

**Sitzung Umwelt- und Agrarausschuss, Schleswig-Holsteinischer Landtag,
Beratung vom Nachhaltigkeitsbericht 2009, 12. Januar 2011**

Ganzheitliche Stadtentwicklung Elmshorn Hainholz

Beitrag: Wulf Dau-Schmidt, Stadteilmanager Elmshorn Hainholz

Im Folgenden sind Nachhaltigkeitsparameter für die wichtigsten Themenbereiche der Sanierung von Hainholz benannt:

1. Vorbild für Elmshorn ist Flensburg Engelsby 1994 - 1998

Pilotprojekt des Landes als Vorläufer der „Sozialen Stadt“. Aufwertung des Stadtteils durch die parallele Schaltung von Maßnahmen im Freiraum, an Gebäuden und im Sozialbereich. Eine 15% öffentliche Förderung hat 85% privates Investment im Bereich von Gebäudemodernisierung und Aufwertung vom Freiraum ausgelöst (ca. 40 Mio. DM). Der Stadtteil hatte einen riesigen Leerstand und einen ganz schlechten Ruf, heute ist er nachgefragt. Er ist saniert und ein dichtes Soziales Netzwerk ist entstanden. Stadtteilverein existiert noch, seit 12 Jahren Stadtteilst. fest.

- *Nachhaltigkeit ist noch heute erlebbar.*

2. Soziale Stadt wird beschnitten

Die „Soziale Stadt“ ist das Bund/Land/Kommune - Förderprogramm für Stadtteile mit „besonderem Erneuerungsbedarf“. Der integrative Ansatz darin ist Kernbestandteil aller Tätigkeit. Das Programm basiert rechtlich auf der klassischen Städtebauförderung, die fast ausschließlich nur investive Baumaßnahmen zulässt. Die schleswig-holsteinischen Spielräume sind im Gegensatz zu denen anderer Bundesländer in der Anwendung der Mittel sehr klein. Soziale oder kulturelle Anwendung der Mittel so gut wie nicht möglich. Die Radikale Kürzung durch den Bund ist ab 2011 Realität.

- *Nachhaltigkeit in der Gesamtmaßnahme ist gefährdet.*

3. Mutlosigkeit durch Verantwortlichkeit ersetzen

Das Problemgebiet in Hainholz wurde 1987 für die Gemeinwesenarbeit durch die AWO ausgewiesen. 1991 hatte ein spekulativer Investor aus dem Nachbarort die 1000 Wohnungen übernommen, sie wirtschaftlich ausgeplündert und sie überwiegend sich selbst überlassen. Als 2001 das „Programm Soziale Stadt“ für Hainholz begann, herrschte auf Seiten der Bewohner und der Politik, überwiegend Ratlosigkeit. In den ersten Jahren wurde vom Stadteilmanager der Versuch unternommen, den Eigentümer zum Einlenken zu bewegen – ohne Erfolg. Weil Kernthemen nicht kurzfristig angepackt werden konnte, mussten außerhalb des Problemgebietes Themen, Kräfte und Potenziale für die Stadtteilentwicklung entdeckt werden. Der Wechsel der Eigentümerschaft wurde im Hintergrund vorbereitet.

- *Jedes „Soziale Stadt Verfahren“ muss eine Nachhaltigkeitsstrategie beinhalten.*

4. Verantwortungslose Eigentümer zum Verkauf zwingen

Über gezielte Konzepte und sehr direkte Kommunikation musste herausgearbeitet werden, ob überhaupt eine Verantwortungsdiskussion mit dem Wohnungsunternehmen geführt werden konnte. Das gelang nicht. Nach fünf Jahren gelang aber der Verkauf. Zusammenarbeit von Quartiersmanagement, fünf Kommunen, Städtebau- und der Wohnraumförderung des Innenministeriums und der IBank waren dafür notwendig. Über das Stadteilmanagement wurde dieser Prozess gestartet. In Elmshorn wurde die Linie gelegt, die zum Verkauf durch die holländische Bank geführt hat. Schleswig-holsteinische Wohnungsunternehmen - private, wie Genossenschaften - blieben aber trotz höherem Gebot auf der Strecke. Diese ausländische Bank arbeitete ausschließlich für ihre eigenen Interessen.

- *leider keine Nachhaltigkeit in der Kooperation mit den anderen Kommunen*

- *Viele Geldinstitute und Anleger, die sich in Elmshorn meldeten, hatten kein Interesse an langfristige / nachhaltigem Investment. Verkauf nach maximal fünf Jahren war das Ziel.*

5. Schwierige Partner auf Seiten der Wohnungswirtschaft

Problemgebiete, Baujahr 1958 bis 1980, sind oft ehemalige Neue Heimat Bestände. Viele Nachfolgeeigentümer haben seit Beginn der Förderung durch die „Sozialen Stadt“ gewechselt. Fonds mit Internationalem Kapital, die keine Bindung an den Standort haben, sind jetzt Partner der Stadtentwicklung geworden. Viele Kapitalunternehmen muss man mühsam für die Idee der integrierten Stadtteilentwicklung gewinnen. Das kostet Zeit, sehr deutliche Aussprachen und klare Verträge. Die neue Branche besteht kaum aus Bestandhaltern, die Finanzkrise zwingt jetzt manche dazu.

(Unser Partner in Flensburg, die BIG-Heimbau wurde zur Deutsche Annington. In Elmshorn arbeiten wir zusammen mit der Colonia Real Estate, heute Colonia. Andere Gebiete sind von der WOBAU zu dänischen Anlegern oder zu Pirelli RE, heute Preolis gewandert)

- *Die nachhaltige Einbindung einiger Kapitalgesellschaften ist eher zweifelhaft.*
- *Genossenschaften und manche private Unternehmen sind aber an nachhaltigen Konzepten interessiert.*

6. Städtebauliche Verträge als Basis der Zusammenarbeit nutzen

Es lag eine Sanierungssatzung für das Problemgebiet vor. Daher war es möglich, einen städtebaulichen Vertrag mit der Colonia Real Estate zu fordern und umzusetzen. Dass dabei die sozialdemokratische Bürgermeisterin durch einen christdemokratischen Fachanwalt beraten wurde, half der breiten Akzeptanz in der Kollegiumsversammlung. Der Städtebauliche Vertrag regelt überwiegend den Umfang der baulichen Sanierung, Belegungsziele und die zeitliche Begrenzung von Mieterhöhungen. Nicht geregelt. Teilweise schwer umzusetzen oder auch nicht erkannt, wurden Themen, wie Betriebsform, der Bau von Seniorenwohnungen und Ergänzung der Einzelhandelsstruktur. Die sehr kurzfristige Gewinnerwartung des Unternehmens machte viele Vorstellungen der Kommune zunichte.

- *Städtebauliche Verträge binden die Partner und bieten eine gute Basis für nachhaltige Entwicklungen.*

7. Integrativer Ansatz bedeutet ressortübergreifend zu handeln

In der **Kommune** stimmen sich ab: Stadtplanung, Soziales, Flächenmanagement, Schulverwaltung, Kulturbereich, ARGE, Tiefbau, Betriebshof ... das ist in Elmshorn weitgehend gelungen.

- *Wenn in Elmshorn das Verfahren auch auf Stadtteile ohne Förderung übertragen wird, ist Nachhaltigkeit zu erwarten.*

Auf **Landesebene** bleibt das Innenministerium meist allein, es müsste sich ergänzen durch: Bildungsministerium, Justizministerium, Sozialministerium, Umweltministerium...

- *Weil die Kooperation anscheinend nicht genügend stattfindet, ist Nachhaltigkeit gefährdet.*

8. Beteiligung - wichtiges Anliegen in der Sozialen Stadt

Es ist wichtig, immer wieder auch Beteiligungsverfahren anzuwenden. Das gelingt dann am Besten, wenn eine Umsetzung zeitnah erfolgen kann. Zudem helfen Bürger- und Mieterversammlungen Problemstellungen zu erkennen. Alle müssen sich für den Stadtteil engagieren, damit Vieles umgesetzt werden kann: Verwaltung motivieren - Politik begeistern - Bewohner mitnehmen - Jugend erreichen - Einzelhandel ansiedeln - neue Eigentümer finden - Häuser sanieren - Kirchengemeinde einbeziehen - Sozialträger vernetzen – Verkehr sicherer machen - Stadtteilverein gründen - gemeinsame Erlebnisse produzieren - Schulen öffnen - Freiflächen umgestalten - Presse ins Boot holen. Bilder und Visionen werden konzipiert, gemeinsam getragen und anschließend umgesetzt. Wichtig ist zuerst die Beteiligung aller im Prozess involvierten professionellen Partner auf Seiten der Verwaltung, der Eigentümer und der Nutzer – schon diese Beteiligung findet oft nicht genügend statt. Bürgerbeteiligungsverfahren im Sinne von Partizipation mit Bewohnern, Jugendlichen, Eltern und Lehrern hat es in Hainholz überwiegend im Bereich der Freiflächen- und Schulplanung gegeben.

- *Beteiligungsverfahren sichern Veränderungsprozesse nachhaltig*

9. Sanierung des Wohnungsbestandes ändert die Ausstrahlung des Gebietes

Die vollständige energetische Sanierung der Gebäudehülle hat zu sehr großen Energieeinsparungen, zur Behebung vieler Baumängel und zu einem totalen Imagewechsel des Gebietes geführt. Aus 25% Leerstand ist fast eine Vollvermietung geworden. Über Darlehen aus der Wohnraum- und Energieeinsparförderung sind diese Maßnahmen erst möglich geworden. Die lokale Bauwirtschaft konnte bei den Ausschreibungen kaum berücksichtigt werden. Leider wurde der lokale Lokalwärmeversorger (RWE) nicht in das Sanierungsprogramm einbezogen. Außerhalb der energetischen Maßnahmen ist noch ein Sanierungsstau zu bemerken, der hoffentlich in einem laufenden Prozess abgebaut werden kann. Für die Renovierung ist ungefähr der gleiche Betrag aufgebracht worden, der als Kaufpreis gezahlt wurde.

- *Energetische Sanierung ist ein klassischer Baustein für Nachhaltigkeit*

10. Einkaufszentrum durch privaten Investor als Initialzündung

Der kleine Supermarkt im Gebiet war von REWE aufgegeben worden. Billigdrogerie oder Tierfuttermarkt sollten folgen. Der neue Hamburger Eigentümer fühlte sich durch die „Soziale Stadt“ motiviert, kreativ zu handeln und strebte bald die große Investition an: Vollsortimenter mit Schlachttheke, Discounter, Drogeriemarkt und Sparkasse. In der Begleitung durch das Stadtteilmanagement sah der Investor die langfristige Sicherheit für seine Investition. Es wurde Baurecht geschaffen und ein Grundstück vom Wohnungsspekulanten erworben. Über einen städtebaulichen Vertrag wurde die Hälfte dieses Kaufpreises abgeschöpft und zielgerichtet in die Freiflächenverbesserung im Stadtteil investiert. Statt der Hausbank hat die Stadtparkasse Elmshorn den Bau finanziert, was für eine Akzeptanz in der Gesamtstadt sorgte. Das geschah zudem in der Zeit, wo der Verkauf der Wohnimmobilien noch nicht absehbar war und machte der Politik deutlich, dass Hoffnungslosigkeit fehl am Platze war. Heute versorgt das Zentrum den ganzen Südosten von Elmshorn und bringt damit viele Menschen in das „Problemgebiet“.

- *städtebaulicher Vertrag und Stadtteilmanagement garantierte hier Nachhaltigkeit*
- *privates Investment bedeutet Zuversicht und ist ganz entscheidend für Nachhaltigkeit*
- *Verbindungen über das Problemgebiet hinaus aufzubauen, wirkt nachhaltig*

11. Akteure im Stadtteil findet man zuerst im Sozialbereich

Viele Problemgebiete zeichnen sich durch das Engagement von Sozialträgern aus. Diese sind auf Individualbetreuung ausgerichtet und verfolgen aber selten stadtteilstrategische Ziele. So auch in Hainholz – obwohl schon seit 1987 Gebiet der Gemeinwesenarbeit. Sozialträger, dazu gehört auch die Kirche, konkurrieren als Unternehmen untereinander. Das muss sich im Sinne der „Sozialen Stadt“ ändern, zumal das meiste Geld für die Träger aus dem kommunalen Haushalt stammt.

Träger sollten in kleinen Gebieten parallele Angebote möglichst abbauen. Dafür sollten sich diese Träger auf neue Aufgabenfelder konzentrieren, für die es einen großen Bedarf gibt. Das ist schwer umsetzbar, weil über Ausschreibung gearbeitet wird. Dadurch konkurrieren neue Träger von außen und drohen alte zu verdrängen. Also bleibt man bei seiner Arbeit und orientiert sich selten neu.

In Hainholz wird aber versucht, enger zu kooperieren: die AWO ist mit ihrem Beratungszentrum in die Pastorate der Kirchengemeinde gezogen und hat die Türkische Gemeinde mit ihrer Berufsförderungsabteilung aufgenommen. Es sind Dopplungen aufgegeben worden. Die AWO ist zudem in das Hausmanagement des kirchlichen Gemeindezentrums eingetreten.

Über das ESF Programm LOS (Lokales Kapital für Soziale Zwecke), heute SVO (Stärken vor Ort) sind viele Kooperationen zwischen Sozialträgern motiviert worden. Ohne diese Programme mit engen Anwendungsmöglichkeiten würden soziale Themen kaum finanzierbar sein. Es gibt leider Träger, die sich entweder aus Kapazitäts- oder aus „vereinsideologischen Gründen“ der Kooperation verschließen.

- *Kooperationen ermöglicht fachliche Konzentration und kann die effektive Mittelverwendung nachhaltig beeinflussen.*

12. Stadtteile benötigen eine Mitte – das „Haus der Begegnung“

Allein in einem Einkaufszentrum die Mitte eines Stadtteils zu sehen, ist zu wenig. Dieser Stadtteil verfügt, wie viele, über ein Gemeindezentrum, das mehre Jahrzehnte der Ort gemeinschaftlicher Erlebnisse war. Die Kirchengemeinde sieht sich aufgrund von fehlenden Finanzen und auch durch Neuorientierung nicht mehr in der Lage, das „Haus der Begegnung“ zu halten. Jetzt wird es, von der Stadt Elmshorn für die nächsten 25 Jahre gesichert und dem Stadtteil zur Verfügung gestellt. 2/3 der Fläche wird an unterschiedliche, miteinander kooperierende Sozialträger vermietet. Diese Flächen, sowie das letzte Drittel sollen dezidiert auch für stadtteilorientierte Aktivitäten von Chorproben, Spielkreisen, Geschichtswerkstätten über türkische Hochzeiten bis zu Tagungen zur Verfügung stehen. Teilweise ist die Nutzung umsonst, um bürgerschaftliches Engagement in das Haus zu ziehen. Es soll für alle Stadtteilbewohner unabhängig vom Glauben und Nationalität ein Ort sein, den sie gerne aufsuchen. Das Hausmanagement teilt sich die Kirche mit der AWO. Das Projekt ist durch Soziale Stadt entwickelt und wird im Umbau durch das Konjunkturförderprogramm finanziert.

- *Gemeinsamkeit von Vereinen, Ehrenamtlern und Sozialen Organisationen ist wichtig für den Aufbau von Nachhaltigkeit*

13. Freiwilligenarbeit muss gestärkt werden – der Stadtteilverein

Es muss eine Struktur geben, die die Menschen zusammenbringt, die am Wohlergehen des Stadtteils Interesse zeigen. Dafür ist ein Stadtteilverein gegründet worden. Er ist Träger von Projekten, Ansprechpartner für das Gebiet und Anstellungsträger für eine Mitarbeiterin. Mitglieder kommen aus dem Problemgebiet selber aber auch aus dem benachbarten gutbürgerlichen Stadtteil. Sie repräsentieren dort beruflich Tätige aber überwiegend Freiwillige. Der Verein wurde auch deshalb gegründet, um dem spekulativen Hausbesitzer eine gemeinsame Struktur gegenüber stellen zu können. Es ist immer wieder mühsam, genügend Freiwillige für die vielen Tätigkeiten zu finden. Im Zusammenhang mit den ESF Programmen (LOS und SVO) tritt der Verein als Projektpartner auf.

- *Ein Verein kann, wenn das Stadtteilmanagement ausläuft, helfen, die Nachhaltigkeit zu garantieren.*

14. Ohne Öffentlichkeitsarbeit kein Imagewechsel

Alle Boulevardmagazine der Privatsender waren vor Ort, nachdem BILD den Stadtteil als das „Horrorviertel nördlich von Hamburg“ titulierte. Der Ruf von Hainholz war zerstört und traf damit den gesamten Stadtteil, was sich auch in den Immobilienpreisen der benachbarten Einfamilienhäuser ausdrückte. Erst wenn zwischen den vielen negativen auch positive Botschaften auftauchen, wird ein neue Weg vorgezeichnet. Ganz wichtige Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit sind daher die viermal im Jahr erscheinenden Sonderseiten „Hainholzer Bote“ in den Elmshorner Nachrichten. Die Artikel werden von Stadtteilakteuren geschrieben und durch Stadtteilverein und Stadtteilmanagement redigiert. Wenn ein Imagewechsel für den Stadtteil erforderlich ist, muss nicht das Problemgebiet informiert werden, sondern die Gesamtstadt.

- *Eine nachhaltige Wirkung kann die Stadtteilentwicklung nur dann aufweisen, wenn sie kommuniziert wird.*

15. Stadtteilorientierung von Schulen - ein großen Potenzial

Lehrer wohnen selten im Stadtteil und machen ihn nicht zum Thema. Das Potenzial des Ortsbezuges wird nicht ausgeschöpft. Schulen können aber den Stadtteil und der Stadtteil die Schulen stützen. In Zeiten der Ganztagschule liegt in der Einbindung von Sozialeinrichtungen und Vereinen eine große Chance. Die KGSE (heute Gemeinschaftsschule) mit 1400 Schülern wird nach 34 Jahren abgerissen und neu gebaut. Sie wird zur Stadtteilschule mit vielfältigen Funktionen, die dem Stadtteil bis in die Abendstunden zur Verfügung stehen: Bibliothek, Musikräume, Jugendclub, Sportangebote, Versammlungsmöglichkeiten,....

- *positive Jugendliche sind Botschafter und sorgen für einen nachhaltig guten Ruf*
- *Kombinationslösungen öffentlicher Einrichtungen bieten eine nachhaltige Nutzung*

16. Gemeinsamkeit im Stadtteil muss sich ausdrücken - in Festen und Aktionen

Die lange Tradition von **Stadtteilfeesten** der AWO hat die Grundlage für eine breite gemeinsame Trägerschaft von Stadtteilverein, Kirchengemeinde, Wohnungsunternehmen, Schulen und Stadtteilmanagement ergeben. Diese wiederkehrenden Ereignisse (1. Mai und Anfang September) sind sehr entscheidend für die Wahrnehmung des Stadtteils. Sie fordern und fördern die Ehrenamtlichkeit, zeigen Fähigkeiten auf und haben Appellwirkung. Berührungspunkte zwischen Stadtteil und Gesamtstadt abzubauen sowie Erlebnisse zu produzieren sind dabei wichtige Ziele. Mit dem **Hainholzer Kulturzirkus 2010** wurde der Stadtteil über eine Woche belebt und in den Medien gehalten. In einem großen Zirkuszelt präsentierte sich der Stadtteil mit Kultur, Spiel, Sport und Fest. Besonders die ausländischen Mitbürger werden noch nicht in der Zahl erreicht, wie es wünschenswert wäre. Ihre Kinder sind aber die besten Botschafter. Wiederholung ist notwendig. **Sommerferienprogramme** für Kinder werden von verschiedenen Trägern gemeinschaftlich angeboten.

- *Gute Erlebnisse im Stadtteil binden Menschen nachhaltig an den Wohnort.*
- *Gemeinsame Erlebnisse binden Menschen zusammen.*

17. Schul-, Vereins- und Grünflächen bilden einen Campus für alle

Vier Schulsportflächen, eine Vereinsfläche sowie ein Schulwald treffen zusammen. Dieses große Potenzial ist außerhalb der Schulzeit kaum zugänglich und wenig erlebbar. Wenn Schulen untereinander und zusammen mit Sportvereinen schon eng kooperieren, dann sollten auch ihre Flächen zusammenwachsen. Durch Entfernen der trennenden Zäune, durch Wege und neue Funktionen entsteht hier ein Spiel-, Sport- und Naturcampus für den ganzen Stadtteil. Auch der Pausenhof der neuen Gemeinschaftsschule wird Bestandteil dieses Konzeptes. Die Öffnung zueinander kann nur dann erreicht werden, wenn sich das Bewusstsein, stadtteilorientiert handeln zu müssen, verstärkt hat. Es bestehen bei einigen Beteiligten noch Bedenken, dass die Gefahr von Vandalismus steigen wird.

- *Wichtig ist eine nachhaltige Sicherung der Qualitäten durch Festlegung von Verantwortung.*

18. Kinder und Jugendliche umwerben – auch mit Pfadfinderarbeit

Die in Hainholz wieder neu gegründeten und sehr nachgefragten Pfadfinder haben mitten auf dem noch nicht fertig gebauten Campusgelände ein verkommenes Gebäude übernommen und hergerichtet. Pfadfindern gehört jetzt zum Ganztagsangebot der Schule. Soweit es sich machen lässt, ist das Haus offen für andere Jugendgruppen.

- *Die Präsenz und Verantwortung der Pfadfinder wirkt sich beispielhaft und nachhaltig auf den Campus aus.*

19. Offene und gut gestaltete Freiflächen sind Visitenkarten

Als in „Spekulantenzeiten“ Teilverkäufe drohten, die wohl mit einer Parzellierung des Gebäudebestandes einhergehen würden, wurde ein Freiraumkonzept entwickelt. Es sollte die parkähnliche Struktur des Gesamtgebietes sichern. Das ist unter anderem mit öffentlichen Widmungen von Wegen durchgesetzt worden. Das Konzept wurde Bestandteil des städtebaulichen Vertrages mit dem neuen Eigentümer. Zusammen mit Umstrukturierungen im Straßenraum und von Spielplätzen ist der Freiraum heute gestalterisches Markenzeichen. Überall wird zum Verweilen, zum Durchqueren und zum Spielen eingeladen. Auf privater und städtischer Seite ist die Pflege der Freiflächen noch nicht in der Qualität gesichert, die erstrebenswert wäre. Hier muss auch mehr Bürgerengagement zum Tragen kommen. Im Freiraum zeigen sich unterschiedlichen Ansprüche von Mietern deutlich: verantwortungslose Mietergruppen zerstören Qualitäten andere Gruppen wünschen noch mehr Qualitäten, die sie auch selber pflegen wollen.

- *Wachstum, Grünpflege und Nachhaltigkeit gehören zusammen.*
- *Es müssen nachhaltig finanzierte Pflegekonzepte entwickelt werden.*