchsten Anteil der Stadt(teil)bevölkerung stellen, der in den nächsten Jahren noch weiter anwachsen wird (Service im Stadtteil),
- Haushalte mit Kindern, die vielfach nach einer attraktiven Wohnung in zentraler Lage als Alternative zum Haus im Grünen am Stadtrand suchen (Familienfreundliches Wohnen).

Als für den Stadtumbau-Prozess und seine Ausstrahleffekte besonders erfreulich sei an dieser Stelle noch darauf hingewiesen, dass der Kooperationspartner Bauverein Rüstringen eG, initiiert durch das ExWoSt-Vorhaben, seinen Eigenanteil zur Umsetzung der Impulsprojekte von ursprünglich 500.000 € auf 1.167.238 € aufstockte.

Einschränkend ist allerdings festzustellen, dass die meisten der „anfassbaren“ Impulse durch frühzeitige und einseitige Mittelbindung ermöglicht wurden – und damit die Entwicklungsfreude

und den Ansporn für die Arbeit am gesamtstädtischen Konzept doch deutlich begrenzten, standen für die Umsetzung weiterer Projektideen doch keine Mittel mehr zur Verfügung.

Sensibilisierung für das Thema Stadtumbau

Durch den Status als Pilotstadt im Stadtumbau konnte der Prozess zur Schaffung von Öffentlichkeit und zur Sensibilisierung gegenüber den sich verändernden Rahmenbedingungen und des damit einhergehenden erforderlichen Paradigmenwechsels breit angelegt, fachlich untermauert und intensiv betrieben werden. Während der Projektlaufzeit wurden auf unterschiedlichen Wegen die Dimensionen des Wandels aufgearbeitet und versucht, breiten Bevölkerungskreisen zu vermitteln. In dieser Vermittlung und Sensibilisierung für die Erfordernisse des Stadtumbaus ist einer der größten Erfolge des Vorhabens in der Jadestadt zu sehen. Das Thema wurde „hoffähig“ gemacht und konnte sich in der Stadtöffentlichkeit weitgehend etablieren. Das zeigt sich u.a. auch darin, dass im Bereich der Schulentwicklung über den aktiven Stadtumbau-Prozess hinausgehend eine rege und intensive Diskussion initiiert wurde, die gegenwärtig noch andauert.

Doch nicht immer konnte das Ziel der Sensibilisierung in gewünschter nachhaltiger Form erreicht werden. Besonders Teile der Politik taten sich schwer mit den Inhalten und einige Politiker/innen schienen auch erst zum Ende des Prozesses aufzuwachen und sich für das Thema zu interessieren.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Insbesondere während der Laufzeit des zweijährigen Zukunftsdialoges Stadtumbau Wilhelmshaven fand eine intensive Zusammenarbeit mit Vertreter/innen aus Verwaltung, Wirtschaft, Vereinen und Verbänden, Zivilgesellschaft und Politik statt, die sich in vielfältiger Form in den Stand und die künftigen Entwicklungen durch geringer werdende Bevölkerungszahlen einarbeiteten und ihre Kompetenzen in den Prozess einspeisten. Das große Interesse und die breite, engagierte Mitarbeit in den Arbeitskreisen zeigte das hohe bürgerschaftliche Engagement, auf das für die Entwicklung der Ziele und realitätstauglicher Projektideen zurückgegriffen werden konnte.

Bei der konkreten inhaltlichen Projektbearbeitung des gesamtstädtischen Zukunftsdialoges stand die fachliche Sicht auf die Dinge im Vordergrund. Aus diesem Grund wurde zu Beginn des Prozesses entschieden, Politiker/innen über andere Wege zu informieren, sie aber nicht in die Arbeitsgruppen einzubinden. Diese Entscheidung stieß nicht nur auf Verständnis, sie rief auch die durchaus berechtigte Sorge hervor, den Prozess dadurch nicht ausreichend mit der Politik zu verknüpfen. Diesem Einwand steht entgegen, dass es gelang, in den Arbeitsgruppen fachbezogen und sachlich die Themen zu erarbeiten. Dieses hätte vermutlich nicht in gewünschtem Maße gelingen können, wenn die Politik beteiligt gewesen wäre – wie u.a. die gegenwärtigen Diskussionen zur Schulentwicklung in der Stadt zeigen.

Als problematisch erwies sich, dass für die Umsetzung der Ideen keine Ressourcen oder politischen Zusagen bestanden, so dass der Prozess zeitweise der Kritik ausgesetzt war, ehrenamtliches Engagement und Mitarbeit abzufordern, dafür aber kein wahres Mitspracherecht bot. Diese Haltung verstärkte sich, als Niedersachsen bekannt gab, sich nicht an der Komplementärfinanzierung des Regelprogramms „Stadtumbau West“ zu beteiligen.

Weiterführung des Prozesses

Während des Stadtumbau-Prozesses wurde zwar immer wieder die Bedeutung des Projektes hervorgehoben, es konnte aber keine Einigung über den Umgang mit seinen Ergebnissen oder

der Weiterführung des Prozesses hergestellt werden. So wurden die konzeptionellen Arbeiten einvernehmlich zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Konkretisierung und der Umsetzung erfolgversprechender Einzelprojekte beauftragt. Grundsätzliche Entscheidungen oder Prioritätensetzungen z.B. über ein räumliches Leitbild, zum Mitteleinsatz oder zur Institutionalisierung des Themas erfolgten jedoch nicht.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird Stadtumbau nach Abschluss des Forschungsvorhabens im „normalen“ Planungsalltag mit bearbeitet werden müssen. Ob dies angesichts erheblicher Herausforderungen bei gleichzeitig geringen Ressourcen möglich sein wird, bleibt abzuwarten. Allerdings bieten die geschaffenen Grundlagen gute Möglichkeiten, weiteres kommunales Handeln darauf aufzubauen.

Fazit

- Es bedarf hoher Steuerungskompetenzen und starker lokaler Akteure, um den Umgang mit geringer werdenden Ressourcen im Denken und Handeln der Verantwortlichen einer Stadt zu etablieren. Unterstützend wirkt die dauerhafte Verankerung des Themas in der Politik und Verwaltung z.B. in eigens dafür eingerichteten Gremien.
- Geduld und langer Atem sind notwendig, um das sperrige Thema „Stadtumbau“ zu positionieren – dies um so mehr, als dass in der Regel nicht fachlich begründet, sondern politikgeleitet entschieden wird – ein Ansatz der sich vielfach fachlichen und rationalen Aspekten entzieht.
- Konkrete Ziel- und Qualitätsvereinbarungen (wie z.B. über den Aufbau eines kontinuierlich tagenden Arbeitskreises zum Demografischen Wandel, regelmäßig erscheinende Demografieberichte, Priorisierung von Maßnahmen und Quartieren, die Intensität der Bürger- und Akteursbeteiligung) oder die Verpflichtung verbindlicher Beschlüsse zu Projektbeginn zwischen dem Bund und der Kommune wären hilfreich gewesen, um den Stadtumbau nachhaltiger in der Stadt zu verankern. Auch wenn solche Vereinbarungen keine rechtsverbindliche Wirkung haben („Papier ist geduldig“), sind sie als gemeinsame Richtschnur des Handelns wichtig, schaffen Transparenz und geben dem Verfahren eine „offiziellere“ Bedeutung. Zudem sind sie für eine Wirkungskontrolle der Inhalte und Verfahren des Vorhabens unerlässlich.
- Hinsichtlich des Einsatzes der investiven Mittel hat sich gezeigt, dass eine zu frühe kommunale Bindung hinderlich ist, um die während der Konzepterarbeitung entwickelten Wegweiserprojekte umsetzen zu können. Maßnahmen im öffentlichen Raum hätten die Bedeutung des Themas für die Gesamtstadt und alle Bürger/innen symbolisch darstellen und präsenter gestalten können.
- Der Problemdruck in der Kommune muss hoch genug sein, um aktiv und intensiv Stadtumbau zu betreiben. In Wilhelmshaven ist – besonders in den letzten Monaten – die Aufbruchstimmung weniger am „Weniger ist mehr“ denn - bedingt durch den JadeWeserPort und die versprochenen Investitionen in die Industriestandorte - am Wachsen orientiert gewesen.
- Die Chance eines erforderlichen Paradigmenwechsels liegt vor allem in Veränderungen in den Köpfen.

Der Pilotstadt-Status im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens „Stadtumbau Wilhelmshaven“ eröffnete Wilhelmshaven viele Möglichkeiten und bot die Chance, sich den neuen Herausforderungen frühzeitig stellen und Strategien im Umgang damit entwerfen zu können. Zentral war dabei die Information, Sensibilisierung und Qualifizierung der öffentlichen und Fachdiskussion

zum erforderlichen Paradigmenwechsel in der künftigen Stadtentwicklung. Allerdings zeigte sich, dass Theorie und Praxis zweierlei Dinge sind. So ist die Fachdiskussion bereits deutlich weiter fortgeschritten, als die konkrete Umsetzung vor Ort. Diese Diskrepanz zwischen Wissen und Handeln erfordert in der Praxis eine flexible Anpassung an die jeweiligen lokalen Gegebenheiten, um nachhaltige Ansatzpunkte für die Einspeisung und Verankerung des Themas Stadtumbau zu finden.

Anhang

Literatur

Veröffentlichungen

- **Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen:** Anlagestrategien privater Haushalte im Vergleich - Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik, Pestel Institut für Systemforschung e. V. (Bearbeitung), Hannover 2003
- **Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Bereiche der Stadt Wilhelmshaven, Landkreise Friesland und Wesermarsch:** Grundstücksmarktbericht 2004.
- **Koch, K.,** Soziale Infrastruktur im Kontext städtischer Schrumpfung – Räumliche Ordnungskonzepte für Kindergärten und Altenpflegeheime in Bremerhaven und Wilhelmshaven, Diplomarbeit Uni Dortmund 2005
- **LBS Nord:** Konjunkturdelle oder Strukturbruch? Wohin steuern die niedersächsischen Wohnungsmärkte? LBS-Schriftenreihe, Band 24, Pestel Institut (Bearbeitung), Hannover 2002
- **Menzel, Frank, Wohltmann, Heike,** Kommune und Wohnungsunternehmen kooperieren im Stadtumbau West, in: Die Wohnungswirtschaft, 5/2006, S. 22 – 25
- **Menzel, Frank, Wohltmann, Heike,** Stabilisierung von Wohnquartieren durch den „Stadtumbau West“, in: RaumPlanung, Februar 2004, , S. 17 – 21
- **Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen:** Wohnungsmärkte regional analysiert, 2003 – 2004
- **Niedersächsische Landestreuhandstelle für das Wohnungswesen:** Wohnungsmarktbeobachtung 2002, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 9
- **Niedersächsische Landestreuhandstelle:** Wohnungsmarktbeobachtung 2001 - 2006, Hannover, 2001 – 2006
- **NIW - Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. / BAW - Institut für Wirtschaftsforschung:** Wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven des Jade-Weser-Raums unter besonderer Berücksichtigung des geplanten Jade-Weser-Ports, Hannover / Bremen, 2001
- **Ring Deutscher Makler:** Immobilienpreisspiegel, 2003 – 2005
- **Stadt Wilhelmshaven / Bauverein Rüstringen eG:** Analyse relevanter Aspekte des Wilhelmshavener Wohnungsmarktes, FORUM GmbH / planungsgruppe Vor Ort (Bearbeitung), 3/2002.
- **Stadt Wilhelmshaven / Bauverein Rüstringen eG:** Siebethsburgs Wege in die Zukunft – Bausteine für eine erweiterte Vorbereitende Untersuchung. Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vor der förmlichen Festlegung von Wilhelmshaven-Siebethsburg als Sanierungsgebiet, FORUM GmbH / planungsgruppe Vor Ort (Bearbeitung), 3/2002.

- **Stadt Wilhelmshaven / Bauverein Rüstringen eG:** Marketingkonzept für den Bauverein Rüstringen eG, FORUM GmbH / planungsgruppe Vor Ort (Bearbeitung), 3/2002.
- **Stadt Wilhelmshaven / Bauverein Rüstringen eG:** Zukunftsprojekte für den Bauverein Rüstringen, Wilhelmshaven, FORUM GmbH / planungsgruppe Vor Ort (Bearbeitung), 3/2002.
- **Stadt Wilhelmshaven, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.):** Endbericht: Gesamtstädtischer Zukunftsdialog Stadtumbau Wilhelmshaven, plan-werkStadt (Bearbeitung), Wilhelmshaven / Bremen, Dezember 2005
- **Stadt Wilhelmshaven, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.):** Stadtteilentwicklungsplan Fedderwardergroden – Stadt Wilhelmshaven ExWoSt-Modellvorhaben Stadtumbau West, plan zwei - Stadtplanung und Architektur (Bearbeitung), Wilhelmshaven / Hannover , April 2006
- **Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Stadtplanung:** Lokale Ökonomie in der Südstadt – Konzeption und Entwicklung von Projekten, Rudnick & Partner Consulting (Bearbeitung), 12 /2004.
- **Stadt Wilhelmshaven:** Wilhelmshaven Fedderwardergroden – Ein Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf, FORUM GmbH (Bearbeitung), 6/2000.
- **Stadt Wilhelmshaven:** Wilhelmshaven Südstadt – Ein Stadtteil mit besonderem Entwicklungsbedarf, FORUM GmbH (Bearbeitung), 6/2000.
- **Stadt Wilhelmshaven:** Quartiersentwicklungsplan westliche Südstadt, Nordwestplan, (Bearbeitung), Wilhelmshaven / Oldenburg 2003
- **Stadt Wilhelmshaven:** Sanierung westliche Südstadt, Quartiersentwicklungsplan, Kurzfassung, Nordwestplan (Bearbeitung), Stand 1.12.2003.
- **Stadt Wilhelmshaven:** STADTISTIKblitz bzw. STA(D)TISTIK Wilhelmshaven, 1/2001 – 12/2006
- **Stadt Wilhelmshaven:** Ansiedlung von Wassersportindustrie in Wilhelmshaven, IMS (Bearbeitung), Wilhelmshaven / Hamburg 2006
- **Stadt Wilhelmshaven:** Bericht über Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Jadestraße / Innenhafen / Wiesbadenbrücke, re.urban / plan-werkStadt (Bearbeitung), Wilhelmshaven, Oldenburg, Bremen, 2007
- **Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.:** Entwicklung der Wohnungsmärkte in Bremen und Niedersachsen bis 2020 - Regionalsteckbrief Wilhelmshaven, 2001 und 2003, GEWOS (Bearbeitung), 2002 – 2004
- **Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH:** Ausgründung von Wohnungsteilbeständen in genossenschaftlicher Trägerform – Entwicklung eines genossenschaftlichen Modells für die Ausgründung von Wohnungsbeständen im Wohnungsbestand der Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH, IWS - Institut für Wohnungspolitik und Stadtökologie (Bearbeitung), Hannover 2004 (unveröffentlicht)
- **Winde, Hennig, Wohltmann, Heike:** Stadtumbau Wilhelmshaven – Neue Prozesse – neue Inhalte?, in: PLANERIN, 2_06, S. 49 – 50

Interviews

- **Arbeiter-Samariter Bund Ortsgruppe Wilhelmshaven,** Geschäftsführung, persönliche Gespräche, 2003 - 2007

- **Bauverein Rüstringen eG**, Geschäftsführung, persönliche Gespräche, 2002 – 2007
- **Fachhochschule Oldenburg / Ostfriesland / Wilhelmshaven**, persönliche Gespräche, 2004
- **Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung**, persönliche Gespräche, 2003 – 2007
- **Wohnungsbaugesellschaft Jade mbH**, Geschäftsführung, persönliche Gespräche, 2003 – 2007
- **Befragungen** zum Wanderungsverhalten von Wilhelmshavener/innen im Rahmen des REFINA-Projektes „Integrierte Wohnstandortberatung als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ 2007

Websites

- Niedersächsisches Landesamt für Statistik, NLS-Online, 2001 bis 2007, diverse Stichworte
- www.stadtumbauwest.de sowie diverse Materialien der Forschungsagentur Stadtumbau West, FORUM GmbH, 2003 – 2007