

# Abschlußbericht über den Stand der Quartiersentwicklung in Bergedorf-West

( entspr. Ziffer 3 der ergänzenden Vorlage der Sitzung der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr am 4.3.1999)

Lawaetz - Stiftung	
Eingang:	813100
GF	
ZA	
EVA	
AST	
ÖB	
ESF	
PE	

## I. Vorbemerkung:

Zu den von der Stadtentwicklungsbehörde (STEB) gestellten Anforderungen an die Berichterstattung über den Abschluß von STEP-Gebieten:

Die Vorlage erwartet einen Bericht über die nach dem Quartiersentwicklungskonzept durchgeführten Maßnahmen. Tatsache ist, daß Bergedorf-West seit 1991 durch das Revitalisierungsprogramm, und seit 1995 parallel durch das Armutsbekämpfungsprogramm gefördert wurde. Während sich eine Reihe von Fördermaßnahmen im Rahmen des Revi-Programms an einem Gebietsgutachten von der Fa. Plankontor GmbH aus dem Jahr 1991 orientierten; erforderte der erheblich programmatisch erweiterte und anspruchsvollere Ansatz des Armutsbekämpfungsprogramms - insbesondere wegen der Beteiligungs- und Aktivierungsanforderung der Bewohnerschaft, sowie wegen seiner Orientierung auf Gewerbeförderung und Beschäftigung - ein modifiziertes Herangehen.

Ein fertiges Quartiersentwicklungskonzept konnte somit zu Beginn des Armutsbekämpfungsprogramms nicht bestehen, sollte der Bewohnerbeteiligungsanspruch des Armutsbekämpfungsprogramms ernstgenommen werden. Die Arbeitsprinzipien der Lawaetz-Stiftung als Quartiersentwickler gestalteten sich vielmehr wie folgt:

- a) Einleitung von Kooperationsprozessen verschiedener im Gebiet handelnder lokaler Akteure mit dem Ziel stärkerer Vernetzung und dem Aufbau funktionierender Kooperationsstrukturen.
- b) Entwicklung und Einsatz von Verfahren für die praktische Beteiligung der Bewohnerschaft mit dem besonderen Ziel, bisher passive und nichtorganisierte Bevölkerungsteile zu aktivieren.
- c) Initiierung und Aufgreifen von Projekten mit dem Ziel, der Verbesserung der Wohn- und Beschäftigungssituation, des Kultur- und Freizeitangebots, der quartiersnahen wirtschaftlichen Ressourcen sowie der Eigeninitiative und Bewohner-Selbsthilfe.

Bei diesen - aus dem Senatsprogramm abgeleiteten - Zielstellungen, handelte es sich noch keineswegs um eine Quartiersstrategie, was angesichts der absehbaren Kurzzeitigkeit der Programmaufzeit und der -wie sich schnell zeigte - erheblichen Zeitbedarfe- umfassend abgeleiteter Projektansätze - zu anspruchsvoll gewesen wäre. Von Beginn an war deutlich, daß die Umsetzung des Rahmenkonzepts von der ihm innewohnenden Schwierigkeit geprägt sein würde, einerseits kurzfristig zu realisierende Erfolge vorzuweisen, zweitens (eigentlich) eine Strategie langfristiger Entwicklungserfolge sicherzustellen und drittens dies unter Einbeziehung und Konsens mit allen beteiligten Akteuren umzusetzen.

Als intermediärer Träger, der neu im Gebiet seine Arbeit aufnahm, wählte die La-waetz-Stiftung eine eher pragmatische Herangehensweise für die Festlegung von Projektentwicklungsideen und -ansätzen:

- Aufgreifen vorhandener Ideen aus dem Stadtteil
- gemeinsame Entwicklung von Projektideen durch PE und lokale Akteure
- Einbringen eigener Ideen als Projektentwickler

Dabei kristallisierte sich prozessual ein Handlungsrahmen heraus, der eine Grobstrategie zugrundelag, mittels zweier Bestandteile Stadtteilentwicklungspolitik zu betreiben:

- Projekte für die wirtschaftliche und soziokulturelle Entwicklung des Stadtteils, die **unmittelbar** und allgemein für die gesamte Einwohnerschaft von Nutzen sind (Gewerbehof, Bücherbus, Holzhaus Christo)
- Projekte zur Verbesserung des Teils des Wohngebiets, in dem sich sozial schwierige Verhältnisse in den Wohnanlagen besonders konzentrieren (Ladenbeker Furtweg, SAGA-Block und Wohnunterkünfte P&W), beitragen, um somit Prozesse einzuleiten, die zu Abmilderung der Folgen sozialer Ausgrenzung beitragen können und dadurch **mittelbar** dem gesamten Stadtteil nützlich sind. Hier sind insbesondere die Projekte für die SAGA-Wohnanlage (Nachbarschaftstreff, Mietergärten und die beabsichtigten Hausmeister-Logen) sowie das ABB-Sanierungsprojekt in der Wohnunterkunft zu benennen.

Daneben galt es, eine Reihe wichtiger Vernetzungsaktivitäten voranzubringen, sowie ein höheres Maß an Informationstätigkeit zu gewährleisten, was sich insbesondere in der Herausgabe von Stadtteilzeitungen und in der Vorstellung des Stadtteilfilms niedergeschlagen hat.

## 2. Durchgeführte Maßnahmen:

### Tabellarische Maßnahmeübersicht

Eingeworbene resp. verplante Mittel des Armutsbekämpfungsprogramms in Kombination mit privaten Aufwendungen bzw. anderen öffentlichen Programmen 1995-1999				
	Armut	WB*	Private/Fremdkap.	
<b>Projekt:</b>				
Nachb. Treff	157.000,00 DM			
Mietergärt.	226.000,00 DM		63.000,00 DM	
Servicebür.	12.000,00 DM			
Kleiderkammer	70.000,00 DM			
Gewerbehof	1.400.000,00 DM	1.000.000,00 DM	4.500.000,00 DM	
Christo	633.700,00 DM		255.000,00 DM	
Mendelstr.	77.000,00 DM			
Bücherbus	250.000,00 DM			
Multibus	225.000,00 DM		25.000,00 DM	
Verf.-Fonds	120.000,00 DM			
	<b>3.170.700,00 DM</b>	<b>1.000.000,00 DM</b>	<b>4.843.000,00 DM</b>	<b>9.013.700,00 DM</b>
Weitere Programme:				
Revitalisierung	mehrere z.Zt. laufende Projekte / KTH-Anbau fertiggestellt(DM			130.000,-aus Revi)
ABB:	1 lfd. Projekt: 1 Mio Umbau Wohnunterkünfte			(1 Mio DM)
* = Gewerbebrachenprogramm der Wirtschaftsbehörde				

### a) Der Cirkushof (Gewerbehof Bergedorf - West)

Die ursprünglich beabsichtigte Fertigstellung des Gewerbehofs in der 2. Jahreshälfte 1998 verzögerte sich durch verschiedene Umstände. (Verlängerte Vertragsverhandlung zwischen Betreiber und Liegenschaftsverwaltung über den Grundstückserwerb sowie wg. eines erforderlichen umfangreichen Bodenaustausches zur Absicherung der Fundamentierung.)

Gegen Ende des Jahres 1998 konnte in Anwesenheit des Stadtentwicklungssenators die Haushebung (Richtfest) gefeiert werden, an dem neben der politischen und wirtschaftlichen Öffentlichkeit auch eine Reihe von Miet- und Kaufinteressenten teilnahmen.

Mit der Bezugsfertigkeit im Mai 1999 verstärkte die HaGG als Betreiber seine Anstrengungen für die Akquise von Miet- und Kaufinteressenten. Zum Ende des Jahres 1999 waren gut 50 % der Nutzflächen vermietet.

Mit einer Quadratmeterkaltmiete von 12,- DM liegt das Preisgefüge im unteren Marktsegment, das allerdings für den Standort angemessen ist. Langfristig dürfte der Standort ausgelastet werden können.

## **Projekte in Kooperation mit der SAGA**

### **b) Mietergärten**

Die Wünsche und Pläne, die seitens verschiedener Bewohnerinnen und Bewohner der SAGA-Wohnanlage hinsichtlich der Anlage von Mietergärten geäußert und entwickelt worden waren, konnten in einem mit ca. 280.000,- DM teuren Förderprojekt realisiert werden. Mit zunächst 19 Parzellen, einer Schutzhütte und einem Schöpfbecken könnte die Nachfrage nach den Gärten nur unzureichend abgedeckt werden, sodaß im Herbst in einem zweiten Bauabschnitt weitere 8 Parzellen angelegt wurden. Die Akzeptanz dieses Projekts erwies sich als nicht nur bei den Nutzern sehr hoch, sondern wird allgemein als erhebliche Aufbesserung des Wohnumfeldes bei der SAGA, wie des gesamten Marktplatzumfeldes gewertet.

### **c) Beratungsbüro/Nachbarschaftstreff**

#### **Soziales Beratungsbüro:**

Das Büro steht Einrichtungen zur Verfügung, die ein niedrighschwelliges Angebot im Stadtteil organisieren wollen. Insgesamt bieten 6 Einrichtungen regelmäßige Sprechzeiten an. Bis auf „Der Begleiter e.V.“ verzeichnen die Anbieter bisher nur geringe Resonanz. Eine größere Präsenz ist den meisten Einrichtungen aus Gründen der Personalknappheit nicht möglich. Mittels der Herausgabe einer Broschüre, in der die Angebote des Beratungsbüros anschaulicher erläutert werden sollen, wird einer höherer Effekt in der Zukunft angestrebt.

#### **Nachbarschaftstreff:**

Die Koordination der Aktivitäten im Nachbarschaftstreff wurde schrittweise in die Verantwortung einer Mietergruppe übergeben, mit der eine Satzung erarbeitet wurde, die einen Vorstand wählte und die nach Vereinsgründung das Treff selbstständig organisieren soll. Im Berichtszeitraum nahmen an unterschiedlichsten Mieteraktivitäten im Treff ca. 60 - 80 Mieter pro Woche teil.

### **d) Wohnumfeldgestaltung und Hausbetreuerlogen**

Die im Zuge des Revitalisierungsprogramms bereits reservierten Mittel für die Wohnumfeldgestaltung bei der SAGA-Wohnlage sowie für die Spielplatzerneuerung konnten im Berichtszeitraum nicht mehr in die bauliche Realisierung gelangen, da der SAGA-Vorstand nach anfänglichem Zögern, die Wohnanlage am Ladenbeker Furtweg auf seine Prioritätenliste zur Realisierung des hamburgweit geplanten Pförtnerlogen - Projektes aufgenommen hat. Nach Fertigstellung der neuen Hausbetreuerlogen, die in eigenständigen Bauten an der Nordostseite der Wohnanlage angesiedelt sind, haben zu Beginn des Jahres 2000 16 ehemals

Arbeitslose beim SAGA- eigenen Beschäftigungsträger „Chance“ ihre Tätigkeit aufgenommen. Die geplanten Wohnumfeldmaßnahmen (Spielplätze, Fahrradhäuschen, Müllcontainer) werden im Laufe des Jahres 2000 realisiert.

#### **e) ABB - Projekt: Sanierung des Objekts Ladenbeker Furtweg 178**

Im Berichtszeitraum konnte das Bauvorhaben im Mai 1999 abgeschlossen werden, nachdem der Landesbetrieb Pflegen & Wohnen die Bewohnerinnen und Bewohner der Unterkunft zunächst während der Bauzeit hatte umsetzen müssen. Die neuen Nutzerinnen und Nutzer haben mit Unterstützung der Lawaetz-Stiftung den Mieterverein „Kunterbuntes Wohnen“ e.V. gegründet, der sich sehr engagiert um seine Belange und die Organisation der Selbsthilfe kümmert. Eine verbesserte Vernetzung des Vereins mit den übrigen lokalen Akteuren im Stadtteil sollte zukünftig angestrebt werden. Pflegen & Wohnen hat nunmehr mit der Sanierung der übrigen Wohnunterkünfte nach ähnlichen Standards begonnen.

#### **f) Bücherbus der HÖB für Bergedorf-West**

Finanziert durch die STEB (investive Mittel von DM 500.000,00) sowie durch die Bereitstellung der Betriebsmittel in Höhe von 300.000,00 DM p.a. durch die HÖB wurde ein Bücherbus für Bergedorf-West und Heimfeld-Nord bereitgestellt, dessen Ausstattung sich am Bedarf der Bewohner orientiert. Die Konzeption für Standorte und Angebote wurden gemeinsam mit Mitarbeitern verschiedener Einrichtungen des Stadtteils geplant. Seit der Bereitstellung des Busses im November 1998 wird er an zwei Tagen im Stadtteil eingesetzt.

### **Bewohnerbeteiligung und -aktivierung**

#### **g) Begegnung der Senioren:**

Dieses Projekt beinhaltet die Vernetzung aller im Stadtteil existierenden Einrichtungen für Senioren. Ziel des Projektes ist, durch effektive Zusammenarbeit eine möglichst hohe Anzahl von Senioren zu erreichen, um sie auf Angebote für ältere Menschen aufmerksam zu machen und ihnen Kontakte zu ermöglichen.

Die Arbeitsgruppe organisierte zwei sehr gut besuchte Veranstaltungen, auf denen die Senioren ua. Gelegenheit hatten, Stadtteilangebote kennenzulernen.

#### **h) Tauschring „Wechselwirkung-West“:**

Bewohnerinnen und Bewohner aus Bergedorf-West bieten regelmäßig in der Stadtteilbegegnungsstätte „Westibül“ sog. „Bürozeiten“ an, zu denen sie über die im Juli 1997 gegründeten Tauschring-Filiale „Wechselwirkung-West“ informieren und Interessierte zur Mitarbeit einladen. Zwei Veranstaltungen unterstützten die Öffentlichkeitsarbeit zusätzlich. Insgesamt verzeichnet „Wechselwirkung-West“ 18 Mitglieder. Perspektivisch wird der Tauschring in Bergedorf-West die Bergedorfer Zentrale

„Wechselwirkung“ übernehmen und alle Tauschring-Aktivitäten Bergedorfs (ca.70 Mitglieder) im geplanten Holzhaus Christo koordinieren. Weiterhin ist für 1999 eine Zusammenarbeit mit dem Kinder- und Familienhilfe-Zentrum „Kifaz“ in Neuallermöhe-West zusätzlich in Planung.

### **i) Öffentliche Kommunikation**

#### **Broschüre zum Bürgerforum / Stadtteilfilm**

Im März 1998 wurde an Bewohner, Entscheidungsträger und Multiplikatoren eine Broschüre verteilt, in der alle Projekte des „Armutsbekämpfungs-programmes“ in Bergedorf-West anschaulich dargestellt wurden und in dem zu einem Bürgerforum eingeladen wurde, auf dem mit der Staatsrätin der Steb und der Bezirksamtsleiterin über Bilanz und Perspektiven sozialer Stadtteilentwicklung diskutiert wurde. Dieses mit ca. 80 Teilnehmern sehr gut besuchte Bürgerforum, diente gleichzeitig als Premiereveranstaltung zur Vorstellung des Stadtteilfilms „Bergedorf-West - Ein Stadtteil im Wandel“, der in einer Co-Produktion zwischen der Stadtteilkonferenz, der „Mottenschau“ und der Lawaetz-Stiftung im Laufe der Jahre 1997 und 1998 erstellt worden ist.

#### **Stadtteilzeitung „West-Blick“:**

Die Planung und Realisierung eines tragfähigen Konzeptes zur Produktion einer attraktiven Stadtteilzeitung „von Bewohnern für Bewohner“ ist seit Mai 1998 Bestandteil der Aktivitäten der Stiftung gewesen.

#### **Konzeptionelle Ziele:**

- Die Zeitung als Medium, um Informationen über geplante Aktivitäten zu übermitteln und so die Öffentlichkeitsarbeit der Akteure zu unterstützen.
- Die Zeitung als Informationspool, um Bewegungen im Stadtteil für Bewohner transparent zu machen und um sie zu eigenen Aktivitäten zu motivieren.
- Die Zeitung als Medium um Informationen auszutauschen und Akteure und Bewohner in den Dialog zu bringen.

#### **Realisierung:**

Finanziert wird die Zeitung aus Mitteln des Verfügungsfonds des Projektentwicklers. Darüberhinaus ist - mit bisher mäßigem Erfolg - versucht worden, Anzeigenkunden zu akquirieren.

Die Erscheinungsweise des „Westblicks“ ist 1/4-jährlich, bisher wurden sechs Ausgaben an alle Haushalte verteilt.

### **j) Gemeinwesenzentrum Holzhaus Christo:**

Die Planungsfortschritte zur Realisierung des Projektes vollzogen sich in 1998 nicht so zügig, wie ursprünglich beabsichtigt, da zunächst eine Klärung darüber herbeigeführt werden mußte, ob es gelänge, die Deckungslücke von ca. 185.000,00 DM bei einem Gesamtvolumen von 880.000,00 DM herbeizuführen oder ob es notwendig

sein würde, auf der Grundlage der vorhandenen Finanzierungsmittel eine Projektüberplanung mit einer gewissen Nutzungseinschränkung vorzunehmen. Mit der Zusage der Steb, die finanzielle Deckungslücke zu schließen, sowie nach der Einholung einer Bodenprobe, konnte das beauftragte Architektenbüro mit der Ausarbeitung des Bauantrages beginnen. Dieser wurde im September 1998 eingereicht, die Baugenehmigung lag seit Anfang Dezember 1998 vor, der Zuwendungsbescheid der STEB an die Christophorusgemeinde ist ebenfalls noch zuende des Berichtsjahres 1998 eingetroffen. Der Zeitplan der baulichen Realisierung des Gemeinwesenzenentrums, das u.a. das Stadtteilbüro, den Pädagogischen Mittagstisch, Jugendarbeitsräume, multifunktionelle Nutzungsräume bedarfsgerecht unter einem Dach beherbergen wird, sah ursprünglich eine die Bezugsfertigkeit im Herbst 1999 vor. Durch Brandstiftung wurde das Haus im Juli 1999 zerstört. Ein Wiederaufbau unter Berücksichtigung zusätzlicher Brandsicherungsmaßnahmen ist beabsichtigt, verzögert sich jedoch wegen laufend vorgetragener neuer und zusätzlicher Wünsche des Bauherrn.

### **3. Zeitplan und Perspektiven**

Kommunale Politik und Verwaltung im Bezirk Bergedorf waren wie die Lawaetz-Stiftung übereinstimmend der Auffassung, daß das Programm „Soziale Stadtteilentwicklung“ im Bezirk Bergedorf im Stadtteil Lohbrügge - Nord zukünftig fortgesetzt werden soll. Dabei sollten parallel in Bergedorf-West auf der Grundlage realisierter Projekte, insbesondere durch die Nutzung des Gemeinwesenzenentrums Holzhaus „Christo“, Schritt um Schritt eigenständig tragende Strukturen zur Geltung kommen und die Rolle des Quartiersmanagement degressiv zurückgefahren werden. Parallel dazu sollte mit der Eröffnung eines Dialogs der unter den lokalen Akteuren des Stadtteils Lohbrügge - Nord, erste Voraussetzungen zur Erarbeitung eines tragfähigen Handlungskonzepts für den Stadtteil geschaffen werden. Durch die Dauer des Entscheidungsprozesses über die Verabschiedung des STEP-Programmes, der Entscheidung über zukünftige Fördergebiete und der Verabschiedung der Globalrichtlinien zur Steuerung der sozialen Stadtteilentwicklung auf Behördenleitungs- und Senatsebene, wie durch die Ausschreibungsmodalitäten der Quartiersentwicklung in Lohbrügge-Nord konnte o.g. Herangehensweise nur z.T. eingehalten werden.

#### **Bergedorf-West:**

Parallel dazu hat das Amt SB der Stadtentwicklungsbehörde für Bergedorf-West noch eine Reihe von Investitionsmaßnahmen genehmigt, die mit dem von der Steb beabsichtigten Abschluß des Quartiersmanagement der Lawaetz-Stiftung zum 31.12.1999 noch nicht abgeschlossen sein dürften. Neben dem bereits skizzierten voraussichtlichen Bezugstermin des Holzhauses Christo, das die wesentliche tragende Rolle für die Implementierung eigenständig funktionsfähiger Arbeitsstrukturen im Stadtteil haben wird, sind eine Reihe weiterer Vorhaben über diesen Termin hinaus angesetzt.

Die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes (geplante Steb-Förderung 500.000,-) sowie die komplette Umgestaltung des SAGA - Umfeldes inkl. des Hausbetreuerkonzeptes (geplante Steb-Förderung insges. 900.000,-) seien hier nur als Beispiel genannt.

Der ursprünglich vom Bezirksamt favorisierte Weg, das Quartiersmanagement im Laufe des gesamten Jahres 1999 schrittweise in Bergedorf-West, entsprechend des Abschlusses einzelner Projektplanungsvorhaben zu reduzieren und parallel dazu in Lohbrügge-Nord mittels der Organisation von Planungsgesprächen mit lokalen Akteuren schrittweise zu einer Erarbeitung eines Handlungskonzeptes für diesen Stadtteil zu gelangen, konnte aufgrund des Ausschreibungsverfahrens nur ansatzweise umgesetzt werden, hätte dies doch eher den realen Gegebenheiten, die beide Stadtteile benötigen, entsprochen. Allein die aus haushaltspolitischen Gründen getroffene Festlegung, neue Fördergebiete nur dann festzulegen, wenn die Arbeit in den bisherigen beendet ist, scheint diese „lebensnahe“ und problemadäquate Handlungsweise zu behindern, obwohl sie weitgehend kostenneutral konzipiert war.

#### **4. Verbleibende verfügbare Potentiale sowie personelle und soziale Mittel**

Nach dem Bergedorf-West als Fördergebiet „soziale Stadtteilentwicklung“ ausgelaufen sein wird, stellen sich die sog. „selbsttragenden Strukturen“ wie folgt dar:

Breitestes regelmäßig tagendes Gremium im Stadtteil ist die Stadtteilkonferenz, in der Vertreter der sozialen Einrichtungen u. Institutionen, Parteien, Kirche, Vereine Initiativen u. Wohnungsbau- resp. Wohnungsbetreibergesellschaften (Pflegen & Wohnen, SAGA) zusammenarbeiten. Die Koordination und Organisation ihrer Arbeit wird im Stadtteilbüro, das im Holzhaus Christo untergebracht ist durchgeführt. Für die Stadtteilkordinationsarbeit soll eine Stelle des 2.Arbeitsmarktes (SAM III) möglichst erhalten bleiben.

Daneben wird die ARGE Bergedorf-West als Betreiberverein der Einrichtungen Westibül (Stadtteilbegegnungstätte) und des Sportler- und Freizeitheimes Pavillon 5 („P5) sich weiterhin für die Interessen ihrer Mitglieder organisieren.

Neugeschaffene Gremien sind die Mieterinitiative Ladenbeker Furtweg, die den Nachbarschaftstreff 260 und die Mietergärten betreut. Im Zuge der Wohnumfeldumgestaltungen wird die Mieterschaft weitere Freizeitträumlichkeiten erhalten. Zur Zeit laufen Bemühungen, die bisher ehrenamtliche Tätigkeit des Mietersprechers über den 2. Arbeitsmarkt zu finanzieren.

Weitere Potentiale: Verein „Kunterbuntes Wohnen“e.V. als Mieterverein des Sanierungsprojektes Ladenbeker Furtweg 178.; Tauschring „Wechselwirkung“, zur Zeit Westibül, später im Holzhaus.

#### **5. Finanzen:**

Von allen beteiligten Einrichtungen wurde es als dringend erforderlich erachtet, auch nach Beendigung der Arbeit des Quartiersentwicklers im Stadtteil den sog. „Verfügungsfonds“ zur Finanzierung kleinerer Anschaffungen, Honorare, Bürokosten und Öffentlichkeitsarbeit weiterhin aufrechtzuerhalten. Die SteB wird ersucht, im Rahmen des STEP-Programms auch für ehemalige Fördergebiete die Finanzierung



sog. Stadtteifonds sicherzustellen. Diese Finanzierung ist von der STEB in einer einmaligen Höhe von DM 20.000,- für Bergedorf-West sichergestellt worden. Die Verwaltung der ev. Christophorusgemeinde übernimmt treuhänderisch in Abstimmung mit den Stadtteilgremien die Fondsverwaltung.