



Landeshauptstadt Hannover
Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
„Urbane Achse Deisterstraße“
Entwicklungschancen für Linden – Süd
Rudnick Rudnick und Partner / lindener baukontor 2002/2003

0.	Vorbemerkungen	Seite 2
0.1	Aufgabenstellung, Soziale Stadt Linden-Süd	Seite 2
0.2	Die Bedeutung der lokalen Ökonomien in Bezug zur regionalen Wirtschaftskraft	Seite 5
0.3	Arbeitsweise, Tätigkeitscharakter der Gutachter vor Ort - Zeitlich befristetes Projektmanagement als Grundlage für einen weiterführenden Prozess der Konsolidierung	Seite 7

Teil I: Situationsanalyse

1	Geschäftsleute	Seite 9
1.1	Befragung der Universität Hannover in Linden-Süd	Seite 9
1.2	Befragungsergebnisse der Betriebe an der Deisterstraße	Seite 16
1.3	Auswertung und Darstellung von Geschäftsleutezusammen- schlüssen an anderen Orten	Seite 22
2	Leerstände – Immobilieneigentümer	Seite 30
2.1	Lage der betroffenen Liegenschaften im Gesamtuntersuchungsbereich	Seite 30
2.2	Größe, Standard, Ausstattung	Seite 32
2.3	Nutzungs- und Mietpreiserwartungen, Vermittlungsbemühungen der Eigentümer	Seite 33
3.	Städtebau und Verkehr	Seite 35
3.1	Städtebauliche Mängel und Unzulänglichkeiten	Seite 35
3.2	Bauliche Struktur, Denkmalschutz und die Anforderungen der Denkmalpflege	Seite 37

Teil II: Projektentwicklung

1	Gründungsvorbereitung einer Geschäftsleuteinitiative an der Deisterstraße / in Linden-Süd	Seite 38
1.1	Aufgaben und Ziele	Seite 38
1.2	Organisationsstruktur	Seite 38
1.3	Interessenlage - Kooperationen - Vernetzungen	Seite 39
2	Mietpool	Seite 40
2.1	Konzeptbeschreibung eines Strassenpools zur Flächenvermarktung	Seite 40
2.2	Branchenmix – Entwicklungsschwerpunkte	Seite 42
2.3	Belegung, Existenzförderung, Trägerstruktur	Seite 42
3	Urbane Achse Deisterstraße - Städtebauliche Maßnahmen	Seite 45
3.1	Verkehrsführung, ruhender Verkehr	Seite 45
3.2	Fußgänger - Radfahrer	Seite 47
3.3	Tore und Plätze	Seite 48

Teil III: Anhang – Pläne

	Infoblatt für die Gewerbetreibenden auf der Deisterstraße	
	Fragebogen an die Immobilienbesitzer an der Deisterstraße	
	Literaturliste	
	Plan 1 Schwarzer Bär-Deisterstraße-Allerweg/Deisterplatz, Mängel	
	Plan 2 Urbane Achse Deisterstraße, Projektideen	

0 Vorbemerkungen

0.1 Aufgabenstellung, Soziale Stadt Linden-Süd

Die **Abteilung Wirtschaftsförderung** des Amtes für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Marktwesen der Landeshauptstadt Hannover hat im Oktober 2002 die hier vorgelegte Studie veranlasst. Die Arbeitsgemeinschaft bestehend aus dem Consulting-Unternehmen **Rudnick Rudnick und Partner** und dem Planungsbüro **lindener baukontor** wurde beauftragt, Chancen und Möglichkeiten einer zukünftigen wirtschaftlichen und stadträumlichen Entwicklung der Quartiersachse Deisterstraße in Hannover-Linden-Süd zu untersuchen. Anwohner, Politiker, aktive Geschäftsleute und Bürger wünschen sich seit langem eine spürbare Stärkung der Nahversorgungsfunktion der Deisterstraße unter Einbeziehung des neuralgischen Markt- und Verkehrsknotenpunktes Schwarzer Bär. Die Frage, ob und auf welche Weise diese Funktion langfristig gesichert und ein bereits seit längerem einsetzendes "trading down" rückgängig gemacht werden kann, ist Gegenstand dieser Untersuchung.

In der Deisterstraße findet seit langem ein Trading-down-Prozess statt



Die Deisterstraße liegt am Rande Linden-Süds

Die Deisterstraße verbindet Linden-Süd über Linden-Mitte und den Verkehrsknotenpunkt Schwarzer Bär über die Benno-Ohnesorg-Brücke mit Hannovers Innenstadt. Sie hat wichtige Erschließungsfunktionen vor allem in ihren nördlichen Bereichen, und sie ist in ihrer südlichen Fortsetzung die wesentliche Achse Linden-Süds mit Nahversorgungsangeboten, Gastronomie sowie einzelnen sozialen und kulturellen Angeboten. Sie liegt jedoch nicht im Herzen Linden-Süds sondern etwas peripher eher als Nord-West-Tangente am Kern des Quartieres, der durch den West-Ost-Verlauf des Allerweges definiert ist.

Die hier vorgelegte Studie zur lokalen Ökonomie eines Stadtquartiers schließt an drei jüngere Untersuchungen aus dem Jahr 2002 zum Bereich Linden-Süd an. Das Ingenieurbüro **Schnüll, Haller und Partner** hat ein umfassendes Gutachten zur Verkehrs- und Stadtraumentwicklung des Knotenpunktes Schwarzer Bär vorgelegt, und das Planungsbüro **lindener baukontor** hat aufbauend auf eine eigene Untersuchung aus dem Jahr 2000 im Sommer dieses Jahres das Handlungsprogramm Linden-Süd im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen zum Bund-Länder-Programm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt" erarbeitet. Linden-Süd wurde bisher noch nicht in das Bund-Länder-Programm aufgenommen, die Landeshauptstadt Hannover bündelt ihre stadtentwicklungsorientierten Aktivitäten dennoch in den städtischen Gebieten, die auf Grund ihrer jeweiligen, meist sozialstrukturell bedingten Problemlage Programmgebiete werden oder sein könnten. Dementsprechend ist diese Untersuchung in den vorgenannten Kontext der sog. „Sozialen Stadt“ zu stellen. **Das Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Marktwesen** kommt mit der intensiven Arbeit an diesem Thema seiner Verantwortung nach, sich ebenfalls an der verwaltungsinternen Bündelung der Aktivitäten auf Gebiete mit dem ge-

nannten Charakter zu beteiligen. Damit wird ein kleinräumiger und sozial wie marktwirtschaftlich prekärer Bereich analysiert, um durch gezielte Schritte Strukturhilfen vorzubereiten und konzeptionelle Ansätze zur Revitalisierung aufzugreifen und bei deren Umsetzung zu helfen.

Parallel zu dieser Studie und in enger Kooperation mit den Gutachtern hat das **Geographische Institut der Universität Hannover, Abteilung Wirtschaftsgeographie**, eine weitere Untersuchung zu "Stand und Perspektive der Gewerbeentwicklung in Linden-Süd" vorgelegt. Hierin wurden all jene Betriebe befragt, die in Linden-Süd, jedoch nicht in der Deisterstraße ansässig sind. Beide Studien gemeinsam ermöglichen eine relativ lückenlose sowohl quantitative als auch qualitative Einschätzung der lokalen Wirtschaftskraft des Quartiers.

In Linden-Süd hat ein demokratischer Beteiligungsprozess begonnen

In Linden-Süd hat in den vergangenen zweieinhalb Jahren ein öffentlich wirksamer Prozess der Bewohneraktivierung und der allseitigen Aufmerksamkeit eingesetzt, der diese intensive inhaltliche und wissenschaftlich fundierte Auseinandersetzung mit dem Quartier erst angestoßen hat. In zwei Stadtteilworkshops 2000 und 2001 haben Kommunalpolitiker, Akteure aus Verwaltung und den freien Trägern sowie interessierte Bürger diese Entwicklung maßgeblich eingeleitet und inhaltlich ausgerichtet. Ein regelmäßig tagendes offenes Stadtteilforum mit Arbeitsgruppen ist entstanden und arbeitet mit einer großen Teilnehmerzahl. Im zweiten Stadtteil-Workshop, der im November 2001 auf dem neu entwickelten Ahrberggelände unter der zeitweiligen Beteiligung von Ministerpräsident Sigmar Gabriel und Minister Wolfgang Jüttner stattfand, hat sich eine Stadtteilarbeitsgruppe (als AG des Stadtteilforums) zum Thema lokale Ökonomie konstituiert. Sie besteht aus Akteuren des Quartiers (Anwohner, vor Ort tätigen Mitarbeiter des Kulturamtes und weitere Mitarbeiter der Verwaltung und der verschiedenen freien Träger, Kommunalpolitiker etc.) und hat erste Ansätze wirtschaftlicher Perspektiven diskutiert. Unter anderem wurden durch die AG die spanisch/portugiesischen Gewerbetreibenden (Gastronomie, Handel, Dienstleister) zu zwei abendlichen Gesprächskreisen geladen, um mit dieser traditionell stark in Linden-Süd vertretenen Gruppe ihre zukünftigen Pläne und Wünsche zu erörtern. Die AG gewährleistet eine enge Abstimmung der beiden Gutachtergruppen mit den anderen Stadtteilaktivitäten des Forums, so dass die Arbeit an den Untersuchungen in den Stadtteilprozess eingebunden werden kann.

Auszug aus der Vorbereitenden Untersuchung und dem Handlungsprogramm Linden-Süd vom Juli 2002: „... das Quartier (hat) in den vergangenen zwei Jahren nach Vorlage der ersten Untersuchung und dem Beginn eines dynamischen Diskussions- und Beteiligungsprozesses zu einem ersten erkennbaren Stimmungsumschwung angesetzt. Das Aufrechterhalten und Stärken dieses Prozesses ist Ziel einer erneuten Antragstellung beim Land Niedersachsen, Linden-Süd in das Bund-Länder-Programm: „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ aufzunehmen. Trotz des eingesetzten

Prozesses belegen die sozialen Rahmendaten eine weiterhin unverändert prekäre Lage des Quartiers. Die zu konstatierenden wesentlichen städtebaulichen Mängel sind nach wie vor offen erkennbar. Schlagzeilen wie „Zwischen Furcht und Flair“ (HAZ 30.9.1999) und „Wir leben hier wie im Getto“ (HAZ 21.3.2000) haben nach wie vor ihre Gültigkeit, wenn es auch inzwischen eine gewisse „Selbstverpflichtung zur Solidarität mit dem Stadtteil Linden-Süd“ (Bürgerzitat aus dem Juni 2002) im Quartier gibt.

.... im Gebiet (haben) Aktivitäten und Prozesse eingesetzt, die dem Themenspektrum „Soziale Stadt“ zuzurechnen sind. Hier ist vorrangig eine deutliche Aktivierung eines Teils der betroffenen Bewohner und der dort Beschäftigten zu nennen. Die Verwaltung der Landeshauptstadt Hannover und die Politiker im Bezirksrat und dem Rat der Stadt haben ebenfalls eine Reihe von Maßnahmen und Aktivitäten auf den Weg gebracht, die den allgemein als erforderlich angesehenen Stadtentwicklungsprozess bereits eingeleitet haben. Dennoch bleiben viele angedachte Projekte und Maßnahmen bisher in den Schubladen der verschiedenen Akteure, weil die erforderlichen Mittel vor allem im investiven Bereich nicht im ausreichenden Maße zur Verfügung stehen. Deutlich soll auch gemacht werden, dass der begonnene Prozess der Aktivierung und des Engagements vieler Akteure zum Erliegen kommen wird, wenn dieser strukturschwache Stadtteil nicht über zusätzliche Hilfen von außen verfügen kann.

Ein Baustein zur Stabilisierung des in obigen Zitaten genannten Stadtentwicklungsprozesses in Linden-Süd ist die Erarbeitung dieses umsetzungsorientierten Konzeptes für die lokale Wirtschaft. Es sollen Ideen aufgegriffen und auf ihre Umsetzbarkeit hin untersucht werden, und es soll das Engagement der Anbieter im Gebiet gefördert und ihre Bereitschaft zur Vernetzung angeregt werden.

Als ein weiterer aktueller inhaltlicher Bezugspunkt ist das Gutachten der **CIMA** für ein "Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" zu werten. Es wurde ebenfalls von der **Abteilung Wirtschaftsförderung** beauftragt und hat sich, im August 2002 vorgelegt, mit den stadtteilbezogenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Hannover auseinandersetzt. Linden-Süd wird im Rahmen des CIMA-Gutachtens nur am Rande betrachtet, da sich die Gutachter in erster Linie mit größerflächigen Einzelhandelsanbietern bzw. Nahversorgern ab etwa 300 m² Verkaufsfläche beschäftigen (kleinere internationale Einzelhandels- bzw. Lebensmittelanbieter, wie sie gerade für die Lindener Struktur typisch sind, wurden in die Studie nicht mit einbezogen). Dennoch sind die Grundaussagen, Empfehlungen und Handlungsvorgaben zur weiteren Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Hannover und seiner quartiersbezogenen Teilstandorte von Bedeutung gerade auch für die in diesem Gutachten zu machenden konkreten Vorschläge. Die von der CIMA gegebenen allgemein gehaltenen Empfehlungen bezogen auf die Quartierszentren können hier für einen Teilbereich konkretisiert und umsetzungsbezogen vertieft werden.

**Wenig Nahversorger
in Linden-Süd**

0.2 Die Bedeutung der lokalen Ökonomien in Bezug zur regionalen Wirtschaftskraft

In jüngeren Untersuchungen, die im Rahmen der verschiedenen Evaluationen und wissenschaftlichen Erörterungen zum Themenkreis "Soziale Stadt" durchgeführt wurden, ist dem Bereich der kleinräumig agierenden Wirtschaft vermehrt Beachtung zugekommen. Die Ansätze und Bemühungen zur Stabilisierung oder Revitalisierung dieser regionalen Marktsegmente sind vielfältig. Dabei finden nicht zuletzt ihre vielschichtigen Funktionen als entscheidende Bestandteile der örtlichen Arbeitsmärkte und betrieblichen Qualifizierungsstandorte besondere Beachtung. Die Untersuchungen und Empfehlungen sind vielfältig, jedoch überwiegend noch in den Anfängen begriffen, Modellprojekte sind bisher noch wenig dokumentiert. In der Veröffentlichung "Städte im Spannungsfeld zwischen globaler und lokaler Entwicklungsdynamik" wird von **Dieter Läßle**, Professor an der TU Hamburg-Harburg, Arbeitsbereich Stadt- und Regionalökonomie, am Beispiel der Stadt Hamburg die Wirtschaftskraft der lokal Handelnden verglichen mit derjenigen der überregional wirksamen Betriebe. Er weist dabei der Bedeutung der lokalen Wirtschaft entscheidende, die Dynamik der Gesamtwirtschaft stark beeinflussende Wirkungen zu. Im Gegensatz zu den global oder zumindest international agierenden Wirtschaftszweigen sind die auf lokale Zusammenhänge und Märkte bezogenen Unternehmen direkt eingebunden in ihre Absatzmärkte, in die sozialen und politischen Netzwerke der jeweiligen Region: *Sie bildet für die verschiedenen lokalen Akteure ein Kommunikations-, Lern- und Handlungssystem und für die regionalen Betriebe ein Kooperations- und Innovationsmilieu. (Läßle 1999)*

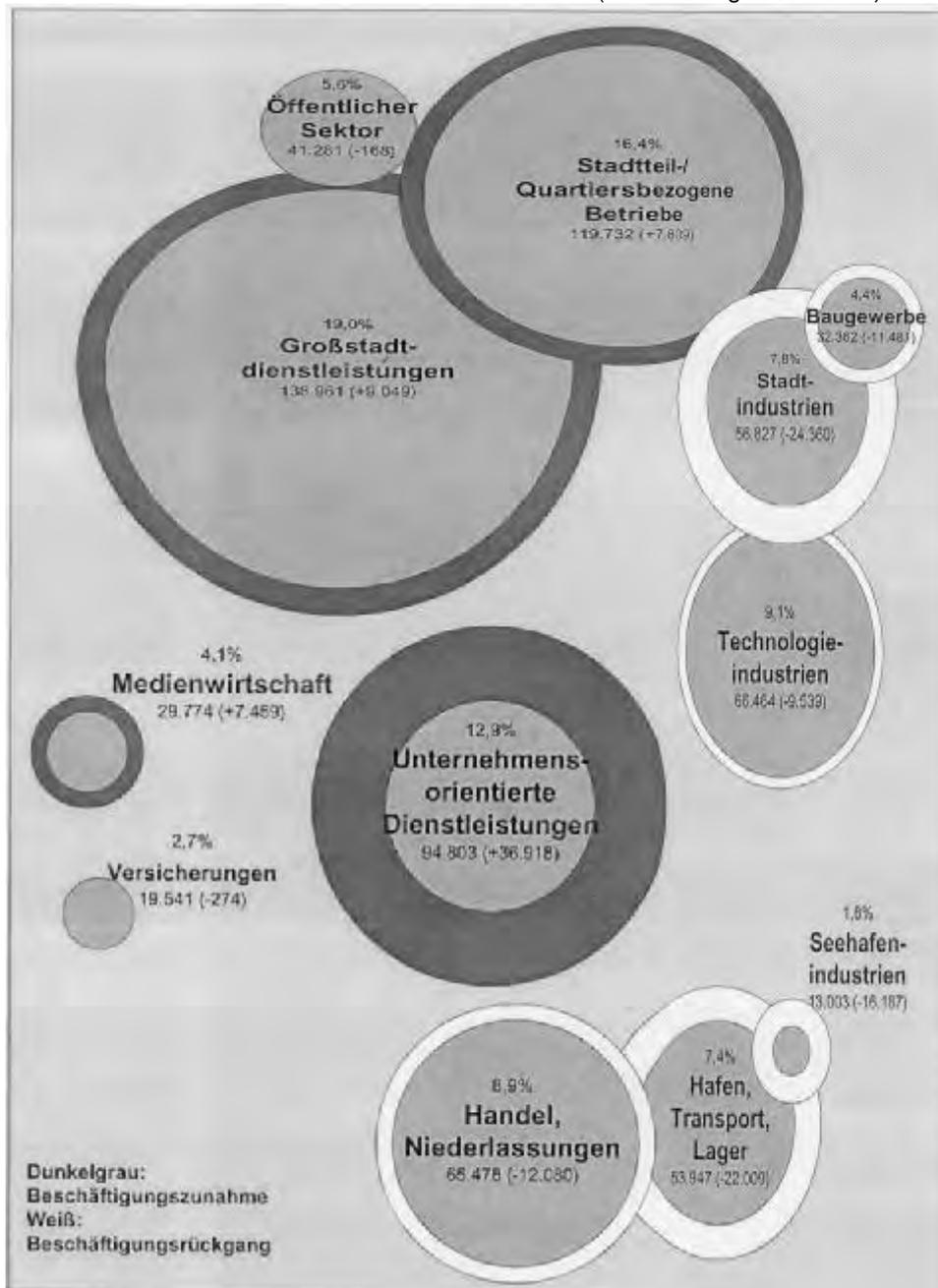
Die lokale Wirtschaft ist in die sozialen und politischen Netzwerke eingebunden

Läßle stellt die lokale Wirtschaft keineswegs in einen Gegensatz zur globalen bzw. internationalen Ökonomie: *Die Orientierung auf die Region steht nicht im Gegensatz zur Globalisierung, sondern heißt Rückbesinnung auf regionale Potenzen zur Bewältigung globaler Herausforderungen. (Läßle 2000)*. Jedoch macht Läßle deutlich, dass die Strategie der globalen Akteure „primär darauf ausgerichtet (ist), Unterschiede und Ungleichheiten zwischen den jeweiligen nationalen“(Bedingungen) „zu instrumentalisieren“, während die lokale Wirtschaft durch ihre regionale Ausrichtung sich auch in einer regionalen Verantwortung sieht und dort in einem relativ geschützten Raum agieren kann. Er schließt daraus: *Weil aber der Druck der Globalisierung die Beschäftigten in den davon betroffenen Branchen per Saldo überall reduziert, hängt der Erfolg nationaler Beschäftigungs- und Sozialpolitik von der Entwicklung in jenen Branchen ab, die dem internationalen Wettbewerb nicht unmittelbar ausgesetzt sind. Wenn aber diesen Branchen eine Beschäftigungsexpansion durch relativ steigende Sozialabgaben und Steuern blockiert ist, verfestigt sich die Arbeitslosigkeit zunehmend. (Läßle 2000)*

Dabei ist von ganz besonderer Bedeutung, welche wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Potenz den lokalen Ökonomien zukommt. Am Beispiel der Freien und Hansestadt Hamburg bildet Läßle die Größen-

ordnungen und Verhältnisse der einzelnen Teilökonomien zueinander ab:

Städtische Teilökonomien in Hamburg in % der Gesamtbeschäftigung
Absolut (Veränderung 1980 - 1997)



TU Hamburg-Harburg - AB Stadt- und Regionalökonomie

Bemerkenswert dabei ist, dass die als typisch geltenden Hamburger Wirtschaftszweige, mit denen gemeinhin in der öffentlichen Diskussion Prosperität und Zukunftsfähigkeit verbunden wird, nämlich Seehafenindustrie, Hafen, Transport und Lager, nicht nur einen erstaunlich geringen Anteil an der Hamburger Gesamtwirtschaftskraft haben, sondern bezogen auf die Beschäftigungswirkung einen z. T. deutlichen Rückgang verzeichnen. Auch die als wichtige Zukunftsmärkte deklarierten

Bereiche Medienwirtschaft oder Versicherungsdienstleistungen sind in ihrer Wirtschaftskraft eher peripher angesiedelt. Ebenso bemerkenswert ist der Bereich der stadtteil- bzw. quartiersbezogenen Betriebe, der mit 16,4 % die zweitgrößte Teilökonomie darstellt und Zuwachsraten im Beschäftigungsbereich aufweist.

0.3 Arbeitsweise, Tätigkeitscharakter der Gutachter vor Ort - Zeitlich befristetes Projektmanagement als Grundlage für einen weiterführenden Prozess der Konsolidierung

Für die gutachterliche Tätigkeit der Arbeitsgemeinschaft Rudnick Rudnick und Partner / lindener baukontor war es von grundlegender Bedeutung, nicht allein eine schriftliche Untersuchung über die o. g. Thematik vorzulegen, sondern bereits operativ und damit real vor Ort tätig zu werden. Im Rahmen der ausführlich durchgeführten Befragungen und der weiteren Bearbeitung der Ergebnisse der örtlichen und überörtlichen Recherche sollen konkrete Aktionsideen angeregt und ein erster Prozess am Ort der Untersuchung aktiv in Gang gesetzt werden. So sind bei der Befragung der Geschäftsleute keine Fragebögen zum Einsatz gekommen, sondern jeder Anbieter im Bereich der Deisterstraße ist in einem etwa einstündigen Gespräch ausführlich zu Wort gekommen. Im Vorfeld waren die Geschäftsleute mittels eines Info-Papiers (siehe Anhang) über Sinn, Ziel und Zeitraum der Befragung informiert worden. Diese Form der umfangreichen, strukturierten, aber individuellen Gesprächsführung ermöglicht ein erstes direktes Eingehen und in Einzelfällen sehr Erfolg versprechendes Vernetzen von Interessengruppen bzw. von Anbietern und Nachfragern.

Die Gutachter haben an der Deisterstraße viele Kontakte herstellen können.



Die Immobilieneigentümer sind, soweit Leerstände offensichtlich waren bzw. Gewerbeflächen erkennbar als unterwertig genutzt (introvertierte Teestuben, Lagerflächen o. ä.) zu bezeichnen waren, in die Befragung einbezogen worden. Für die Grundeigentümer, deren Geschäftssitze sich teilweise in anderen Regionen Deutschlands befinden, ist als erste Befragungsgrundlage ein formalisierter Erhebungsbogen (siehe Anhang) und oben genanntes Info-Papier zum Einsatz gekommen. In der Regel sind daran anschließend, sofern als sinnvoll erachtet, strukturierte Interviews per Telefon oder im Rahmen einzelner Ortstermine ergänzend durchgeführt worden. Auch diese Einzelgespräche schafften neben der Erfassung der bestehenden Sorgen und Probleme teilweise erste Ansätze für Vernetzungen und Kontaktaufnahmen zwischen Flächenanbietern und möglichen zukünftigen Nutzern.

Die von den Gutachtern in Abstimmung mit dem Auftraggeber gewählte Herangehensweise an die Untersuchung, vor Ort deutlich spürbare Präsenz zu zeigen, entspricht in ihrer ersten Außenwirkung bereits Empfehlungen, wie sie auch im CIMA-Gutachten zur zukünftigen Sicherung der Nahversorgung in Hannover formuliert sind: *Dabei gilt es, die Stand-*

*ortbedingungen für Nahversorger zu verbessern. Das Ausloten von Flächenerweiterungen, das Ansiedeln ergänzender Betriebe (z. B.: Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bäcker, Fleischer, Blumengeschäft, Zeitschriften) oder die Schaffung weiterer PKW-Stellplätze können dies bewirken. Positive Beispiele zeigen, dass bei entsprechender Vorgehensweise und Betreuung durch die Stadtverwaltung auch die Betreiber die Strategie der Standortsicherung verfolgen. Die CIMA GmbH empfiehlt der Stadtverwaltung generell in einen **konstruktiven Dialog** (z. B. mit externer Moderation) mit den Betreibern zu treten, um eventuelle Anpassungen an Standortkriterien der Betreiber an die jeweilige Planungssituation in den Stadtbezirken vorzunehmen.*

Teil I: Situationsanalyse

1 Geschäftsleute

1.1 Befragung der Universität Hannover in Linden-Süd: Stand und Perspektiven der Gewerbeentwicklung in Linden-Süd – eine Studie des Wirtschaftsgeographischen Instituts der Universität Hannover (Zusammenfassung)



Problemlage

Der strukturbedingte Niedergang der Industrien in Linden-Süd (hauptsächlich in den 1980er Jahren) hat Arbeitsplatzverluste mit sich gebracht. Die Qualifikation vieler Industriearbeiter hat deren Wechsel in dynamischere Wirtschaftszweige, z. B. unternehmensorientierte Dienstleistungen, verhindert. Neue Zweige des verarbeitenden Gewerbes haben sich nicht in Linden-Süd angesiedelt. Daher liegt dort eine verfestigte hohe Arbeitslosigkeit vor, deren soziostrukturelle Folgeerscheinungen auch die zukünftige Entwicklung des Stadtteils beeinflussen.

Ziele und Methodik

Die Studie basiert auf Untersuchungen, die von der Abteilung Wirtschaftsgeographie der Universität Hannover (Dr. Ingo Liefner u.a.) im Juni 2002 in Linden-Süd durchgeführt wurden. Das Untersuchungsgebiet der Studie umfasste den Stadtteil Linden-Süd mit Ausnahme der Deisterstraße. Gegenstand dieser Untersuchungen waren Strukturen und Entwicklungen im Gewerbe (Verarbeitendes Gewerbe; Handel, weitere Dienstleistungen) des Stadtteils. Als Erhebungsmethode wurden weitgehend standardisierte mündliche Interviews (Expertengespräche) gewählt. Zielgruppe waren sämtliche Gewerbetreibenden des Stadtteils. Aus der Grundgesamtheit von 144 Betrieben (Linden-Süd ohne Deisterstraße) konnte mit 75 Inhabern Interviews geführt werden. Es gibt keine Hinweise auf eine systematische Verzerrung der Stichprobe. Somit können die Ergebnisse aus der Untersuchung von 75 Unternehmen - das entspricht 59 % der Zielgruppe - als repräsentativ angesehen werden.

Charakteristika des Gewerbebestands

Die Unternehmen des Stadtteils wurden jeweils zur Hälfte vor und nach 1995 gegründet. Der Gewerbebestand in Linden-Süd ist von nahversorgungs- und haushaltsorientiertem Dienstleistungsgewerbe geprägt. Von den befragten Betrieben sind fast 90 % dem Dienstleistungssektor zuzurechnen. Bezogen auf die Zahl der Betriebe dominieren Einzelhandel, Gastronomie und andere haushaltsorientierte Dienstleistungen einschließlich Gesundheitswesen die Wirtschaftsstruktur des Stadtteils. Eine industrielle und gewerblich/handwerkliche Basis fehlt weitgehend. Auch im Bereich unternehmensorientierter Dienstleister ist der Unternehmensbestand begrenzt. Eine Ausnahme bildet die Firma Komatsu Hanomag, die mit etwa 600 Beschäftigten mit Abstand größter Arbeitgeber im Stadtteil ist.

Dienstleister prägen den Gewerbemix, das Handwerk und die Industrie fehlen fast völlig

Die ausgeprägt kleinbetriebliche Struktur des Stadtteils wird anhand folgender Werte deutlich: Mehr als ein Viertel der Betriebe arbeitet allein mit dem Betriebsleiter (oftmals Inhaber). Zwei Drittel der Betriebe haben neben dem Betriebsleiter nur ein oder zwei Mitarbeiter. Lediglich zehn Prozent der befragten Unternehmen haben ein Personal von 15 oder mehr Personen. Darunter sind der Radladerhersteller Komatsu Hano-mag, das Niedersächsische Landesgesundheitsamt und ein Steuerber- atungsbüro die größten Arbeitgeber. Daher liegt der Mittelwert bei über 14 Beschäftigten pro Firma, der wesentlich aussagekräftigere Median bei drei Beschäftigten. Die kleinbetriebliche Struktur bestätigt sich auch anhand der Umsatzkennzahlen.

Ausgehend von den erhobenen Daten läge die Gesamtbeschäftigung aller Betriebe des Untersuchungsgebiets bei etwa 2.000 Personen. Die- se Zahlen unterstreichen die lokale Bedeutung des größten Arbeitgebers und die insgesamt schwache ökonomische Basis des Untersuchungs- gebiets, das zwar keineswegs die Merkmale eines reinen Wohngebiets aufweist, aber dennoch seinen industriellen Charakter verloren hat.

Geringer Beschäfti- gungsgrad in Linden- Süd

Für die Einschätzung der Perspektiven des Gewerbes sind neben den genannten Strukturdaten vor allem die Entwicklungen der jüngeren Ver- gangenheit und die Zukunftserwartungen entscheidend. Nur sechs der befragten Firmen haben die Beschäftigung in den letzten drei Jahren ausgeweitet. In vielen Betrieben haben sich keine Veränderungen erge- ben, fünfzehn haben Beschäftigung abgebaut. Berücksichtigt man des weiteren, dass etwa im selben Zeitraum 22 Firmen im Untersuchsungs- gebiet erloschen sind, zeigt sich eine sehr schwache Wirtschaftsdyna- mik der jüngeren Vergangenheit. Bedenklich stimmt ferner, dass sich zwischen Betriebsalter und Beschäftigung kein Zusammenhang bestäti- gen lässt, d. h. Wachstumseffekte sind sehr begrenzt. Das fehlende Be- schäftigungswachstum kann als Ausdruck der stark auf haushaltsorien- tierte Dienstleistungen ausgerichteten Unternehmensstruktur angesehen werden, denn haushaltsorientierte Dienstleister können kaum größen- abhängige Produktionskostensenkungen realisieren. Damit lassen sich aber weder die Betriebsschließungen noch der Beschäftigungsabbau erklären.

Nach den Zukunftsperspektiven befragt, zeigen sich die Firmen bezüg- lich ihrer Beschäftigungsentwicklung verhalten optimistisch. Es über- wiegt die Aussicht auf gleichbleibende Beschäftigung.

Auf weitere Probleme der Stadtteilökonomie weist die geringe Bereit- schaft zur Einführung neuer Produkte und Dienstleistungen hin. Es zeigt sich, dass 72,6 % der Unternehmen in den letzten drei Jahren keine neuen Produkte eingeführt haben. Dieser hohe Anteil nicht innovieren- der Unternehmen wurde mittels einer Kontrollfrage bestätigt. Nur fünf Unternehmen erzielen mehr als ein Viertel ihres Umsatzes mit neuen Produkten. Angesichts der Dominanz von Branchen wie Einzelhandel

und Gastronomie ist ein relativ hoher Anteil nicht innovierender Unternehmen nicht ungewöhnlich. Kombiniert mit dem Befund niedriger Umsatzanteile neuer Produkte bei innovierenden Firmen zeigt sich allerdings ein bedenkliches Verharren in alter Geschäftsroutine. Dies trägt zur Erklärung der schwachen Wirtschaftsdynamik des Untersuchungsgebiets bei.

Somit lässt sich festhalten, dass die beiden überregional ausstrahlenden Wirtschaftssektoren Industrie und unternehmensorientierte Dienstleistungen in Linden-Süd stark unterrepräsentiert sind. Der Stadtteil kann von der Beschäftigungs- und Wertschöpfungsdynamik dieser Branchen nicht direkt profitieren. Die vorhandenen haushaltsorientierten Dienstleistungsunternehmen zeichnen sich naturgemäß durch geringere Wachstumsdynamik aus. Trotz ihrer theoretisch zu erwartenden geringen Anfälligkeit gegenüber Krisen befinden sich auch die Branchen in großen Schwierigkeiten, die sich in Beschäftigungsabbau manifestieren. Als mögliche Gründe dafür ließen sich bislang leichte Defizite in der Qualifikationsstruktur der Beschäftigten und vor allem Innovationsdefizite feststellen.

Standorteinschätzung

Die befragten Unternehmen waren aufgefordert, die Qualität ihres Betriebsstandorts, d. h. des lokalen Standorts innerhalb des Stadtteils, zu bewerten. Pauschal halten knapp 10 % der Firmen ihren Standort für optimal geeignet, weitere 35 % für gut geeignet. Die weiteren Firmen charakterisieren ihren Betriebsstandort als geeignet oder akzeptabel. Dieser eher positiven pauschalen Einschätzung stehen allerdings einige Detailaussagen der Befragten entgegen. Tabelle 1.1 gibt an, wie die Kaufkraft am Standort eingeschätzt wird.

**Kaufkraft in Linden-Süd
wird gering eingeschätzt**

Tab. 1.1: Kaufkraft am Standort

Qualität der Kaufkraft	Anzahl der Nennungen	Prozent der Nennungen
Hoch	1	1,6
Mittel	21	34,4
Niedrig	31	50,8
Sehr niedrig	6	9,8
Weiß nicht	2	3,3
Gesamt	61	100,0
Keine Angabe	12	
	73	

Die lokale Kaufkraft gilt als einer der zentralen Standort- und Erfolgsfaktoren für Unternehmen der haushaltsorientierten Dienstleistungen, die im Untersuchungsgebiet quantitativ bei weitem überwiegen. Die Angaben der Unternehmen weisen eine geringe lokale Kaufkraft aus. Dieser Befund aus Tabelle 1.1 widerspricht der positiven pauschalen Standorteinschätzung der Firmen deutlich. Die Diskrepanz ist entweder auf bewusste Über- oder Untertreibung bei den erfragten Angaben oder

auf ein "Sich-Abfinden" mit den Bedingungen zurückzuführen. Weitere Erkenntnisse über Standorteinschätzungen liefert Tabelle 1.2.

**Tab. 1.2: Bewertung von Standortfaktoren mit Schulnoten
(Angaben in Prozent der Antworten)**

	1	2	3	4	5	6	weiß nicht
Parkplätze	3	24	22	24	17	8	3
ÖPNV	24	51	6	10	6	1	1
Flächen	3	19	34	10	22	5	7
Sicherheit	6	13	32	22	19	6	1
Image	4	9	24	32	22	7	1
Nachbarschaft	8	28	31	15	13	1	3
Erscheinungsbild	3	14	26	26	17	6	7

Tabelle 1.2 zeigt eine differenzierte Bewertung verschiedener Standortfaktoren. Abgesehen von lokalen Bewertungsunterschieden wird die Anbindung an den ÖPNV am besten bewertet. Besonders negativ fällt die Bewertung von Image und Sicherheit, aber auch von Erscheinungsbild und Flächenverfügbarkeit aus. Sind die Standortbedingungen zu schlecht für erfolgreiche Geschäftstätigkeit, stellen sich für Unternehmen die Alternativen der Geschäftsaufgabe oder der Standortverlagerung. Zehn der befragten Unternehmen - das entspricht 16 % der Firmen, die auf diese Frage geantwortet haben – haben konkrete Pläne zur Veränderung ihres Firmenstandorts.

Die zusammenfassende Bewertung ihrer Firmenstandorte durch die Gewerbetreibenden fällt relativ positiv aus. Diesem Urteil widersprechen allerdings die negative Bewertung vieler wichtiger Standortfaktoren, v. a. der Kaufkraft, des Images und der Sicherheit, und die vorhandenen Planungen zur Standortverlagerung.

Stadtteilbewertung

Tabelle 1.3 zeigt die Gesamteinschätzung des Stadtteils bezüglich der Frage der Eignung für die eigenen gewerblichen Aktivitäten.

Tab. 1.3: Eignung des Stadtteils für eigene Wirtschaftsaktivitäten

	Anzahl der Firmen	Prozent der Firmen
gut geeignet	10	16,1
geeignet	23	37,1
Akzeptabel	18	29,0
nicht geeignet	8	12,9
weiß nicht	3	4,8
Gesamt	62	100,0
keine Angabe	11	
	73	

Viele Gewerbetreibenden halten den Standort für schwierig

Es fällt auf, dass immerhin acht der Gewerbetreibenden ihren Stadtteil für nicht geeignet zur Ausübung ihrer geschäftlichen Tätigkeit halten. Diese Einschätzung deckt sich mit den oben geschilderten Plänen zur Standortverlagerung.

Als Begründung für diese Bewertung kommt u. a. das negative Image des Stadtteils in Betracht (vgl. Tabelle 1.4).

Tab. 1.4: Bewertung des Stadtteilimages

	Anzahl der Firmen	Prozent der Firmen
Gut	3	4,8
Mittel	18	29,0
Schlecht	32	51,6
sehr schlecht	6	9,7
weiß nicht	3	4,8
Gesamt	62	100,0
keine Angabe	11	
	73	

Linden-Süd hat nach innen und außen ein deutliches Imageproblem

Mehr als 60 % der Gewerbetreibenden bezeichnen das Image des Stadtteils als schlecht oder sehr schlecht.

Entwicklungshemmnisse

Neben der Erfassung der Strukturen und Entwicklungen im Gewerbe des Stadtteils bestand das Hauptinteresse der Untersuchung in der Analyse der drängendsten Probleme vor Ort. Die folgenden Ausführungen basieren auf Antworten der Gewerbetreibenden auf offene Fragen. Die hier vorgestellten Aussagen geben somit wieder, was die Befragten spontan auf die Frage nach den wichtigsten Problemen geantwortet haben.

- Das am häufigsten genannte Problem (43 % der Befragten) ist die mangelnde Sauberkeit im Stadtteil.
- Als weiteres drängendes Problem nennen die Befragten die Drogenszene.
- An dritter Stelle stehen Probleme, die durch die räumliche Ballung von sozial schwächeren Bevölkerungsgruppen (Arbeitslose, Ausländer) entstehen.
- Vandalismus und Sachbeschädigung werden - gemessen an der Häufigkeit der Nennung - als viertes großes Problem gesehen.
- Vor allem von Befragten im nördlichen Teil des Befragungsgebiets wurden Verkehrsprobleme und Parkplatzmangel genannt.

Alle weiteren Probleme wurden von weniger als 10 % der Befragten spontan angegeben. Ein Zusammenhang zwischen Problembewusstsein und sozialer Herkunft oder Nationalität lässt sich nicht feststellen.

Lösungsvorschläge

Die Dringlichkeit vorhandene Probleme einer Lösung zuzuführen, deckt sich mit der Einstufung der Probleme selbst. Die Vorschläge zur Verbesserung der Situation des Stadtteils betreffen

- die Beseitigung der Verschmutzungsprobleme durch häufigere Müllabfuhr, Müllsammelaktionen oder den Hinweis an die Anwohner, Müll nicht auf der Straße zu lagern,
- die Eindämmung des Drogenmilieus durch stärkere Präsenz und Aktivität der Polizei und Verlagerung der Methadonabgabestelle,

- Entschärfung der sozialen Problemlage, z. B. durch Verbesserung der Angebote für Jugendliche,
- Anziehen kaufkräftigerer Bevölkerungsschichten durch punktuelle Wohnraumsprivatisierung und die Reduktion der Zahl der Wohnungen mit Belegungsrechtsbindungen.

Handlungsbedarf besteht nach Ansicht der Gewerbetreibenden somit in erster Linie für die Stadt. Auf die Frage, in welcher Weise die Gewerbetreibenden selbst zur Verbesserung der Situation beitragen könnten, gibt es wenig Vorschläge. Dies ist vor dem Hintergrund der wichtigsten Probleme auch nachvollziehbar. Immerhin zeigen sich knapp 70 % der Befragten interessiert, sich über Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtteils informieren zu lassen. Etwa 40 % zeigen Bereitschaft, daran möglicherweise selbst mitzuwirken. Knapp ein Drittel der Gewerbetreibenden lehnt beides ab. Geteilt sind auch die Haltungen gegenüber Gemeinschaftsinitiativen der ortsansässigen Geschäftsleute, z. B. Werbegemeinschaften. Jeweils gut 40 % sprechen sich für und gegen solche Aktivitäten aus.

Die kulturelle Identität festigen, Stärken stärken

Wenngleich die großen Entwicklungshemmnisse des Untersuchungsgebiets nicht durch Aktivitäten auf Stadtteilebene beseitigt werden können, halten 70 % der Befragten Maßnahmen für sinnvoll, die die Bewohner einander näher bringen und die kulturelle Identität des Stadtteils festigen. In diesem Sinne können sich etwa 40 % der Gewerbetreibenden Straßenfeste und knapp 15 % Kulturangebote als Aktivitäten vorstellen.

Fazit und Handlungsempfehlungen

Die bestehende wirtschaftliche Basis des Stadtteils wird von kleinen Unternehmen der haushaltsorientierten Dienstleistungen geprägt. Auf Grund geringer lokaler Kaufkraft und weiterer Hemmnisse, z. B. im Qualifikationsniveau und der Innovativität, befinden sich auch diese Branchen in einer schwierigen Situation.

Imageverbesserung durch Stärkung des Verantwortungsgefühls bei allen Beteiligten

Die folgenden Handlungsempfehlungen beschränken sich auf den Einflussbereich der Politik auf Stadt- und Stadtteilebene: Eine mögliche Zielgruppe einer kommunalen Wirtschaftspolitik können neue Firmen bilden, die bislang nicht im Stadtteil ansässig sind. Innerhalb des Stadtteils stellt das Ahrberg-Gelände ein Beispiel für derartige Entwicklungen dar. Im Hanomag-Gelände wären ebenfalls Flächen verfügbar. Firmenansiedlungen in Linden-Süd sind daher möglich, eine Garantie der Vitalisierung des Stadtteils ist damit aber nicht verbunden. Eine zweite Zielgruppe politischer Maßnahmen stellt der vorhandene Gewerbebestand dar. Auf diese Zielgruppe, die unmittelbar ansprechbar ist, konzentrieren sich folgende Ziele und Handlungsempfehlungen.

Zunächst sollten durch Müllbeseitigung und Kriminalitätsbekämpfung die Grundlagen für private Investitionen und Kaufkraftzustrom geschaffen

werden. In einer zweiten Phase steht die Schaffung von Anreizen zur Entfaltung der lokalen wirtschaftlichen Potenziale im Vordergrund.

- Ziel 1: Steigerung der Attraktivität der vorhandenen haushaltsorientierten Dienstleistungen (v. a. Gastronomie und Einzelhandel) für Konsumenten anderer Stadtteile.
- Ziel 2: Wiederherstellung günstiger Investitionsbedingungen.
- Empfehlung 1: Verbesserung der Sauberkeit im Stadtteil durch städtische Initiative (z. B. flächendeckendes Aufstellen von Papierkörben) und evtl. durch stadtteilweite Information der Anwohner
- Empfehlung 2: Beseitigung der offenen Drogenszene durch Überdenken von Standort und Verfahren der Methadonabgabe, konsequente Bekämpfung von Drogenhandel und drogenbezogener Kriminalität, Beseitigung sichtbarer Spuren des Drogenkonsums
- Empfehlung 3: Beseitigung und Vermeidung von Sachschäden, z. B. rasches Beheben bestehender und neu auftretender Schäden an der öffentlich zugänglichen Infrastruktur, z. B. an Wartehäuschen, Spielplätzen, Sitzbänken
- Empfehlung 4: Unterbinden von Vandalismus und Garantie des privaten Eigentums; Verhindern der Sachbeschädigungen z. B. an Vorgärten und Eingangsbereichen und der Bedrohung von Geschäftsleuten durch Jugendliche

Der Rückzug des Gewerbes aus Linden-Süd muss gestoppt werden

Diese Maßnahmen können helfen, den weiteren Rückzug von Gewerbetreibenden aus Linden-Süd zu verhindern und damit auch Perspektiven für die Erweiterung bestehender Firmen zu schaffen. Immerhin würde ein Fünftel der Gewerbetreibenden eine flächenmäßige Expansion ihres Betriebs ins Auge fassen, wenn die Rahmenbedingungen sich deutlich verbesserten. Wenn die wichtigsten Investitionshemmnisse beseitigt sind, sollte versucht werden, Kaufkraft und Konsumenten anzulocken, um die wirtschaftliche Basis der vorhandenen Dienstleistungsunternehmen zu stärken:

- Empfehlung 5: Schaffung von Anreizen für Modernisierungs- und Verschönerungsinvestitionen, z. B. durch Wettbewerbe oder finanzielle Zuschüsse
- Empfehlung 6: Werbung zur Bekanntmachung der Angebote und Vorzüge des Stadtteils, z. B. der international ausgerichteten Gastronomie
- Empfehlung 7: Förderung von überregional beachteten Kulturangeboten zur Veränderung des Stadtteilimages

1.2 Befragungsergebnisse der Betriebe an der Deisterstraße

Es wurden 112 Unternehmen mit Ladenlokalen im Straßenzug Deisterstraße/Schwarzer Bär identifiziert. Die Zuordnung nach Wirtschaftsbereichen zeigt die folgende Tabelle.

Tab. 1.5: Art und Zahl der Gewerbetreibenden an der Deisterstraße

Wirtschaftsbereich	Anzahl	%
Baugewerbe/Baunebengewerbe	3	2,7
KFZ-Handel; Reparatur von Kraftfahrzeugen	4	3,6
Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeuge); Reparaturen von Gebrauchsgütern	46	41,1
Gastgewerbe	21	18,8
Kredit- und Versicherungsgewerbe	5	4,4
Dienstleister überwiegend für Unternehmen	1	0,9
Erziehung und Unterricht	1	0,9
Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen	5	4,4
Kultur, Sport und Unterhaltung	10	8,9
Sonstige Dienstleister	16	14,3
Summe	112	100,0

In Kenntnis der Untersuchungsergebnisse der oben vorgestellten Studie der Universität Hannover wurden mit 75 Anrainern zielgerichtete Gespräche über Entwicklungshemmnisse, (Veränderungs-)Wünsche und die Perspektive einer Selbstorganisation als Interessengemeinschaft geführt.

Probleme

- Meist genanntes Problem ist hier der (städtebauliche) Gesamteindruck der Straße (Zitat eines Interviewten: „In der Deisterstraße ist es so traurig wie in der ehemaligen DDR“) und das damit verbundene negative Image. Dazu gehören auch die leer stehenden Geschäfte und die vordergründig geschlossenen Ladenlokale (z. T. belegt mit türkischen Männer-Clubs). Von denen, die schon länger an der Deisterstraße ihren Geschäftssitz haben, wird durchgängig die schwindende Kaufkraft der Kundschaft aus dem Stadtteil beobachtet.
- Eng mit dem Problem des schlechten Gesamteindrucks der Straße verbunden, ist das ebenso häufig genannte Problem der mangelnden Sauberkeit und der regelmäßigen Vermüllung des Straßenraums. Konkreter, immer wieder genannter Missstand ist die Abholung des Altpapiers am Montagmorgen. Da die Kaufleute nicht in Linden-Süd wohnen, stellen sie das in Einzelhandelsgeschäften reichlich anfallende (Pack-)Papier am Samstag zur Mittagszeit – manche schon Freitagabend – nach Ladenschluss auf die Gehwege. Hier hat es nun bis Montag früh Zeit, sich zu verteilen.



Weiterhin genannte Probleme sind nicht mehr gleich verteilt entlang der Deisterstraße geäußert worden. Kleinräumig lassen sich folgende Kritiken lokalisieren:

- Nur bis zur Einmündung Charlottenstraße (Plus-Lebensmittel-Discounter) wird über die offen auftretende Drogenszene geklagt. Es handelt sich dabei nicht um ein Sicherheitsproblem – Einbrüche finden nicht (mehr) statt – sondern die Verhaltensweisen der drogenabhängigen Menschen werden als (umsatz-)störend empfunden.
- Vor allem im Abschnitt zwischen Charlotten-/Weberstraße und dem Deisterplatz werden Parkraumprobleme angeführt. Zu wenige Parkplätze und die Bewirtschaftung der vorhandenen Parkplätze lediglich entlang der stadtauswärts führenden Seite sind die konkreten Kritikpunkte.
- Im Teil zwischen Schwarzer Bär und Charlotten-/Weberstraße wird eine Verkehrsberuhigung gefordert, da hier der Autoverkehr als zu schnell fahrend erlebt wird.
- Im Raum Schwarzer Bär ist vor allem der Rückgang der Laufkundschaft („um 30 bis 40 %“) durch die Verlegung der Stadtbahnlinien 3 und 7 weg vom Schwarzen Bären zentrales Thema.



Die Deisterstraße soll lebendiger werden! Aber wie ..?

Im Rahmen der Gespräche mit den Gewerbetreibenden wurden ihre Wünsche und Vorschläge für eine Verbesserung der Situation abgefragt. Dabei ist ein bunter Strauß an Einfällen zusammen gekommen, die sich zum einen an der zuvor genannten Kritik orientierten, zum anderen aber den Branchenmix betreffen:

- Neben der allgemeinen Forderung „die Fassade sollte besser aussehen“ gibt es explizite Vorschläge zur Verbesserung der Fassadenoptik: Fassadenbegrünung (wie beim Haus Deisterstraße 69) und neue Farbanstriche. Diese Vorschläge richten sich in erster Linie an die Hauseigentümer. In Gesprächen mit Hauseigentümern wird von dort auf die prekäre Lage des Gewerbes und die damit verbundene unstete Vermietungssituation verwiesen. Da sich so gegenseitig die Verantwortung für den optischen Zustand der Häuserfronten gegeben wird, ist dies für uns Argument, die Hauseigentümer bei der Mobilisierung für einen Kaufleuteverein ebenfalls anzusprechen.
- Da die Fahrbahnbeleuchtung als zu dunkel und antiquiert wirkend („70er Jahre“) eingeschätzt wird, wird auch der Vorschlag einer neuen Straßenbeleuchtung gemacht.
- Zusätzliche Parkplätze sollen geschaffen werden, einen geeigneten Platz dafür benennt aber keiner der Befragten. Im Bereich Schwarzer Bär existiert der Vorschlag den vorhandenen Parkplatz um ein Parkdeck zu erweitern. Diese Empfehlung der Gutachter Schnüll Haller und Partner wird unterstützt. Im Bereich Deisterplatz/Allerweg wird auf eine private Freifläche verwiesen, die zur Zeit (noch) nicht bebaut ist. Eine Horizontal- bzw. Schrägaufstellung der parkenden Autos innerhalb des Straßenraums wird nicht durchgehend begrüßt, da die

Gefahr einer zu großen Verlangsamung des Verkehrs und damit ein Fernbleiben von Durchgangsverkehr erwartet wird. Die aktuelle Entwicklung der Limmerstraße wird von allen Gesprächspartnern als worst case benannt.

- Bei den Einfällen zur Verbesserung des Branchenmixes wird auf die unterdurchschnittliche Nahversorgungsdichte abgehoben, die im CIMA-Gutachten für Linden ermittelt wurde, indem (zusätzlich zu dem vorhandenen Plus-Markt) ein ALDI-Markt angeregt wird. Das meistgewünschte (Lebensmittel-)Einzelhandelsgeschäft ist eine Fleischerei mit einem angeschlossenen Imbiss. Hier schimmert der private Versorgungsengpass der deutschen Ladenbetreiber durch. In Linden-Süd existiert eine solche Fleischerei, allerdings im südlichen Teil der Charlottenstraße. Mit dieser Fleischerei Grotefend wird über die Erfolgsaussichten eines Zweiggeschäfts in der Deisterstraße zu sprechen sein. Die Tipps für ein Schreibwarengeschäft incl. Zeitungen und Tabakwaren, ein Solarium, ein kleines Fahrradgeschäft, einen Schlüsseldienst, ein türkisches Lederwarengeschäft, ein (Jugend-)Café und ein Fischgeschäft werden im Einzelnen auf ihre Tragfähigkeit hin zu prüfen sein.
- Vereinzelt wurden Anregungen zur Verbesserung des Images bzw. zur besseren Marktaufstellung der Gewerbetreibenden der Deisterstraße abgegeben. Dabei geht es um die Entwicklung einer kontinuierlichen Pressearbeit, um eine „positive Berichterstattung in den Medien“ zu erreichen oder um gemeinsam getragene Aktionen zur Verbesserung der Attraktivität (Weihnachtssterne an die Häuserfronten oder Installation von Lichterketten zur Weihnachtszeit in den vorhandenen Bäumen). Noch weiter in diese Richtung gehen Überlegungen, die die Stärken des ansässigen Gewerbes betonen, indem sie die Deisterstraße als „Straße der mediterranen Gastronomie“ und/oder als „Fachgeschäftsstraße“ kommunizieren wollen.



Für eine „Gemeinschaft der Kaufleute an der Deisterstraße“

Mit allen Interviewten wurde die Perspektive der Selbstorganisation in einer „Gemeinschaft der Kaufleute an der Deisterstraße“ erörtert. Insgesamt 87 % der Befragten konnten diesem Vorschlag etwas Positives abgewinnen („so etwas fehlt hier“), indem sie zu einer ersten Versammlung kommen oder aktiv mitarbeiten wollen. Die gute Resonanz, die das Ergebnis der Befragung durch die Universität übertrifft (s.o.), führen wir auf die Interessen bündelnde Eigenschaft eines Straßenzugs zurück, auch wenn man bei der Deisterstraße in ihrem jetzigen Zustand nicht von einer „Einkaufstraße“ sprechen kann (so die Einschätzung eines Interviewten).

Die für uns zu Beginn unserer gutachterlichen Tätigkeit offene Frage, ob eine gemeinsame Interessenvertretung der Gewerbetreibenden an der Deisterstraße und dem Schwarzen Bären gewünscht wird und zu organisieren ist, gingen wir in einem Gespräch mit dem Vorsitzenden der seit einiger Zeit existierenden „Interessengemeinschaft Schwarzer Bär“

nach. Ergebnis ist, dass die Interessengemeinschaft Schwarzer Bär gern mit den Anrainern an der Deisterstraße zusammen arbeiten will und sich dadurch auch eine Verstärkung ihrer eigenen Position verspricht. Den Gewerbetreibenden an der Deisterstraße sei mitgeteilt, dass man sich vor Vereinnahmung und Majorisierung von dieser Seite nicht zu fürchten braucht. Die IG Schwarzer Bär schätzt sich selbst als ressourcenschwach ein und ist für jede Unterstützung dankbar.

Zur Binnendifferenzierung der haushaltsorientierten Dienstleister an der Deisterstraße

Auch auf die Deisterstraße trifft zu, was für Linden-Süd ermittelt wurde, „es dominieren Einzelhandel, Gastronomie und andere haushaltsorientierte Dienstleistungen einschließlich Gesundheitswesen die Wirtschaftsstruktur des Stadtteils“ (s.o.). Bis auf zwei Handwerksbetriebe (Tischlerei und KFZ-Werkstatt) finden sich in der Deisterstraße ausschließlich Einzelhandelsgeschäfte, gastronomische Betriebe und andere haushaltsorientierte Dienstleister.

Bei unseren Gesprächen fanden wir ganz unterschiedliche Stimmungslagen vor, was die Entwicklung der eigenen Geschäftsperspektive und des geschäftlichen Umfelds betrifft.

- Die Frustrierten. Unternehmer, die seit 40 Jahren an der Deisterstraße residieren und diese Jahre nur als fortwährenden Niedergang realisieren können. Schuldzuweisungen werden gern nach außen verteilt; schuld sind "die Ausländer", "die Drogenabhängigen", "die Stadt" (Verwaltung und Politik).
- Die Ignoranten. Aus unterschiedlichsten Beweggründen ist die Entwicklung der Deisterstraße als Ganzes uninteressant für diese Anrainer. Dies hängt z.B. damit zusammen, dass der Kundenkreis sich nicht aus Linden-Süd speist.
- Die Toleranten. Diese Inhaber beurteilen ihre eigene Entwicklung (verhalten) optimistisch, sind in der Regel noch nicht über Jahrzehnte mit ihrem Geschäft hier ansässig und wissen mit der heutigen Klientel umzugehen.

Worin liegen die Ursachen für so unterschiedliche Lagebeurteilungen der eigenen Situation? Die einzelnen Betriebe befinden sich an unterschiedlichen Stationen des wirtschaftlichen Strukturwandels und seiner sozialräumlichen Auswirkungen. Was meinen wir damit?

Im Lebensmitteleinzelhandel fand in den letzten Jahren ein grundlegender Wandel statt. Hier ist der Übergang vom Supermarkt zum Lebensmitteldiscounter mit niedrigpreisigem, aber eingeschränktem Angebot einerseits und dem Verbrauchermarkt als Vollsortimenter andererseits so gut wie abgeschlossen. Vormoderne Varianten wie Supermarkt oder gar Lebensmittelgeschäfte mit Bedienung (Tante-Emma-Läden) können mit ihren höheren Preisen in dieser Situation nur noch überleben, wenn sie eine deutlich bessere Auswahl anbieten können und dies von einer

kaufkräftigen Klientel honoriert wird. Die Firma Wucherpfeffig ist in Hannover ein Beispiel dafür, dass es mit einem speziellen, auf die Kundschaft abgestimmten Angebot und gutem Service gelingen kann, Supermärkte in den Stadtteilen zu halten. Den beschriebenen Prozess konnte man auch an der Deisterstraße nachvollziehen. Existierte noch bis in die 90er Jahre ein Kaisers Supermarkt (Deisterstraße 46), so ist dieser inzwischen geschlossen und ein Plus-Lebensmitteldiscounter (Deisterstraße 45) hat als moderne Variante die Nahversorgung mit Lebensmitteln übernommen. Für hochpreisige Nahversorger fehlt die kaufkräftige Kundschaft.

Ähnliche grundlegende Wandlungsprozesse haben auch andere Branchen durchlaufen, z.B. der Möbelhandel. In der Deisterstraße 77 existierte ein (zu) kleines Möbelgeschäft mit einem zu rückwärts gewandten Angebot. Da den Inhabern die Alternative von Qualitätsangeboten oder der Befriedigung individueller Nachfrage aus dem gesamten Stadtgebiet nicht möglich war, musste dieses Geschäft schließen.

Der Stadtteil Linden-Süd liegt im Hinblick auf seine statistischen Daten am unteren Rand der Sozialskala. Die Zahl der HLU-abhängigen Personen liegt prozentual mehr als doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt, dies betrifft insbesondere auch die deutsche Bevölkerung (HLU-Bezug nahezu dreimal so hoch wie im Stadtdurchschnitt). Und Linden-Süd weist mit 34,3 % die höchste Ausländerquote aller Stadtteile Hannovers auf (Stadtgebiet 15,1 %). Eine solche Bevölkerungsstruktur kann mit seinem Konsumniveau und seinen ethnischen Vorlieben einen gemischten Einzelhandel, wie er in anderen Subzentren anzutreffen ist, nicht tragen. D.h. der im Quartier ansässige Handel - soweit er auf die Kundschaft dort angewiesen ist - muss einen Anpassungsprozeß an seine Klientel durchlaufen; dies kann durch Sortimentsanpassung und/oder Absenkung der variablen Kosten für das Personal geschehen. Hier liegen in der Regel die Vorteile von Betrieben, die in den Händen von Migranten liegen.

Diese Beispiele sollen zur Erläuterung genügen. Durch die Überlagerung der zwei Entwicklungen, nämlich den Strukturwandel im Einzelhandel und in der Gastronomie und den konstatierten Kaufkraftrückgang im Quartier kommt es zu einer ungeordneten Entwicklung beim ansässigen Gewerbe. Um besser abschätzen zu können, wer durch diese Entwicklung weiterhin gefährdet ist und wen man für die leer stehenden Geschäftslokale suchen sollte, haben wir eine Kategorisierung vorgenommen. Dazu haben wir die gewerblichen Mieter entlang der Deisterstraße zwischen Deisterplatz und Dunkelberggang von uns entwickelten Kategorien zugeordnet.

Tab. 1.6: Gewerbetreibende mit Ladenlokalen an der Deisterstraße; N = 68

Aufstellung ↓	Beispiele	Anteil	Beispiele	Anteil
modern	Lebensmittel- discounter Drogeriediscounter Teil der Gastronomie türk. Clubs	20 = 29 %	Teil der Gastronomie Pizzabringdienst	9 = 13 %
neutral	Apotheke Haushaltsorientierte Dienstleister Kneipe	21 = 31 %	Autozubehör	8 = 12 %
vormodern	(z. B. Lebensmittel- einzelhandels- geschäft)	0 = 0 %	Großelektro- geräte, Leuchten	10 = 15 %
Ausrichtung →	Nahversorger		gesamtes Stadtgebiet	

Zur Erläuterung: „Modern“ wird hier sowohl im Sinne von Strukturwandel in der jeweiligen Branche als auch im Sinne von Klientelanpassung gebraucht. Da es zur türkischen Freizeitkultur gehört und die türkischen Männer genügend freie Zeit haben, können allein 16 türkische Männer-Clubs in der Deister- und Charlottenstraße existieren. Ausrichtung auf das „gesamte Stadtgebiet“ kann sowohl Ausdruck von Konkurrenzfähigkeit sein, d.h. es kommen Kunden aus anderen Stadtteilen nach Linden-Süd, als auch: es existiert Konkurrenzdruck aus der Stadt. „Vormodern“ aufgestellt und auf das „gesamte Stadtgebiet“ ausgerichtet kann man auf Dauer nur sein, wenn man ein qualitativ hochwertiges oder sehr spezielles Angebot bereit hält. Wir meinen, dass bei weiterer ungezügelter Entwicklung ca. 20 % der Betriebe in ihrem Bestand gefährdet sind. In unserem Tableau sind diese Unternehmen auf der rechten Seite unten zu finden. Dass Angebote aus der Deisterstraße konkurrenzfähig im Stadtgebiet sind, belegen die Firmen im Feld oben rechts. Mindestens zwei der Restaurants haben einen so guten Ruf, dass sie regelmäßig aus anderen Stadtteilen Hannovers aufgesucht werden. Und der Pizzabringdienst ist Testsieger bei Vergleichstests in der HAZ, NP und beim Schädelspalter.

Bei der Suche nach möglichen neuen Anbietern sollte man in erster Linie Unternehmen berücksichtigen, wie sie im Feld oben links von uns angeordnet wurden. Denn an die Bevölkerung im Quartier angepasste Nahversorger sind sowohl von ihrer Funktion als auch von ihrer Sortiments- und Preisgestaltung sehr konkurrenzfähige Anbieter. Wir wollen das an drei von uns verfolgten Beispielen erläutern. Durch die Befragung wussten wir sehr früh, dass der Anbieter von Billigtextilien mit der Adresse Deisterstraße 46 dieses Geschäft aufgeben wird. Wir haben – auch vor dem Hintergrund des im CIMA-Gutachtens festgestellten offenen Umsatzpotenzials für Lebensmittel von ca. 8 Mio. Euro in Linden-Süd – Lebensmittelhändler angesprochen, ob Interesse an dem frei werdenden Ladenlokal besteht. Die Firmen Wucherpfeffig und ALDI-

Sievershausen haben beide mit Hinweis auf die zu geringe Größe der Verkaufsfläche abgewunken. Für Wucherpfeffrig war auch das veränderte Kaufverhalten durch den hohen Ausländeranteil im Stadtteil ein Argument. Wir haben daraufhin das Ladenlokal dem Inhaber eines am Steintor gut eingeführten türkischen Lebensmittelgeschäfts präsentiert. Es besteht Interesse, eine Entscheidung seinerseits steht noch aus. Im zweiten Fall wurden wir mit dem Wunsch eines demnächst arbeitslosen türkischen Projektmitarbeiters konfrontiert, sich selbstständig zu machen. Vor dem Hintergrund seiner intimen Kenntnisse der Jugendszene im Quartier wurde in einem Gespräch ein Jugendcafé als möglicher Inhalt für die Existenzgründung ausgewählt. Wir vermittelten dazu den Kontakt zu einem spezialisierten Mitarbeiter der Existenzgründungsinitiative Hannover (E.I.H.) und übergaben eine Liste mit leer stehenden Ladengeschäften.

Eine weitere erfolgsversprechende Vermittlung ergab sich aus den Gesprächen mit der GBH als Vermieter zweier Ladenlokale in der Deisterstraße 77 (ehemals Möbel Brennecke und ein kleiner Gemüseladen). Eine Friseurmeisterin spanischer Herkunft, zur Zeit in der Ricklinger Straße ansässig, zeigt großes Interesse, ihren Salon in die direkte Nachbarschaft zum spanischen Restaurant "Rias Beixas" und zum zukünftig neuen spanischen Lebensmittelanbieter "Los Amigos" am Allerweg 1 zu verlagern und dort dann auch zu vergrößern. Die GBH erklärte sich daraufhin bereit, durch eine Zusammenlegung und Sanierung der Ladenflächen hierfür die Vorbedingungen zu schaffen. Ein Argument für die räumliche Konzentration dieser spanischen Anbieter kommt von der Friseurin: Es gibt nach wie vor eine starke spanische Community in Linden-Süd, nicht unbedingt als Bewohner aber als Anbieter, Mitarbeiter und Konsumenten. Für dieses Klientel, aber auch für die deutschen und internationalen Kunden ist es von Vorteil derartige Angebote nahe beieinander zu finden. Zitat: "Die Frau kommt zur Maniküre, der Mann geht nebenan ins Café und wartet dort, indem er mit den Bekannten Neuigkeiten austauschen kann."

1.3 Auswertung und Darstellung von Geschäftsleutezusammenschlüsse an anderen Orten

Da im Zusammenhang dieses Gutachtens geklärt werden sollte, ob die Gründung einer „Gemeinschaft der Kaufleute an der Deisterstraße“ ein zu realisierendes Ziel sein kann, wurden bestehende Geschäftsleutezusammenschlüsse auf ihre Entstehungsgeschichte und ihre weitere Entwicklung hin untersucht. Dazu wurden Informationsgespräche mit verantwortlichen Vertretern folgender Institutionen geführt:

- Lister Meile Aktion e.V., Hannover-Oststadt-List
- Gemeinschaft Bothfelder Kaufleute e.V. (GBK), Hannover-Bothfeld
- Interessengemeinschaft Kottbusser Tor, Berlin-Kreuzberg
- Interessengemeinschaft Schwarzer Bär, Hannover-Linden

Lister Meile Aktion e.V., Hannover-Oststadt-List

Wir beginnen mit diesem Geschäftsleutezusammenschluss, da es sich hierbei um einen der erfolgreichsten und kontinuierlichsten Ansätze dieser Art in Hannover handelt. Hinzu kommt, dass sich die Lister Meile, als in einem Wohngebiet gelegene Einkaufstraße, sowohl gegenüber den regionalen Großanbietern wie auch gegenüber der Konkurrenz in Hannovers Innenstadt behaupten muss. Die Sozialstrukturdaten in den Stadtteilen Oststadt und List weichen vom Untersuchungsgebiet deutlich ab; sie liegen für diese Stadtteile als Ganzes deutlich oberhalb von Linden-Süd. Allerdings sind die Kaufkraftdaten im unmittelbaren Einzugsbereich der Lister Meile auch nicht besser als in Linden, sie liegen unterdurchschnittlich zwischen 70 – 90 (Kaufkraft-Index bezogen auf die Stadt, Durchschnitt = 100).

Die Oststadt und die südliche List gehören zu den am dichtesten bewohnten citynahen Gebieten Hannovers. Die Lister Meile durchschneidet das Gebiet in der Mitte. Über 18.000 Menschen können die Lister Meile in zehn Minuten fußläufig erreichen. Der Straßenzug wird auf beiden Seiten von einer geschlossenen Ladenfront begleitet. In 341 Ladenlokalen residieren sowohl Nahversorger als auch Anbieter des mittel- und langfristigen Bedarfsbereichs. Einige dieser Geschäfte haben eine regionale Bedeutung, sodass Kunden aus anderen als den angrenzenden Stadtteilen hierher kommen. Auslöser für die Lister Meile in ihrer heutigen Form war der Bau der U-Bahn-Linie A.

Der U-Bahn-Bau, genauer die damit verbundenen enormen Belastungen für alle Beteiligten, führte zur Bildung einer Notgemeinschaft, dem „Verein der U-Bahn-Anlieger Raschplatz-Lister Platz e.V.“ Vor ca. 30 Jahren waren bei einer ersten Versammlung 100 Personen zugegen (der Verein hatte 70 Gründungsmitglieder), incl. der hinzugebetenen örtlichen Presse. Überhaupt arbeitet dieser Verein besonders stark in seiner Öffentlichkeitsarbeit über die örtliche Presse. Immer wieder wurden und werden Ereignisse für die Presse inszeniert. So erspart man sich ausdrücklich gemeinsame Anzeigen und druckt auch keine Informationsblätter oder -broschüren.

Die Haltung des Vereins war von Kritik an der Stadtverwaltung geprägt. Man befürchtete nach dem Kundenschwund in den Jahren des U-Bahn-Baus einen erneuten Rückgang durch ein zu ehrgeiziges Fußgängerstraßenprojekt. In dieser Zeit hat sich eine sehr wirkungsvolle und intensive Zusammenarbeit zwischen Verein und Bauverwaltung herausgebildet („kein Baum wurde ohne unsere Zustimmung gepflanzt“), die bis heute andauert.

Neben der Auseinandersetzung mit der Bauverwaltung, wie viel Autoverkehr in einer Fußgängermeile sein darf, ging es dem Verein am Anfang vor allem darum, den freien Raum, der durch den weitgehenden Wegfall der KFZ-Straßenfunktion entstanden war, für den Handel zu

nutzen. Dazu wurden die heute noch existenten gläsernen Straßenläden vorgeschlagen. Mittels dieser Pavillons sollte „Leben in die Meile kommen“ und die durchlaufenden Fußgänger sollten gebremst werden. Einkaufen ohne Schwellenangst war die Devise. Auf die Belegung der Pavillons konnte soviel Einfluss genommen werden, dass es zu keiner Störung des Branchenmixes kam.

Eine weitere Aktivität des Vereins zur Belebung der Lister Meile war die Einrichtung eines Wochenmarkts. Anfänglich war die Hälfte der Anlieger gegen diesen Gemüsemarkt, der donnerstagnachmittags stattfindet. Heute ist es der bestbesuchteste Markt Hannovers und niemand will ihn missen. Am bekanntesten wurde der Verein durch seine wiederkehrenden Lister-Meilen-Feste, die inzwischen rd. 300.000 Besucher pro Veranstaltung anlocken. Hier legt der Verein Wert darauf, die Auswahl der Standbetreiber vornehmen zu können, und dass gleichzeitig die Preise beim Fest etwas günstiger als im Normalverkauf sind. Inzwischen hat man auch positive Erfahrungen damit gesammelt, die Lister Meile als Präsentationsraum für andere zu nutzen.

Obwohl dieser Verein schon dreißig Jahre tätig ist, hat sich die Notwendigkeit seiner Aktivitäten damit keineswegs erledigt. Da „ein dauernder Wandel“ im Gewerbe erlebt wird, muss auch ständig am Erhalt der Einkaufstraße gearbeitet werden. Der Verein nimmt nur Haus- und Ladenbesitzer auf. Vereinsmitglieder zahlen 50 Euro monatlichen Mitgliedsbeitrag.

Unser Fazit: Das Beispiel Lister Meile Aktion lässt sich nicht einfach nachbilden. Zu sehr hat das Großereignis U-Bahn-Bau am Zustandekommen und der Einstellung dieses Vereins mitgewirkt. Trotzdem sind einige Elemente aus der Geschichte und Praxis des Vereins lehrreich: Um in der beschriebene Zusammenarbeit mit den Profis der Stadtverwaltung über Jahre zu bestehen, braucht es ebenfalls einiger „Macher“ auf der Geschäftsleuteseite. Moderne Pressearbeit erreicht viele potentielle Kunden und ist billiger als Druckwerke. Gut gemachte Events in einer Einkaufstraße binden die eigene Kundschaft und locken Menschen aus Stadtteilen ohne entsprechende Ereignisse an.

Gemeinschaft Bothfelder Kaufleute e.V. (GBK), Hannover-Bothfeld

Die Gemeinschaft Bothfelder Kaufleute e.V. (GBK) haben wir als ein Beispiel eines Geschäftsleutezusammenschlusses mit einer breiten Leistungspalette für Mitglieder und Interessenten und einem weitgehenden Gestaltungsanspruch für den Stadtteil ausgewählt. Die GBK ist lange aus dem Stadium der Werbegemeinschaft heraus, heute ist sie Teil der Stadtteilpolitik. Dabei geht es um die Identität und damit das Stadtteilimage der Stadtteile Bothfeld, Klein-Buchholz, Lahe und Isernhagen-Süd.

Als die GBK 1996 von 13 Mitgliedern als Verein gegründet wurde, stand ein Aspekt im Vordergrund: Die Händler und Gewerbetreibenden wollten sich zusammenschließen, um die Grundversorgung im Stadtteil sicher zu stellen und „ihren“ Geschäftsstandort gegenüber dem Einkaufszentrum Altwarmbüchen zu stärken. Inzwischen sind durch eine Unzahl von Aktivitäten neue Ziele hinzugekommen.



Das Leistungsverzeichnis der GBK nennt folgende Services:

- Weiterbildung durch Seminare und Vorträge
- Unternehmens- bzw. Organisationsselbstdarstellung durch Veranstaltungen, Stadtteilbroschüre (Auflage: 20.000 Exemplare), Messen u.a.
- Beratung in allen Unternehmensfragen
- Internet-, Stadtteil- und Gewerbeportal "Bothfeld hat alles"
- Job-, Lehrstellen- und Praktikantenbörse für Gewerbe, Bürger und Schulen
- Verkehrs-Infrastruktur für Gewerbe und Bürger
- Gewerbesicherung durch laufende Kontrolle der Infrastruktur-Veränderungen im Stadtteil (Verkehr und Immobilien)
- Sicherung der Nahversorgung für Alt und Jung
- Entwicklung einer Stadtteil-GBK-Card
- Förderung der "Tante-Emma"-Beziehungen sowie Stadtteilidentität durch Stadtteilstefte wie Herbstmarkt, Weihnachtsmarkt, u.a.
- Mitsprache unter Einbeziehung der Bürger bei der Stadtteilplanung z.B. Bothfelder Zentrum
- Kostenminderung für die Sicherung der Nahversorgung und Existenz der Gewerbebetriebe
- Unterstützung der Sicherheitsbedürfnisse der Bürger in unserem Stadtteil durch aktive Förderung, z.B. "Hilfe für Kinder"
- Beratung bis hin zur rechtlichen Vertretung von Mitgliedern bei allen Problemen mit gewerblichen und behördlichen Einrichtungen.

10 Euro pro Monat zahlt dafür jedes der inzwischen mehr als 120 Mitglieder. Um die Interessen zu koordinieren und zu bündeln, haben die Kaufleute verschiedene Ausschüsse gegründet, die sich um Marketing und Werbung, die Infrastruktur, Öffentlichkeitsarbeit und die Organisation von Veranstaltungen wie Wandertage, Neujahrsempfänge, das Angerfest u.a. zu kümmern.

Man beschäftigt sich auch mit der „richtigen“ Verteilung der Immobilien im Stadtteil. Das betrifft sowohl den richtigen Branchenmix als auch die Vermittlung von leerstehenden Ladenlokalen. Dazu müsse man Immobilienbesitzer wie auch Ladenbesitzer mit einbeziehen. „Schließlich soll die Infrastruktur verbessert und eine vernünftige Urbanität geschaffen werden. Unnötiger Konkurrenzdruck und drohende Geschäftsaufgaben wirken da kontraproduktiv.“

An diesem Kaufleuteverein kann man sehen, welche mobilisierende Wirkung von einem Serviceleistungen anbietenden Verein ausgehen kann.

Voraussetzung für die Vielgestaltigkeit der Aktivitäten und die damit verbundene Dynamik des Vereins ist nach unserer Beobachtung ein (kleiner) Kreis von sehr Aktiven mit einem entsprechenden Bewusstsein, was dem Stadtteil fehlt.

Interessengemeinschaft Kottbusser Tor, Berlin-Kreuzberg

Die Interessengemeinschaft Kottbusser Tor in Berlin-Kreuzberg ist für diese Untersuchung interessant, da sie vor einem Hintergrund entstanden ist, der sozialstrukturell Ähnlichkeiten zu Linden-Süd aufweist. Auch dort liegt eine große Konzentration von Migrantinnen und Migranten vor, und es dominieren Einkommensarmut und Ausgrenzung vom Arbeitsmarkt. Darum hier zuerst eine ausführliche Charakterisierung des Problemgebiets (vergl. DIFU 2002a, S. 56 ff.):

Mit dem Fall der Mauer und der Vereinigung der beiden Stadtteilhälften hat sich in Berlin ein tief greifender Wandel vollzogen. Neue „Wohlstands- und Konsuminseln“ stehen zahlreichen „Problemquartieren“ gegenüber – Berlin präsentiert sich als vereinte Stadt mit starken sozialen Brüchen. Bereits 1999 wurden im Rahmen des Landesprogramms „Sozialorientierte Stadtteilentwicklung“ 15 Gebiete als Pilotvorhaben ausgewählt, um dort mit dem sozialräumlichen Ansatz „Quartiersmanagement“ weitere Abwärtsentwicklungen zu stoppen. Eines dieser Gebiete ist das Modellgebiet Kottbusser Tor in Kreuzberg (heute auch Modellgebiet im Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“). Als Großwohnsiedlungstypus in einem innerstädtischen Altbauquartier zählt es zu den umstrittensten Schauplätzen der Berliner Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Der nördliche Teil des Modellgebiets wird dominiert vom „Zentrum Kreuzberg“, einem Wohn- und Gewerbekomplex, der in den 70er Jahren als Abschreibungsobjekt einer privaten Bauherrengesellschaft für westdeutsche Kapitalanleger baulich und städtebaulich den Weg in die Moderne weisen und das Image von Kreuzberg aufwerten sollte. Der U-Bahnhof Kottbusser Tor liegt inmitten des Modellgebiets. Der Platz ist ein bedeutender Verkehrsknotenpunkt, Umsteigebahnhof und belebter Ort. Er ist ebenfalls ein bedeutender Standort für Banken, Handel und Dienstleistungen (Arztpraxen, Apotheken usw.).

Als hier zentrale Problemfelder werden vom Quartiersmanagement benannt (die für die Entwicklung einer lokalen Ökonomie relevanten Themen sind ausgeführt):

- Konzentration von Migrantinnen und Migranten und Konflikte im Zusammenleben: Aus dem Modellgebiet wanderte der deutsche und türkische »Mittelstand« ab, die Armen, Älteren und »Verwurzelten« blieben. Neue Migrantengruppen zogen zu. Neben Familienangehörigen und Ehepartnern aus der Türkei zählen dazu Flüchtlinge aus Bosnien-Herzegowina und dem Kosovo, arabische, kurdische und libanesischen Flüchtlinge und Asylbewerber sowie Spätaussiedler. Der Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern nicht deutscher Herkunft

wird von Experten auf 80 Prozent geschätzt, die Statistik weist einen Ausländeranteil von 55,2 Prozent aus. Die hier verbliebenen deutschen Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich in der Minderheit und oft als Opfer der veränderten Verhältnisse.

- Einkommensarmut und Ausgrenzungen vom Arbeitsmarkt: Die Konzentration von Migrantinnen und Migranten geht mit Armut und sozialen Problemen einher - doch auch die Deutschen sind massiv betroffen. Viele Gebietsbewohnerinnen und -bewohner sind arbeitslos (23,1 Prozent), und ein enorm hoher Anteil von ihnen - über 40 Prozent - lebt von Sozialhilfe.
- Überforderte Betreuungs- und Bildungseinrichtungen
- Vernachlässigung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums: Benachteiligende und stigmatisierende Wirkungen gehen - trotz der Großzügigkeit der Wohnhöfe - stark vom Wohnumfeld und vom öffentlichen Raum aus. Hohe Verkehrsbelastung und fehlende Aufenthaltsqualitäten stellen nicht nur für die Kinder ein Problem dar, und der vernachlässigte Zustand der Wohnhöfe mindert deren Ausgleichsfunktion für beengte Wohnverhältnisse.
- Massive Beeinträchtigungen durch die Drogenszene: Das Kottbusser Tor zählt seit über zehn Jahren zu den etablierten Treffpunkten der Drogenszene. Daraus ergibt sich eines der größten Problem- und Konfliktfelder. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Gewerbetreibende am »Zentrum Kreuzberg« sehen sich weitgehend überfordert, die damit einhergehenden Belastungen (Spritzenbestecke, Verunreinigungen, Belästigungen, Aggressionen etc.) hinzunehmen und damit umzugehen. Zahlreiche Akteure am Platz haben die Hoffnung weitgehend aufgegeben, dass hier gebietsbezogene Lösungen greifen könnten. Initiativen des Mieterbeirats, der Ärztinnen und Ärzte sowie der Apotheken (»Druckräume jetzt!«) an die Adresse der Politik und Verwaltung erbrachten bisher nicht die gewünschte Unterstützung. Zwar gibt es eine Reihe von kooperativen Strukturen der Betreuung und Beratung vor Ort, doch fehlt eine langfristig tragfähige Gesamtstrategie, die jenseits der Alternativen von »law and order« und/oder »Duldung des Status quo« grundsätzliche Veränderungen einleiten könnte.

Neben diesen gravierenden Missständen existieren gleichzeitig räumlich-funktionale Entwicklungspotenziale. Für diese Betrachtung wichtig: das Quartier ist innerstädtisch und verkehrsgünstig gelegen und bietet beste Voraussetzungen für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen. Allein im Gebiet befinden sich etwa 1.000 Arbeitsplätze (bei 4.350 Einwohnern).

Vor dem Hintergrund der genannten Probleme und Entwicklungschancen und dem übergeordneten Leitziel „Stabilisierung“ wurde ein Handlungskonzept entworfen. Teil dieses Konzepts ist der Handlungsschwerpunkt „Lokale Ökonomie“. Hier steht für das Quartiersmanagement die selbstständige Erwerbstätigkeit im Mittelpunkt. Sie wird von vielen Mi-

grantinnen und Migranten als Alternative zur Arbeitslosigkeit in Angriff genommen, jedoch auf Grund mangelnder Kenntnisse und Erfahrungen nicht immer erfolgreich. Zur Aktivierung und Unterstützung wurde eine Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden (IG Kottbusser Tor) gegründet, finden Existenzgründerberatungen und Beratungen von Gewerbetreibenden sowie kontinuierlich Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern von Banken und Finanzdienstleistern statt. Zur Abdeckung dieser Kompetenzen wurde eine der fünf halben Stellen des Quartiersmanagements mit einem Unternehmensberater besetzt.

Die Interessengemeinschaft Kottbusser Tor existiert seit Juni 1999. 20 Personen kamen zur Gründungsversammlung und 15 davon haben die IG gegründet. Sie ist ein Zusammenschluss der überwiegend ethnischen Gewerbetreibenden am Kottbusser Tor. Sprecher der IG ist ein türkischer Gastronom, der in der zweiten Generation in Deutschland lebt, hier zur Schule gegangen ist und sein Abitur gemacht hat. Die IG versteht sich hauptsächlich als Mittler bei Problemen zwischen Gewerbetreibenden und Vermietern („Mietstreitigkeiten sind der Motor“), und auch sonstigen, die Gewerbetreibenden betreffenden Problemen. So wird versucht, bei notleidenden Unternehmen Insolvenzen abzuwenden oder bei Leerstand auf den Branchenmix Einfluss zu nehmen. Die 70 Gewerbeeinheiten sind zur Zeit zu 90% belegt. Neben der Vermittlungsrolle übernimmt die IG auch integrative Aufgaben. So findet z.B. regelmäßig im Sommer ein großes Sommerfest für alle Anwohner und Freunde statt.

Die GründerGalerie ist ein weiteres Projekt im Rahmen der Förderung der lokalen Ökonomie im Quartier um das Kottbusser Tor. Auch hieran beteiligt sich die Interessengemeinschaft. Der Verein GründerGalerie e.V. als Träger des Projekts unterstützt junge Unternehmerinnen und Unternehmer in der Anfangsphase ihrer wirtschaftlichen Selbständigkeit durch Qualifizierung und begleitendes Coaching während des ersten Jahres. Zum Fortbildungsangebot gehören auch Informationsveranstaltungen und Seminare zu Einzelthemen. In der GründerGalerie können Existenzgründerinnen und -gründer im Dienstleistungsgewerbe ihre erste Geschäftsadresse im Zentrum Kreuzberg ansiedeln und sich einen Arbeitsplatz zu einer niedrigen Kostenbeteiligung anmieten. Die räumliche Zusammenarbeit mit anderen Existenzgründern und -gründerinnen ermöglicht Erfahrungsaustausch und fördert die Motivation, Synergieeffekte sind nicht ausgeschlossen.

Zusammenfassend haben wir aus Berlin mitgenommen: Geschäftsleutezusammenschlüsse sind auch in sozialen Problemgebieten möglich. Gewerbetreibende mit Migrationshintergrund sind bereit, sich zu organisieren. Eine beratende und organisierende Unterstützung durch das Quartiersmanagement war und ist notwendig, um den Handlungsschwerpunkt Lokale Ökonomie voranzutreiben.

Interessengemeinschaft Schwarzer Bär, Hannover-Linden

Die Interessengemeinschaft Schwarzer Bär gelangte zwangsläufig in unseren Focus, da dieser Geschäftsleutezusammenschluss schon vor der Gutachtenerstellung im Untersuchungsgebiet existent war.

Die IG hat sich im Zusammenhang mit einer einschneidenden Veränderung im Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs gebildet. Durch den Wegfall der Stadtbahnlinien 3 und 7 (sie wurden über die Legionsbrücke geführt) sei die „Laufkundschaft um 30 bis 40 % zurück gegangen“. Ein weiteres negatives Beispiel der Gewerbeentwicklung war das Zurückweichen des Penny-Lebensmitteldiscounters vor dem zunehmendem Ladendiebstahl durch Mitglieder der Drogenszene.

Ca. 25 Geschäftsleute, Ärzte, Hausbesitzer usw. haben sich zu einem nicht rechtsfähigen Verein „Interessengemeinschaft Schwarzer Bär“ zusammen geschlossen. Migranten unter den Geschäftsleuten für gemeinsame Aktivitäten zu gewinnen, wird als problematisch eingeschätzt. In der Regel finden monatliche Treffen statt. Jedes Mitglied zahlt 3 Euro im Monat Beitrag. Man schätzt sich selbst als „ressourcenschwach“ ein und ist für Unterstützung dankbar.

Als Aktivitäten der IG werden genannt:

- Vertretung der Geschäftsleuteinteressen im Rahmen des Verkehrsgutachtens Schwarzer Bär
- Attraktivitätssteigerung des Schwarzen Bären als Einkaufsstandort durch Aufstellen/Anbringen von Schmuckelementen zur Adventszeit. Allerdings ist es in 2002 nicht gelungen, am Schwarzen Bären einen gemeinsam finanzierten Weihnachtsbaum zur Aufstellung zu bringen – und das trotz einer großzügigen Spende der Volksbank Linden. Der darauf folgenden Anregung der IG, Beleuchtungsakzente durch das Anbringen von Weihnachtssternen zu setzen, sind dann einige Geschäftsinhaber gefolgt.
- Eine Unterschriftenaktion bei allen Anwohnern zur Drogen- bzw. Standortproblematik wird vorbereitet.

Zur aktuellen Situation des Gewerbes am Schwarzen Bär wird positiv festgestellt, dass fast alle Ladenlokale (wieder) vermietet seien. Mit dem jetzigen Branchenmix sei man einigermaßen zufrieden. Man wolle sich demnächst deswegen an die Presse wenden, um diesen Erfolg für den Schwarzen Bären bekannt zu machen.

Unser Fazit: Für eine der Problemlage angemessene und auf Dauer wirksame Interessenvertretung ist der Verein noch nicht gut genug aufgestellt. Für die nächste Zukunft wird es darauf ankommen, dass die IG weitere Ressourcen (Know-how, Personen, finanzielle Mittel) sammelt.

2 Leerstände – Immobilieneigentümer

2.1 Lage der betroffenen Liegenschaften im Gesamtuntersuchungsbereich



Am Beginn dieser Untersuchung waren von den insgesamt 112 Ladenlokalen in den Erdgeschosszonen entlang der Deisterstraße 17 nach Augenscheinnahme leer und 5 erkennbar unterwertig genutzt. Eine unterwertige Nutzung wurde unterstellt, wenn Verkaufsflächen offensichtlich als Lagerflächen Verwendung fanden oder wenn in jüngerer Zeit eigentliche Verkaufsfläche zu privater Wohn- oder Clubfläche umgewandelt wurde. Es wurden nach dieser ersten örtlichen Situationsaufnahme für diese 17 Immobilien deren Eigentümer ermittelt und mit einem Fragebogen sowie dem Info-Blatt zur Deisterstraße (beides siehe Anhang) angeschrieben. Im Nachgang wurden drei weitere Eigentümer angeschrieben bzw. telefonisch und/oder bei einer Ortsbegehung in die Befragung einbezogen. Drei der einbezogenen Eigentümer bzw. Verwalter waren für mehrere Immobilien verantwortlich. Im Laufe des Untersuchungszeitraumes zeigten sich 4 konkrete Wechsel oder Wechselabsichten von Ladennutzungen bzw. es wurde von Immobilieneigentümern oder Verwaltern auf bevorstehende Wechsel hingewiesen. Die Einbeziehung aller Eigentümer war im Rahmen dieser Gutachtenbearbeitung nicht möglich, sollte aber bei einem weiteren operativen Vorgehen in Betracht gezogen werden. Die Eigentümerstruktur ist, wie bei einer gewachsenen Straße zu erwarten, kleinteilig. Zusammenhängende größere Einheiten gibt es bis auf die Hochhausbebauung Deisterstraße 44/46 nicht.



Verglichen mit der Bestandsaufnahme der Vorbereitenden Untersuchungen für Linden-Süd aus dem Jahren 2000 und 2002 ergab sich folgendes Bild: Waren noch im Sommer 2000 im Bereich des Knotenpunktes Schwarzer Bär 5 Leerstände zu verzeichnen, so waren es jetzt nur noch 2 und sie betrafen andere Ladenlokale. Im weiteren Verlauf der Deisterstraße sind die Leerstände inzwischen etwas umfangreicher als während des Untersuchungszeitraumes im Jahr 2000, für diesen Bereich ist also eine leichte Verschlechterung der Vermietungssituation erkennbar. Auch bezüglich der Einzelnutzungen zeigen sich gegenüber 2000 in vielen Bereichen Änderungen. Diese stetigen und häufig kurzfristigen Wechsel bestätigen sich noch einmal mehr, wenn die Vorbereitenden Untersuchungen und das Handlungsprogramm vom Juli 2002 in den Vergleich einbezogen werden. Selbst gegenüber der Bestandsaufnahme vom Sommer 2002 gibt es bereits wieder einzelne Änderungen, sowohl was Leerstände betrifft, als auch bezüglich der Einzelnutzungen. Eine deutliche Fluktuation der Ladennutzer und -nutzungen ist erkennbar und sie beschleunigt sich offensichtlich noch. Der Bereich Schwarzer Bär zeigt sich zwar stabiler als die Deisterstraße im weiteren Verlauf nach Süden, dennoch weist auch dieser Bereich eine hohe Fluktuationsrate auf. Der südliche Endbereich der Deisterstraße zeigt sich als der

Eine deutliche Fluktuation der Ladenmieter ist erkennbar

schwächste Teil der Straße, mit kleineren Verkaufsflächen und dem höchsten Leerstandsanteil.

Tab. 2.1: Nutzungen und Nutzungsänderung ausgewählter Ladenlokale an der Deisterstraße zwischen 2000 und 2002:

Hausnr.:	Ladenanzahl	Fläche in m ² ca.:	Nutzung 2000:	Nutzung 2002
9	1	220	Leerstand	Drogeriemarkt
13	2	2 x 70	zwei Leerstände	Telefonladen/ Türkischer Bäcker
14	2	2 x 50	ein Leerstand	türkischer Imbiss Sparkauf-Bekleidung
15	2	2 x 70	ein Leerstand	Café/Gemüse
18	2	2 x 55	n. b.	Internetcafé
23	2	2 x 50	n. b.	Leerstand
24	2	120 / 100	Pizzaservice/ Türkischer Club	Pizzaservice/ ein Leerstand
25	1	75	n. b.	Leerstand
27/29	2	250	Second Hand Kleidung	Second Hand Kleidung
31 Halle	1	260	Autohandel	Leerstand
33	1	55	Pension/Motorräder	Pension/Motorräder
35	1	100	Motorräder	Motorräder
37	1	100	Leerstand	Gastronomie
38	2	60	n. b.	Ölfirma/ ein Leerstand
44	2	185	Arztpraxen im 1. OG	Leerstand ab Ende 2002, Umnutzung unklar
46	1	550	Lebensmittelhandel	Bekleidung bis Ende 2002 ab 2003 Leerstand
51	1	70	Leerstand	Türkischer Club
52	1	75	Fahrradhändler/ werkstatt	Türkischer Club
56	2	50 / 70	Vers. Agentur/ Tischlereilager	Vers. Agentur/ Tischlereilager
58		120	Autoteile	Leerstand ab Mai 2003
62		65	Leerstand	Wohnnutzung
64		133	Leerstand	Büronutzung
66	2	2 x 45	n. b.	ein Leerstand/ AWO-Computerclub
68	2	2 x 45	n. b.	ein Leerstand/ Sanitärbetrieb
67	2	40 / 30	n. b.	Pizzaservice, ein Leerstand
77	2	50 und 85	ein Leerstand/ Möbelhandel	2 Leerstände, evtl. Zusammenlegung für Friseurgeschäft

(gelb = Befragte)

Die Auswahl der in obiger Aufstellung genannten Läden ergab sich aus den erfassten Leerständen der Vorbereitenden Untersuchung 2000, den heute ermittelten Leerständen sowie den nach äußerem Anschein und

Aufsuchen durch die Gutachter gemachten Eindrücke. Die aus der direkten Befragung der Immobilieneigentümer ermittelten Angaben sind farbig hinterlegt.

Als erstaunlich ist anzumerken, dass der während der Untersuchung 2000 sowohl von den Bewohnern als auch von Ladenbetreibern beklagte Mangel, dass kein einziger Drogeriemarkt im Gebiet Linden-Süds niedergelassen sei, sich inzwischen erledigt hat: drei Märkte haben sich zwischenzeitlich im Gebiet angesiedelt, zwei davon entlang der Deisterstraße (einer am Schwarzen Bär und ein weiterer im mittleren Teil der Deisterstraße). Auch dies belegt die in Teilbereichen hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandelsbereich für Linden-Süd und die damit verbundene hohe Fluktuationsrate. Belegt wird dies auch durch die Aussage der befragten Eigentümer, die zum Teil Wechselraten unter einem Jahr angeben.

2.2 Größe, Standard, Ausstattung,

Von den in Kapitel 2.1 benannten Ladenflächen wurden im Rahmen der Befragung auch Größen, Standards und Ausstattungsmerkmale abgefragt. In die weitere Betrachtung sind nicht alle Flächen aus der Tabelle in 2.1 eingeflossen, sondern lediglich diejenigen, die auf Grund des derzeitigen Leerstandes oder der unbefriedigenden Vermietungssituation für weitere Überlegungen zur Disposition stehen. Dabei ergibt sich für die betrachteten Flächen folgenden Verteilung:

Tab. 2.2:
Größen der Ladenflächen:

Flächen in m ²	Anzahl
bis 50	7
51 - 100	5
101 - 150	3
151 - 250	1
Über 250	2
Summe:	18

Tabelle 2.3:
Standard, Ausstattungen; Bewertungsfaktor:

Standard-Faktor	Flächen in m ²	Anzahl
1	bis 50	2
1	101 - 150	1
2	bis 50	4
2	51 - 100	4
2	101 - 150	2
3	bis 50	1
3	151 - 250	1
3	Über 250	1
Nicht bewertbar		2
Summe		18

Die kleinen Ladenflächen in der Deisterstraße sind besonders schwer vermietbar

Besonders bei den sehr kleinen Läden erscheint die Vermietungssituation schwierig zu sein, zumal Kioske und kleinere Gemüseläden o. ä. von den Vermietern nicht sehr geschätzt werden. Die Standards der Ladenlokale sind sehr unterschiedlicher Natur. Wir haben die nach Angaben der Eigentümer und durch eigene Augenscheinnahmen ermittelte Zustände in drei Kategorien unterteilt.

Der Standard-Faktor 1 beinhaltet neuwertige Ausstattungen in allen wesentlichen Bereichen, wie Heizung/Sanitär, neuwertige Isolierverglasungen der Fensterfronten etc.

Der Faktor 2 bedeutet, dass Teile der standardbeschreibenden Ausstattungen neuwertig sind.

Mit Faktor 3 bewertete Ladenlokale haben weder neue Fenster, noch neuwertige Sanitär- oder Heizungsanlagen.

Der Standard der Ladenflächen ist überwiegend recht gut und im Bewertungsmittelbereich angesiedelt. Die Vermieter sind in der Regel bereit, bei Neuvermietungen den üblichen Standards entsprechende Verbesserungen vorzunehmen. Dies geschieht in der Regel aber immer erst dann, wenn eine Vermietung absehbar oder sicher ist. Der äußere Eindruck minderwertiger Objekte bestätigt sich dadurch bei näherer Betrachtung meist nicht. Dennoch genügen die Läden zwar allgemein üblichen, jedoch selten den hohen zeitgemäßen baulichen Anforderungen.

2.3 Nutzungs- und Mietpreiserwartungen, Vermittlungsbemühungen der Eigentümer

Gehobene Nutzungen werden gewünscht, jedoch findet sich dieses Mieterklientel in Linden-Süd kaum ein

Die befragten Vermieter äußern durchgängig den Wunsch, eine gehobene Nutzung in ihren Häusern anzusiedeln. Entsprechend sind die Mietpreiserwartungen z. T. auch recht hoch (bis zu 20 €/m² im Bereich Schwarzer Bär). Die Vermietungsbemühungen gestalten sich bei allen befragten Immobilieneigentümern jedoch äußerst schwierig, vor allem in Bezug auf die genannten recht hohen Erwartungen, "möglichst solvente Mieter mit ausgereiften Geschäftskonzepten" zu finden. Es wird die sozial prekäre Situation in Linden-Süd erkannt und beklagt, vordringlich werden die Methadon-Ausgabestelle und der hohe Migrantenanteil als Umfeldprobleme genannt. Über die Hälfte der Befragten gibt an, mehr als einen Mieterwechsel in den vergangenen drei Jahren gehabt zu haben. Teilweise werden mehrere Mieterwechsel innerhalb eines Jahres genannt.

Auf Grund der schwierigen Nachfragesituation bei den Flächen werden von einer Reihe von Eigentümern Vermietungen an Clubs o. ä. vorgenommen oder es werden Gewerbeflächen in Wohnraum umgewandelt, dessen Vermietbarkeit aber auch Grenzen gesetzt sind. Der hierdurch entstehende Widerspruch bei einzelnen Eigentümern, einerseits den Niedergang der Straße zu beklagen, andererseits durch die eigene Vermietungstätigkeit dazu beizutragen, wird nicht unbedingt anerkannt.

Das „Problem“ der türkischen Clubs wurde vielfach sowohl von den Ladenbetreibern als auch von den Eigentümern benannt. Sie werden als sehr introvertiert wahrgenommen, man weiß nicht genau, was dort geschieht, der Verdacht des unerlaubten Glücksspiels oder des Drogenhandels schwebt über diesen Nutzungen. In jedem Fall bewirken jedoch

die verhängten Schaufenster und die kaum erkennbare Bereitschaft zur nachbarschaftlichen Kommunikation eine deutliche Abgrenzung gegenüber dem Erlebnisraum Straße.

Die Mietpreiserwartungen der Eigentümer liegen, soweit sie genannt wurden, teilweise erstaunlich hoch (s. o.), so dass sich die Vermietungen schwierig gestalten und wenig professionelle Mieter nach kurzer Zeit an den hohen Kosten mit ihrer Geschäftsidee scheitern können. Ein Teil der Befragten beantwortete die Frage nach den Mietpreiswünschen nicht.

Tab. 2.4: Mietpreiserwartungen, von Nord nach Süd:

Laden	Anmerkung	Miete/m ²
Laden 1		20 €
Laden 2		12 - 13 €
Laden 3		10 - 12 €
Laden 4		7,65 €
Laden 5		6,50 €
Laden 6	Werkhalle	5 €
Laden 7	Bürofläche	5,50 - 6,50 €
Laden 8		6 €
Laden 9		7 €

2/3 der befragten Vermieter zeigt Interesse an einem Mietpool

Außerdem wurde die Bereitschaft abgefragt, die eigenen Flächen in einen organisierten Mietpool einzubringen, der bei etwas geringerer Miete eine Vermietungsgarantie übernimmt. Hieran erklärten 2/3 der Antwortenden ihr Interesse. (Siehe hierzu im Teil II, Kap. 2)

3. Städtebau und Verkehr

3.1 Städtebauliche Mängel und Unzulänglichkeiten

Der Verkehr in der Deisterstraße fließt durchgängig zu schnell

Der Charakter der Deisterstraße ist seit Jahrzehnten durch mangelnde städtebauliche Geschlossenheit geprägt. Einerseits stellt sich die Straße wie eine Ausfallradiale dar, die nach Durchqueren des unübersichtlichen Knotenpunktes Schwarzer Bär den Autofahrer durch ihre Offenheit und Breite im nördlichen Bereich zum beschleunigten Durchfahren zu ermuntern scheint, andererseits ist sie nach wie vor eine Quartiersachse mit einzelnen Merkmalen, die einen gewissen Aufenthalts-Charakter signalisieren könnten.

Dem klaren Anfang am Schwarzen Bär folgt ein relativ unübersichtlicher Verlauf, ein markantes Ende am Deisterplatz fehlt. Der eigentliche Endpunkt, der viele Jahre der Deisterstraße das Rückgrat gab, die Hanomag mit seinerzeit wohl 20.000 Arbeitsplätzen und die Ahrberg-Wurstfabrik, sind weitgehend bedeutungslos oder in ihrer Funktion grundsätzlich gewandelt. Eine Straßenbahn betont schon lange nicht mehr die urbane Funktion dieser einst relativ wichtigen Achse der Stadtentwicklung.



Der Verkehr fließt in beide Richtungen überwiegend zu schnell durch die Straße, die laut Verkehrswegeplan der Landeshauptstadt Hannover keine Hauptverkehrsachse ist. Die schon genannte Unübersichtlichkeit, ein leicht S-förmiger Verlauf und die Topographie mit einem deutlichen Anstieg um 6,50 m vom Schwarzen Bär bis zur Aufweitung an der Weberstraße und danach einem leichter Abfall der Höhe bis zum Deisterplatz unterstützt bei vielen motorisierten Verkehrsteilnehmern die Freude am "sportlichen" Fahren. Leidtragende sind in erster Linie die querenden Fußgänger, die vor allem im Bereich des Zebrastreifens an der Einmündung Weberstraße/Charlottenstraße oft durch quietschende Reifen und/oder Bremsen erschreckt und gefährdet werden. Der weitere Verlauf in Richtung Deisterplatz führt auf Grund seiner geringeren Breite und der ein- und ausparkenden Fahrzeuge dort zu einer etwas gemäßigteren Fahrgeschwindigkeit. Aber auch in diesem Bereich wird die noch häufig hohe Geschwindigkeit als Problem benannt.

Für die Radfahrer stellt sich die Deisterstraße ebenfalls als völlig uneinheitlich dar. Am Schwarzen Bär sind sie weitgehend auf die normale Fahrbahn verbannt, lediglich im Bereich der Kurve zur Benno-Ohnesorg-Brücke gibt es in beide Fahrtrichtungen Einrichtungen für Radfahrer (stadteinwärts als Markierung auf der Fahrbahn, in Richtung Linden als eigenständiger Radweg neben den schmalen Fußwegen). Im weiteren Verlauf tauchen dann erst wieder in Höhe des Lindener Rathaus II (Methadonabgabeestelle) stadtauswärts Radstreifen auf der Fahrbahn auf, die dann aber schon an der Einmündung der Von-Alten-Allee wieder enden. Stadteinwärts beginnen diese Markierungen ab Zebrastreifen Weberstraße/Charlottenstraße und enden an der Methadonabgabeestelle. Im südlichen Verlauf hat lediglich der Kreuzungsbereich Posthornstraße/Allerweg Radfahrerampeln und -wegeführungen.

Die Deisterstraße vermittelt einen sehr uneinheitlichen Eindruck

Die unterschiedlichen Straßenbreiten sind ein bereits genannter Faktor, der zum uneinheitlichen Gestaltungseindruck beiträgt. Im nördlichen Bereich (Einmündung Ricklinger Straße) beträgt das Profil 21,70 m, im weiteren Verlauf verschmälert sich das Profil zunächst um einen halben Meter im Bereich der Von-Alten-Allee-Einmündung und dann noch einmal um weitere 1,30 m ab Einmündungsbereich Weberstraße/Charlottenstraße, hier beträgt es dann 18,90 m. Da im südlichen schmaleren Bereich zusätzlich inzwischen recht stattliche Bäume mit einem Kronendurchmesser von ca. 7 - 8 m den Straßenraum prägen, wirkt sie insgesamt hier etwas geschlossener und räumlich begrenzter. Allerdings leidet in diesem Bereich der Eindruck durch die baulich und gestalterisch unattraktivere östliche Straßenseite.

Der südliche Abschnitt der Deisterstraße hat zusätzlich das Problem eines recht geringen Fußgängeraufkommens. Auf Grund der Straßenführung, Charlottenstraße und Weberstraße binden im 45°-Winkel in die Deisterstraße ein, sind die fußläufigen Verbindungen zu den beiden Wohngebieten östlich und westlich der Achse an dieser Stelle angeschlossen. Da sowohl wirtschaftlich wie städtebaulich ein attraktives südliches Ende der Straße fehlt, gibt es nur wenig Anlass, außer für die direkten Anlieger, diesen Bereich als Wegeverbindung zu nutzen. Eine attraktive Bebauung und wirtschaftlich gewichtige Nutzung am südlichen Ende der Deisterstraße könnte diesen Teil der Straße deutlich aufwerten und die Verknüpfung des Quartiers mit seiner Haupteinkaufsstraße deutlich verbessern.



Die Mitte der Deisterstraße, erfahrbar durch die Aufweitung im Einmündungsbereich Weberstraße/Charlottenstraße und durch die Schrägstellung der Hochhausbebauung Deisterstraße 44/46, wird zwar von relativ vielen Fußgängern und Kunden frequentiert, hat aber auf Grund einer nicht vorhandenen einheitlichen Gestaltung keinerlei Aufenthaltscharakter. Dieser Eindruck wird verstärkt durch hohe Baumschutz- und Hochbeetgitter, die den öffentlich wirkenden, aber privaten Teil des Platzes auf unschöne Weise zerteilen.

Zur Umgestaltung des Verkehrsknotenpunktes Schwarzer Bär liegt das bereits genannte Gutachten des Büros Schnüll, Haller und Partner vor. Im Kontext der Bearbeitung des Gutachtens gab es einen ausführlichen Diskussionsprozess zwischen den Anliegern, einzelnen Bezirkspolitikern und Vertretern der Verbände. Eine externe Moderation hat diesen Prozess über Monate begleitet und dokumentiert. Er soll hier nicht vertiefend dargestellt werden. Die Ergebnisse dieser Diskussionen und des abschließenden Gutachtens werden von uns als Konsens der Beteiligten konstatiert und ins weitere Planungsverfahren übernommen. An dieser Stelle werden deshalb nur zusammenfassend die Mängel dargestellt:

- Die Haltestellen des ÖPNV sind im Umsteigebereich Schwarzer Bär zu weit voneinander entfernt.

- Die ÖPNV-Anbindung der westlichen Stadtteile untereinander ist unzureichend, alle wesentlichen öffentlichen Verkehrsmittel sind radial auf die Innenstadt ausgerichtet. Eine funktionstüchtige Verbindung zwischen Ricklingen/Linden-Süd und Linden-Nord/Limmer existiert nicht.
- Das Radwegenetz ist unvollständig, wichtige Querungsmöglichkeiten fehlen oder sind unzureichend abgesichert.
- Fußwegeverbindungen sind ähnlich denen der Radfahrer unvollständig, zu schmal und Querungsmöglichkeiten fehlen.
- Die Stauanfälligkeit des Kraftfahrzeugverkehrs ist gegenüber früheren Jahrzehnten eher geringer geworden.
- Der Aufenthaltscharakter im Bereich des Platzes Schwarzer Bär ist gering, es überwiegt der Eindruck des Verkehrsknotenpunktes, jedoch muß dies nicht unbedingt als Nachteil gewertet werden, wenn die gute Erreichbarkeit der Teilbereiche verbessert würde.
- Die Verbindung zwischen Linden-Süd und Linden-Nord ist auch für den Kfz-Verkehr unzureichend gut gelöst.

3.2 Bauliche Struktur, Denkmalschutz und die Anforderungen der Denkmalpflege



In der Deisterstraße stehen 18 Häuser (mehr als 20 %) unter Denkmalschutz

Denkmalschutz kann als Chance genutzt werden, um das Image positiv zu entwickeln

Die Bebauung entlang der Deisterstraße könnte als ungeordnetes „Sammelsurium“ der Architektur der letzten 150 Jahre gewertet werden. Hieraus wird jedoch keinerlei Charme entwickelt, sondern die teilweise recht sehenswerten Fassaden sind durch Anreicherung mit diversen Accessoires der Werbebranche und der Baumärkte verunziert. Da insgesamt eine Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Bebauungsstruktur fehlt, wirken die Häuser auf Grund dieses Aspekts zusätzlich unattraktiv. Hinzu kommen teilweise eine nutzungsbedingte Introvertiertheit der Erdgeschosszonen (Vorhänge vor den türkischen Clubs, zugeklebte Schaufenster bei Einzelhändlern, geschlossene Jalousien bei Dienstleistern) sowie die offensichtlichen Leerstände und damit verbundenen baulichen Unzulänglichkeiten.

Entlang der Deisterstraße/Schwarzer Bär stehen insgesamt 18 Gebäude unter Denkmalschutz. Zwei Ensemble-Gruppen markieren die einzigen Bereiche mit einer begrenzten Geschlossenheit am Schwarzen Bären und im südwestlichen Bereich der Achse. Die Chance, die Fassaden dieser Häuser als Aushängeschild zu nutzen, wird aber kaum genutzt, stattdessen verdecken eher oben genannte Veränderungen und Ergänzungen die eigentlichen Qualitäten. Bei der weiteren Ausgestaltung eines denkbaren Leitthemas für die Deisterstraße sollte der Aspekt der denkmalpflegerischen Qualitäten als Möglichkeit und Chance genutzt werden. Hierfür bei den Immobilieneigentümern die Bereitschaft zu wecken wird jedoch nicht ganz einfach sein. In der durchgeführten Befragung haben sowohl Eigentümer als auch Nutzer den für sie schwierigen Umgang mit den Anforderungen der Denkmalpflege hervorgehoben. Sie zu motivieren und möglicherweise punktuell auch zu unterstützen wäre notwendig, um eine gestalterisch befriedigende Entwicklung der Deisterstraße zu ermöglichen.

Teil II: Projektentwicklung

1 Gründungsvorbereitung einer Geschäftsleuteinitiative an der Deisterstraße / in Linden-Süd

1.1 Aufgaben und Ziele

Die Deisterstraße durchläuft als Hauptgeschäftszone des Stadtteils Linden-Süd einen ökonomisch bedingten Strukturwandel und hat gleichzeitig eine Anpassungsleistung an den sozialen Abstiegsprozess im Stadtteil selbst zu erbringen. Diese sich überlagernden Entwicklungen treten hier bruchhaft und ungeordnet auf. Die Folge sind andauernde Leerstände und Fehlbelegungen von Ladenlokalen.

Die Befragungen von Geschäftsinhabern in Linden-Süd und speziell entlang der Deisterstraße haben ein ausreichendes Interesse signalisiert, um die Initiierung eines Geschäftsleutezusammenschlusses für die Deisterstraße zu empfehlen. Da der Vorschlag zur Gründung einer Interessengemeinschaft von außen an die Kaufleute heran getragen wurde, besteht eine gewisse Erwartungshaltung gegenüber den Initiatoren. Unter dem Oberziel, aus der Deisterstraße eine Einkaufsstraße mit Nahversorgungscharakter für Linden-Süd zu machen, bestehen als erste Aufgaben einer IG Deisterstraße:

- Forderungen an die Kommune nach einer Aufwertung des Straßenraums
- Begleitung und Unterstützung eines Mietpools zur gewerbeverträglichen Belegung leerstehender Ladenlokale
- Entwicklung von Marketinginitiativen für die residierenden Kaufleute

1.2 Organisationsstruktur

Wir schlagen die Einberufung einer Versammlung aller Geschäftsleute und interessierten Hausbesitzer an der Deisterstraße für den März 2003 vor. Vorbereitungen sind zu treffen, dass aus dieser Versammlung heraus ein Beschluss zur Gründung eines Vereins gefasst wird.

Für die Abwicklung später stattfindender Marketingveranstaltungen favorisieren wir einen voll geschäftsfähigen „eingetragenen“ Verein. Um genügend finanzielle Mittel für gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung zu haben, sollte der monatliche Mitgliedsbeitrag 10 Euro nicht unterschreiten.

Da wir von einer langsamen Entwicklung des Vereins ausgehen, empfehlen wir das Bereithalten und Kommunizieren von Unterstützungsangeboten für die Mitgliedschaft und für interessierte Geschäftsleute. Zur Erarbeitung dieser Angebote sollten Arbeitsgruppen gebildet werden. Es wird dabei zu diskutieren sein, ob die Einrichtung einer gesonderten Gruppe für Kaufleute mit Migrationshintergrund zur besseren Integration

in den Verein beitragen kann. Von Anfang an sollte ein(e) Pressesprecher(in) gewählt und eine unterstützende Arbeitsgruppe eingerichtet werden, um eine kontinuierliche Pressearbeit über die Fortschritte vor Ort zu entwickeln.

1.3 Interessenlage - Kooperationen – Vernetzungen

Eine „Gemeinschaft der Kaufleute an der Deisterstraße“ ist in erster Linie der Versuch einer *Selbstmobilisierung von Geschäftsleuten*, die in einem ökonomisch schwierigen Umfeld überleben wollen. Weitere Adressaten sind die *Immobilienbesitzer* als Verantwortliche für die Gestaltung der Fassaden und der Vermietungspraxis sowie die *Landeshauptstadt Hannover* als Gestalter des öffentlichen Raums und als Verantwortlicher für eine geordnete Stadtentwicklung und damit auch für ein geeignetes Nahversorgungs- und Infrastrukturangebot. D. h. der Kaufleuteverein wird versuchen müssen, aus einer Position der relativen Schwäche heraus gegenüber Immobilienbesitzern und Stadtverwaltung zu agieren. Die untersuchten Geschäftsleutezusammenschlüsse haben deutlich gemacht, dass so etwas nur gelingen kann, wenn sich entweder eine Gruppe sehr aktiver Kaufleute zusammen findet oder aber eine (zumindest zeitweilige) Unterstützung von außen gegeben ist.

In dieser Ausgangslage können wir eine Zusammenarbeit mit der IG Schwarzer Bär nur befürworten – zumal sie von dort auch gewünscht wird. Die Situation hier weicht zwar in einigen Punkten von der übrigen Deisterstraße ab (es gibt weniger Leerstände, die Auseinandersetzung um die zukünftige Gestaltung des Verkehrs am Schwarzen Bären und die Problematik der Anwesenheit der offenen Drogenszene sind dort die zentralen Problembereiche), insgesamt ist aber ein genügend großer Vorrat an Gemeinsamkeiten vorhanden, um gemeinschaftlich an der Aufwertung des Stadtteils in diesem Bereich zu arbeiten.

2 Mietpool

2.1 Konzeptbeschreibung eines Straßenpools zur Flächenvermarktung

Rahmenbedingungen:

Der Einzelhandel unterliegt seit längerem einem deutlichen Strukturwandel. Neben den Veränderungen bei den Nahversorgern hin zu größeren Verkaufsflächen mit großflächigen Parkplatzangeboten gibt es einen deutlichen Schrumpfungsprozess des Facheinzelhandels und der Familienbetriebe. Dort wo eine entsprechende Kaufkraft unterstellt wird, plazieren sich Handels-Ketten und neuere Dienstleistungsbranchen unterschiedlichen Niveaus. Entsprechend wandeln sich auch die einzelnen Anforderungen an die Verkaufsflächen und an die Einbindungen in die jeweiligen Quartiere. Für die Nahversorger ist eine gute Erreichbarkeit und ein hohes Stellplatzangebot wichtiger als die direkte Einbindung in ein Wohngebiet. Ein anderer Bewertungsfaktor für den zu wählenden Standort ist das örtliche Image, das zum Angebot und zur jeweiligen Aufstellung passen muss. Dies spielt für viele Dienstleister eine entscheidende Rolle, denn ihr Angebot ist in der Regel nicht allein aufs Quartier bezogen, sondern richtet sich häufig an Kunden aus der Gesamtstadt oder der Region.

Entsprechend müssen die Immobilieneigentümer auf gewandelte Anforderungen reagieren. Sie müssen ihre Flächen so aufbereiten, dass sie den Nachfragern gerecht werden können, und sie bilden gemeinsam mit der Gemeinschaft der Nutzer die maßgebliche Gruppierung, die imageprägend agieren könnte. Dem entgegen steht jedoch die Bau- und Grundeigentumsstruktur in gewachsenen Gebieten. Die Vorzüge gegenüber Großsiedlungen der 50er - 70er Jahre, die Kleinteiligkeit, die Vielfalt, die erkennbare Historie und das Milieu, werden dann zum Hemmschuh, wenn strukturelle Anforderungen nicht mehr oder nicht ausreichend bedient werden können.

Kleinteiligkeit und gewachsene Struktur als Entwicklungshemmnis

In Innenstädten mit entsprechendem Entwicklungsdruck hat es eine Reihe von Projekten gegeben, derart gewachsene Strukturen so aufzubereiten, dass sie die jeweiligen Marktentwicklungen mitvollziehen können. Für diese Bereiche gilt allerdings, dass der wirtschaftliche Druck und die damit verbundenen Renditeerwartungen einen ausgeprägten Handlungsspielraum verlangen und eröffnen. Ein anderer Zwang zum Handeln ergibt sich für Städte, deren Stadtmitte oder deren Subzentren starkem Konkurrenzdruck durch Handelszentren an der Peripherie unterliegen. Hier liegt eher eine Parallele zur einer Quartiersachse wie der Deisterstraße vor. Der Auslöser für einen Handlungsbedarf ist in diesem Fall der langsame Niedergang einer veralteten Struktur.

Da sich dieser Prozess in der Deisterstraße bereits über viele Jahre hinzieht, ist nicht zu erwarten, dass kurzfristig einsetzende wirtschaftliche Entwicklungen hier zu einem Wandel führen könnten. Der Fortgang dieses "Trading downs" scheint nahezu unaufhaltsam zu sein, zumindest

aus eigenen Kraft wird sich der Wandel zum Besseren kaum vollziehen können.

In Innenstädten wird versucht die Einzelimmobilien zusammenzuführen und Flächenpools zu schaffen oder Grundstücke so zu vereinen, dass den Anforderungen des Handels genügt werden kann. Finanziell gut ausgestattete Gesellschaften, oft mit Beteiligung der Kommune oder eines Tochterunternehmens der örtlichen Sparkasse, treten hierbei als Entwickler auf, federn Finanzierungsrisiken mit dem eigenen Kapital ab und führen die betreuten Bereiche in der Regel in eine wirtschaftliche Vermarktung. Für Trading-down-Zonen ist ein vergleichbarer Schritt deutlich schwieriger zu gestalten. Gewinnmargen sind langfristig gering oder auch über lange Zeit gar nicht zu erzielen. Die Immobilieneigentümer haben neben den Ladenflächen in der Regel Wohnungen in den Objekten, und eine Bereitschaft für die Gewerbeflächen auf die Eigentumsrechte zu verzichten ist als gering einzuschätzen.

Mietpool: Gewerbeflächen werden einheitlich durch ein Management vermarktet

Volker Salm, Diplom-Geograph an der Uni München, hat im Rahmen einer Diplomarbeit die Möglichkeiten und Grenzen von sogenannten Straßenpools als Mittel der Revitalisierung untersucht. Hierbei hat er sich auf Innenstädte beschränkt, dabei aber sowohl wirtschaftlich prosperierende Kommunen wie Frankfurt oder Hamburg, als auch solche mit schwierigen wirtschaftlichen Ausgangslagen, wie Mühlheim oder Neubrandenburg, untersucht. Überlegungen zu Organisationsmodellen geeigneter Pools in Form von Immobilienfonds mit Eigentumsanteilen der jeweiligen Anlieger stehen dabei einfachere Konstruktionen in Form sogenannter "Mietpools" gegenüber. Als in schwierigen Lagen eher zu realisierende Variante übernimmt der Mietpool keinerlei eigentumsrechtliche Verpflichtungen und beschränkt damit zugleich auch seine Handlungsspielräume. Dennoch verbleibt auch hier ein ausreichendes Maß an Einflußmöglichkeiten auf den Branchenmix und das Image der Straße. Der Schwerpunkt liegt hierbei vor allem im quartiersbezogenen Management und weniger ausgeprägt in der kaufmännisch ausgerichteten Entwicklung von Flächenvermarktungsstrategien.

Das Prinzip des Mietpools ist recht einfach. Es werden möglichst zahlreiche Flächen durch die Eigentümer in den Pool eingebracht. Der Träger des Mietpools schließt Einzelverträge mit den Eigentümern ab, er tritt als Generalmieter auf. Die Verträge haben eine Mindestlaufzeit von etwa fünf Jahren, um einen realistischen Entwicklungszeitraum zur Verfügung zu haben. Die Miethöhen werden anhand eines Kataloges, der nach Standards, Größen und der Lage im Gebiet differenziert staffelt, ebenfalls fest vereinbart. Die weiteren Mietbedingungen räumen dem Generalmieter, der Managementgesellschaft, umfangreiche Rechte zur freien Weitervermietung ein. Entscheidungen zu Fragen der Gestaltung der Ladenzonen und der angrenzenden Vorbereiche und Fassaden werden in einem definierten Rahmen allein von der Managementgesellschaft getroffen. Erforderliche Ladenumbauten und Standardanpassun-

gen werden von der Managementgesellschaft organisiert und vom Eigentümer finanziert. Den Eigentümern wird verbunden mit dem Vertragsabschluss eine Mietgarantie gegeben, die sich aus einem Schlüssel errechnet, der Standards, Größen und Gesamtvermietungsstand einkalkuliert, das heißt Risiken und Gewinne werden diesem Schlüssel entsprechend verteilt. Die Mietschlüssel und Rahmenbedingungen werden für einen überschaubaren Zeitraum festgeschrieben, die Mietentwicklung kann nach Ablauf dieses Zeitrahmens gekoppelt werden an die Entwicklung des Lebenshaltungsindex.

**1300 m² Gewerbeflächen
in der Deisterstraße
wären ein denkbarer
Grundstock für den Pool**

Bezogen auf die Deisterstraße ergaben interne Berechnungen, bei denen nur die Flächen berücksichtigt wurden, deren Eigentümer Interesse am Mietpool geäußert haben, eine realisierbare Größenordnung für einen funktionierenden Mietpool. Die Spanne zwischen Ladenendmiete und den reduzierten Erlösen, die an die Eigentümer weitergereicht werden, muss etwa zwischen 70 Cent und 1 € Miete/m² liegen. Sollte bei einem Pool eine Einstiegsgrößenordnung von etwa 1300 – 1600 m² Gewerbefläche zusammenkommen, reicht dies aus als Finanzierungsrahmen für ein Teilzeit-Management. Inwieweit Teile des Verwaltungsanteiles der Miete (nach 2. BV für geförderten Wohnungsbau 230 € je Einheit und Jahr) in diesen Betrag mit eingerechnet würden, bleibt noch zu klären.

Ein Fehlbetrag entsteht in der Anfangszeit aus den hohen Leerstandsrate des Pools beim Einstieg in das Projekt. Ob das hierfür benötigte Einstiegs- und evtl. Risikokapital durch eine Kooperation mit der möglicherweise interessierten Sparkasse Hannover oder einer kommunalen (z. B. Union Boden GmbH) oder öffentlich-rechtlichen Konstruktion (z. B. HRG, Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH und Co. KG) aufgebracht werden kann oder die Tätigkeit des Management zunächst aus Mitteln der „Sozialen Stadt“ zu finanzieren ist, muss hier noch offen bleiben.

Der zukünftige Kaufleuteverein sollte im Management beratende Funktion in der Form eines Beirates erhalten, um Entscheidungen über den Branchenmix (KonkurrenzklauseIn) oder Image-Aktionen und Gestaltungsfragen auf eine breite Basis zu stellen.

2.2 Branchenmix - Entwicklungsschwerpunkte

**Der Branchenmix
entscheidet über die
Attraktivität und
Akzeptanz der Straße**

Von entscheidender Bedeutung für die Funktionsfähigkeit einer Einkaufsstraße ist der Mix des Angebotes. Untereinander profitieren die Geschäfte von dem Zulauf des jeweils anderen, aber auch das Nebeneinander gleicher Branchen bedeutet nicht unbedingt eine KO-Situation für einzelne Anbieter. Straßen mit gleichen Produkten oder Dienstleistungen können eine besondere Anziehungskraft auf bestimmte Kundengruppen haben. Besonders aus südlichen Ländern oder aus den einfachen Markthallen Großbritanniens oder Skandinaviens ist die An-

sammlung verschiedener Händler mit den gleichen Warengruppen geläufig.

Die in der Tabelle 1.5 (Kap. 1.2 Teil I) benannten Anbieter der Gruppe der "modern aufgestellten Nahversorger" werden in erster Linie anzusprechen sein, um die Situation in Richtung Durchmischung zu fördern. Zusätzlich gilt es bestehende Entwicklungsschwerpunkte zu stärken. Dabei scheint uns das Beispiel der spanischen Friseurin ein guter Ansatzpunkt zu sein, aus einer günstigen Ausgangslage heraus (Rias Beixas als weit über Linden hinaus anerkannt gute Gastronomie), einen solchen Entwicklungsschwerpunkt zu schaffen. Durch solche Schritte können vorhandene „Stärken gestärkt“ werden, und es kann sich eine positive Dynamik für die Deisterstraße ergeben. Wenn es über kurz oder lang gelingen sollte, den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf der Brachfläche an der Ecke Allerweg/Deisterstraße als südliches Tor zu realisieren, wäre dieser Bereich deutlich arrondiert.



Wohnangebote für "junge Alte" in Linden-Süd verbessern die demographische Struktur und die kulturelle und wirtschaftliche Dynamik

Das Wohnen für ältere Menschen ist ein Thema, das auch der Deisterstraße Auftrieb geben könnte. „Junge Alte“ sind Menschen, die ihre Nachbarschaft beleben, die einkaufen, in Cafés gehen und Kultureinrichtungen nicht nur nutzen, sondern durch eigene Aktivitäten auch stärken. Hierbei ist ein besonderes Thema betreutes Wohnen für ältere Migranten, die mehr und mehr ihren Lebensabend in Mitteleuropa verbringen. Für sie benötigt man in der Nähe des Wohnstandortes auch die passenden Läden u. öffentl. Infrastruktur (Beispiel: Hamam, spezielle Lebensmittel, Kulturgüter). Die GBH-Häuser Deisterstraße 66/68 scheinen nach äußerem Anschein für eine solche Entwicklung besonders geeignet zu sein. Im Erdgeschoss sind Geschäftsräume, die auf Grund ihrer mangelnden Größe ohnehin eine Zusammenlegung oder Umgestaltung erfahren sollten. Die dahinter liegenden sehr kleinen Wohnungen lassen sich zur Zeit schlecht vermieten und auch in den Obergeschossen kommt es immer wieder zu erheblichen Leerständen. Freiraum, Tiefgarage und die Lage im Gebiet ermöglichen eine gute Anbindung für eine besondere Bewohnerschaft, diese Chance sollte genutzt werden.



Der vorhandene Stadtteilplatz vor den Häusern Nr. 44 / 46 und 45 kann unter der Einbeziehung des Straßenraumes und der einmündenden Straßen zum **"Weberplatz"** (Arbeitstitel) mit einer offenen Platzgestaltung zur wirklichen Mitte der Straße heranwachsen. Die Ansiedlung eines (möglicherweise türkischen) Nahversorgers oder einer weiteren Gastronomie wäre wünschenswert. Der Lebensmitteldiscounter „Plus“ sollte auf das gesamte Erdgeschoss (z. Zt. türkischer Club) erweitert werden und deutlich transparenter agieren. Die zugeklebten Schaufenster wirken abweisend und unzugänglich.

Das Haus Deisterstraße 56 wird zur Zeit modernisiert. Der Erdgeschossbereich spannt sich bis in das Haus Weberstraße 29, sie bilden eine Einheit. Hier könnten z. B. ein „Kunsthause Deister- / Weberstraße“,

eine Galerie oder Ateliers entstehen. Die Fläche wäre mit einer öffentlichkeitswirksamen adäquaten Nutzung einschließlich des kleinen Innenhofs ein geeigneter Ort.

Der Gewerbehof im Bereich der Grundstücke 31 und 33 sollte seine Funktion halten, die Verlegung der Tischlerei, die zur Zeit noch auf dem vorgenannten Grundstück Deisterstraße 56/Weberstraße 29 arbeitet, wäre neben der Ansiedlung von weiterem Gewerbe ein wichtiger Schritt zur Bündelung dieser Art Gewerbe.



„Das Cafe“ ist ein weiterer Arbeitstitel für einen Entwicklungsschwerpunkt an der exponierten Ecke zwischen Ricklinger Straße und Deisterstraße. Die Ansiedlung einer möglichst extrovertierten Gastronomie an diesem Ort kann das geschädigte Image durch die Methadonabgabestelle wieder anheben und diesen Bereich zu einem angenehmen Platz zum Verweilen machen.

Das Management des vorgeschlagenen Mietpools sollte auch die Aufgabe haben, diese Ansätze und Entwicklungsschwerpunkte aufzugreifen und zu stabilisieren bzw. fort zu entwickeln und damit auch den Branchenmix möglichst vielfältig zu entwickeln.

2.3 Belegung, Existenzförderung Trägerstruktur

Ein weitere Entwicklungsschwerpunkt ist die niedrighschwellige Förderung von Existenzgründungen in Linden-Süd. Je nach inhaltlicher Ausrichtung der einzelnen Gründungsideen stehen hierfür im Untersuchungsbereich geeignete Flächen zur Verfügung. Für die Bereiche Bürokommunikation/Medien/Grafik etc. wäre die zur Zeit in Umbau befindlichen Fläche der ehemaligen Arztpraxen im 1. OG der Deisterstraße 46 möglicherweise in direkter räumlicher Nachbarschaft oder in Bürogemeinschaft mit dem Poolmanagement und/oder dem Quartiermanagement hervorragend geeignet. Für andere Geschäftsideen eignen sich die verschiedenen Verkaufsflächen bis hin zur ehemaligen Kaiserfiliale in der Deisterstraße 44, in der möglicherweise verschiedene Einzelhändler gemeinsam einen Shop in Shop-Markt betreiben könnten.

Die Förderung und Unterstützung von Existenzgründern gehört zu den Aufgaben des Poolmanagements

Eine solche Entwicklung bedarf jedoch einer zumindest zeitweiligen Begleitung. Diese Managementaufgabe, die Vermittlung von Informationen, Weiterbildungsmöglichkeiten und von Wirtschaftsberatung kann ebenfalls als Aufgabenbereich des o. g. Poolmanagements verstanden werden.

3 Urbane Achse Deisterstraße, städtebauliche Maßnahmen

3.1 Verkehrsführung, ruhender Verkehr



Das **Leitthema** ist die einfache, aber **bunte** und urbane Geschäftsstraße

Zur städtebaulichen Entwicklung der Deisterstraße werden im folgenden verschiedene Maßnahmenvorschläge dargestellt, die basierend auf den Wünschen der Ladenbetreiber und Eigentümer sowie den städtebaulichen Bedingungen des Ortes entsprechend ausgearbeitet wurden. Das **Leitthema** dafür ist die einfache, aber **bunte** und urbane Geschäftsstraße, deren Geschichte nicht überformt, sondern behutsam, aber erkennbar ergänzt werden soll.

Es werden moderate optisch-räumliche Maßnahmen zur Verlangsamung des motorisierten Verkehrs auf der gesamten Straßenlänge ab Verzweigung Ricklinger Straße in Richtung Süden vorgeschlagen: Die Fahrbahnbreite wird je nach Ausgangsbreite unterschiedlich stark verschmälert, so dass eine durchgängige Fahrbahnbreite von 6,50 m entsteht. Dies wird vor allem auf der östlichen Seite der Deisterstraße durch das Aufstellen neuer Straßenlampen direkt in den Straßenraum ermöglicht. Dieses Motiv ist im südlichen Abschnitt der Straße bereits vorhanden und wird konsequent für die gesamte Deisterstraße umgesetzt. Die neuen Lampen stehen dann durchgängig auf einem Aufpflasterungsstreifen, der auch jeweils die Flächen für den ruhenden Verkehr gliedert. Es entsteht hierdurch eine optische Einengung, zumal Straßenlaternen empfohlen werden, die mit Leuchten zu zwei Seiten ausgestattet sind. Als weiteres wichtiges Element werden Werbeträger an den Laternen vorgeschlagen, die an der Gehwegseite angebracht werden und jeweils die anliegenden Geschäftsbereiche bewerben können.

Auf der westlichen Straßenseite besteht weniger Handlungsbedarf da in weiten Teilen hier bereits Bäume stehen. Sie ragen mit ihren Kronen bis zu vier Metern weit in den Fahrbahnbereich hinein. Auch dieses von allen geschätzte Gestaltungselement soll dort ergänzt werden, wo Lücken bestehen. Dies gilt in erster Linie für den nördlichen Bereich der Deisterstraße bis zur Einmündung auf der Höhe des Hauses Nr. 22. In diesem Bereich wird der durch die Reduktion der Fahrbahnbreite gewonnene Raum den Fuß- und Radwegen zugeschlagen.

Durchgängig in jede Richtung nur eine Fahrspur vom Schwarzen Bär bis zum Deisterplatz

Über die gesamte Straßenlänge vom Schwarzen Bären bis zur Einmündung am Allerweg gibt es konsequent pro Fahrtrichtung immer nur eine Fahrspur. Der gewonnenen Platz kommt zum einen der Aufenthaltsqualität in den jeweiligen Bereichen zugute, führt aber auch zu einer Entschärfung von Gefahrenstellen für Fußgänger und v.a. Radfahrer. Eine Verbesserung für diese Verkehrsteilnehmer wird auch durch den neuen nördlichen Übergang am Schwarzen Bär/Falkenstraße erreicht, der von allen Beteiligten, Anliegern und den Gutachtern Schnüll, Haller und Partner empfohlen wird.

Bei allen Fußgängerübergängen sowohl für die bestehenden als auch bei neu anzulegenden, wird der Bordstein bis an den Fahrbahnrand vor-

gezogen. Hierdurch reduziert sich das Gefahrenpotenzial für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, sie werden besser gesehen und haben selbst einen besseren Überblick.

Wir empfehlen zudem die Ausstattung des bestehenden Überweges an den Einmündungen Charlottenstraße/Weberstraße mit einer Signalanlage, vorrangig zur Erleichterung der Querung, aber auch zur Schaffung eines zusätzlichen Aufmerksamkeitspunktes für die Autofahrer in der Mitte der Deisterstraße.

Die Handlungsempfehlungen aus dem Gutachten zum Schwarzen Bär werden uneingeschränkt übernommen

Für den Bereich Schwarzer Bär schließen wir uns den Handlungsempfehlungen aus dem Moderationsverfahren und dem Gutachten von Schnüll, Haller und Partner an. Dieses gute und von allen so produktiv gestaltete Verfahren hat geeignete und realisierbare Ergebnisse gezeitigt, die schnell und ohne Änderungen umgesetzt werden sollten. Sonst würde das Verfahren und die Art der Beteiligung nicht mehr ernst zu nehmen sein und Politik und Verwaltung unglaubwürdig werden. Wir übernehmen die Ergebnisse in die anliegenden Pläne. Die dort beschriebenen einfachen Maßnahmen, die ohne großen Kostenaufwand die ersten Schritte zur ausgearbeiteten Variante 2b darstellen, die Zusammenlegung der Haltestellen, die Reduzierung der Fahrspuren, die Verbesserung der Zu- und Abfahrt vom Parkplatz zwischen Hautklinik und Schwarzer Bär usw. entsprechen auch unseren Ansätzen zu pragmatischen Lösungen für ein schrittweises Vorgehen.

Parkplätze

Im Bereich der Deisterstraße die vielfach gewünschten zusätzlichen Parkflächen in größerem Umfang zu schaffen, ist ohne grundlegende Eingriffe in die Substanz (Abriss von Häusern zugunsten von Parkflächen) nicht möglich. Der im Gutachten von Schnüll, Haller und Partner vorgeschlagene Neubau eines Parkhauses oder einer Parkpalette auf den bereits bestehenden Parkplatz am Schwarzen Bären ist daher auch aus Sicht der Deisterstraßenanlieger unbedingt zu empfehlen. Auf Grund der geringeren Akzeptanz von introvertierten Parkplätzen und der an dieser Stelle ohnehin vorhandenen Angst erzeugenden Problematik der Auswirkungen der Methadonabgabe in Haus Nr. 19, sollte bei der Gestaltung des „Parkhauses“ auf eine transparente, lichte Konstruktion Wert gelegt werden. Andernfalls ist zu befürchten, dass das Parkangebot seine Funktion als Attraktivierung der „Urbanen Achse Deisterstraße und Schwarzer Bär“ nicht erfüllt.

Ein Parkhaus am Schwarzen Bär sollte offen und transparent sein

In diesem Zusammenhang ist es wichtig, die in dem Gutachten von Schnüll, Haller und Partner vorgesehene Abbiege-/Ausfahrtmöglichkeit vom Parkplatz nach rechts und links zu schaffen, in Verbindung mit einem an dieser Stelle zusätzlich entstehenden, durch Lichtzeichen geregelten Überweg.

3.2. Fußgänger und Radfahrer

Bessere Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger

Verschiedene Maßnahmen sollen zur Entschärfung der zahlreichen Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer auf der Deisterstraße und im Bereich des Schwarzen Bären beitragen. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen werden darüber hinaus verbesserte Wegeverbindungen geschaffen, auch um so eine Belebung von jetzt wenig begangenen Abschnitten der Straße zu erreichen. Bereiche mit schlechter Aufenthaltsqualität können damit aufgewertet werden.

Alle bestehenden und neu geplanten Überwege werden mit einer Ampelanlage versehen, sowohl für Fußgänger als auch für Radfahrer. Vor allem der bestehende Überweg auf der Höhe von Haus 19 (Methadonabgabestelle) über die Ricklinger Straße sollte durch eine Ampelanlage entschärft werden. Der Überweg an der Einmündung von Charlottenstraße und Weberstraße gewährleistet nicht nur eine gefahrlosere Querung an dieser Stelle, sondern ist Teil der bereits dargestellten Aufwertung des „**Weberplatz**“-Ausbaus.

Eine weitere Ihmebrücke für Radfahrer und Fußgänger ?

Ein neuer Überweg entsteht auf der Höhe von Haus Nr. 20 zum Parkplatz und somit zu der verbesserten Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Ihmeufer (s. a. Schnüll/Haller). Dies schafft eine Anbindung der Deisterstraße an den so nahe liegenden, derzeit aber nur unzulänglich erreichbaren Grünbereich. Mit einer denkbaren Verlängerung durch eine Fußgänger/Radfahrerbrücke über die Ihme könnte an dieser Stelle eine zusätzliche, attraktive Anbindung an die Innenstadt hergestellt werden.

Im Bereich der Einmündung Allerweg/Posthornstraße wurde die bestehende und in der Umsetzung begriffene Planung des Tiefbauamtes weitgehend in unsere Pläne übernommen. Der dort vorgesehene Überweg für Radfahrer und Fußgänger von der nördlichen Seite des Allerweges über die Deisterstraße wurde von uns jedoch wieder an die nördliche Spitze der Einmündung Posthornstraße auf der Höhe der Häuser 77 und 74 gelegt (derzeit als Provisorium an dieser Stelle). Hierdurch kann eine Belebung der östlichen Seite der Deisterstraße zwischen Haus 47 und 77 unterstützt werden. Außerdem befindet sich der Überweg somit in direkter Nähe zu den Bushaltestellen vor Haus 74 (stadtauswärts) und Haus 73 (stadteinwärts) und erlaubt somit eine direktere Erreichbarkeit des Allerweges für die aus- und einsteigenden Fahrgäste. Zumal der Allerweg in seiner Bedeutung als Wegeverbindung auch für die nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht zu unterschätzen ist (Verbindung zu den Bushaltestellen und Stadtbahnhaltestellen am Krankenhaus Siloah, zu den öffentlichen Einrichtungen und Wohnungen des Ahbergeländes, zur südlichen Hälfte von Linden-Süd, als Fortsetzung der Posthornstraße als Verbindung von Linden-Süd nach Linden-Mitte).

Die unbefriedigende und oft gefährliche Situation für Radfahrer in der Deisterstraße sollte dahin gehend verbessert werden, dass beidseitig der Deisterstraße bis zur Einmündung der Ricklinger Straße am Schwarzen Bären jeweils eine „vollwertige“ einspurige Radwegeverbindung auf den bestehenden Gehwegen eingerichtet wird. Dies schafft nicht nur dringend erforderliche Verbindungswege, sondern sorgt auch für eine zusätzliche Belebung der entsprechenden Bereiche der Deisterstraße. Nur wer hier auch vorbeikommt, kann die hier bestehenden und anzusiedelnden Anbieter von Dienstleistungen und Produkten wahrnehmen.

Für alle geplanten Maßnahmen gilt, dass von den vorhandenen Gegebenheiten ausgegangen wurde: Die geplanten neuen Straßenlaternen werden weitgehend an den Standorten der bisherigen Leuchten vorgesehen. Der Straßenquerschnitt wird mit Sekundärelementen wie der Vergrößerung und Ergänzung der vorhandenen Aufpflasterungen v. a. an den Straßenlaternen und Schilderpfosten verringert, ebenso werden die Parkplätze auf der östlichen Seite mit aufgesetzten Elementen zu dem Radweg hin abgetrennt. Die Radwege können auf den bestehenden Gehwegen untergebracht werden. Durch Sekundärelemente (z. B. straßenüberspannende Transparente als „Eingangs-Tor“ zur Deisterstraße) ist eine optische Verschmälerung und Aufwertung vorgesehen.

Für den Straßenbereich heißt das, dass beispielsweise keine Änderungen der Gossen nötig ist, sowie kaum andere umfassende Baumaßnahmen. Die gewählten Elemente und Maßnahmen ermöglichen eine Attraktivierung und in weiten Bereichen Neugliederung der Deisterstraße mit geringem Kostenaufwand.

Einfache Gestaltungselemente zur Attraktivierung der Straße

3.3 Tore und Plätze

Im Norden an der Einmündung der Ricklinger Straße wird die räumlich bisher sehr offene Situation durch ein oder mehrere Transparente über die Deisterstraße gefasst. Ein solches Transparent bildet ein Tor zur Quartiersstraße und nimmt ihr den Charakter einer Ausfallstraße. Die Situation wird klarer, die Deisterstraße ist die Quartiersstraße mit ihren Läden und Einkaufsmöglichkeiten und die Ausfallstraße ist die Ricklingerstraße mit der Auestraße als Fortsetzung.

Über den Bereich Schwarzer Bär bis zur Einmündung Ricklinger Straße fließt sowohl der Durchgangsverkehr als auch der lokale Verkehr. Diese Verkehrssituation entspricht auch im Bezug auf den ÖPNV einem städtischen Charakter, während die Deisterstraße in der Fortsetzung sich eher auf den Stadtteil bezogen darstellt.

„Das Café“ als freundliche Alternative zur Methadon-Ausgabe

An der Ecke der Einmündung der Rickingerstraße könnte „Das Café“ mit Außenbereich entstehen. An dieser für den gesamten Stadtteil so wich-

tigen und exponierten Stelle sollte eine offene/öffentliche und repräsentative Nutzung, das Eingangstor zur Deisterstraße entstehen.

In der „Mitte“ der Deisterstraße im Bereich der Häuser 44/46 und 45 und der Einmündungen Charlottenstraße und Weberstraße ist das „Gelenk“ der Urbanen Achse Deisterstraße, hier soll ein Stadtteilplatz entstehen. Die bestehende unattraktive, als solche kaum wahrnehmbare Platzsituation wird unter Einbeziehung der umgebenden Bebauung und deren Nutzungen (geplanter und bestehender) und unter Einbeziehung der verbesserten Verkehrssituation v.a. für Fußgänger und Radfahrer zu einem lebendigen Stadtteilplatz umgestaltet. Unterstützend wirkt dabei die Einrichtung einer weiteren Bushaltestelle auf dem Platz, zumal die derzeitige Situation mit einer Haltestelle im Norden der Deisterstraße und der nächsten erst an der Einmündung Allerweg nicht befriedigend ist.

Beide Straßenseiten sollen an dieser Stelle sowohl optisch, als auch funktional soweit als möglich zusammengezogen werden. Der Autofahrer/die Autofahrerin gewinnen den Eindruck, „über den Platz zu fahren“, ohne dass der Verkehrsfluss durch Schwellen o. ä. zu sehr verlangsamt und behindert wird. Durch diese Form der Gestaltung wird hier ein Bereich erhöhter Aufmerksamkeit auch für den motorisierten Verkehr geschaffen. Wünschenswert wäre in diesem Zusammenhang, wenn die Gestaltung durch eine einheitliche Pflasterung, die sich von dem Rest der Straße optisch abhebt, unterstützt würde.

Hier am „**Weberplatz**“ sollten die Bemühungen sich auch darauf richten, sowohl Gastronomie, möglichst mit Außenbewirtschaftung, als auch weitere Ärzte, Büros etc. anzusiedeln. Dies wäre auch der geeignete Standort für die Vermietungs-/Mietpoolagentur und das Quartiersmanagement.

Die Eingänge zu den Geschäftsflächen sollten, soweit möglich, mehr zum Platz hin verlagert werden. Die Hochbeete und vor allem die Gitterzäune sollten ersatzlos entfernt werden und eine sparsame Platzmöblierung die notwendige städtische Transparenz und Übersichtlichkeit ermöglichen. Aus der Eigentümergemeinschaft der Nr. 44/46 wurde zumindest zurückhaltend eine Mitwirkungsbereitschaft bezüglich der gemeinsamen Gestaltung der öffentlichen und der privaten Bereiche signalisiert.

An der Einmündung des Allerwegs in die Deisterstraße wird das bislang räumlich unklare südliche Ende der Deisterstraße durch einen Neubau auf der südöstlichen Ecke gefasst. Hier soll durch den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, wünschenswerterweise mit einem weiteren Lebensmittelladen oder einer markthallenähnlichen Nutzung im Erdgeschoss, ein attraktives Ziel entstehen, das zu einer Belebung des von Fußgängern und Radfahrern bisher kaum frequentierten südlichen Abschnittes der Deisterstraße führt. Die Bebauung sollte in der Gestaltung und räumlichen Anordnung ihrer Funktion als Tor/Eingang (Ausgang)

Eine attraktive und raumbildende Neubebauung am Allerweg verknüpft den Stadtteil mit seiner „Urbanen Achse“

der Quartiersachse entsprechen (z. B.: vorkragendes Dach zur Deisterstraße / vorgezogener Blumenpavillion oder Eiscafe). Die Chance, hier durch eine gute kleinräumige Anordnung der Gebäudeteile eine saubere Verknüpfung zwischen dem Allerweg und der Deisterstraße herzustellen, müssen unbedingt genutzt werden und sollten Maßstab für eine gute Planung dieses Komplexes sein.

Gestaltungselemente

Es wurden einige Raum bildende Gestaltungselemente ausgewählt. Grundsätzlich sollen solche Elemente auf der gesamten Länge der Deisterstraße zum Einsatz kommen, punktuell auch am Schwarzen Bären, um die in ihrer Gesamtheit sehr inhomogene Straße gestalterisch zusammen zu fassen und ein Mittel der „Corporate Identity“ zu schaffen.

Die Straßenlaternen, die vor allem auf der östlichen Seite der Deisterstraße als Gestaltungselement vorgesehen sind, wurden so ausgewählt, dass sie Leuchten zu zwei Seiten haben können und somit eine maximale Raum bildende Wirkung erzielen (optische Einengung/Dachwirkung). Sie fungieren zusätzlich als Werbeträger.



Kultur, Kunst und Werbung macht die „Urbanen Achse“ bunt und vielfältig

Werbeträger und Transparente sind ein weiterer wichtiger Baustein für die gesamte Deisterstraße. Sie sind so angeordnet, dass durch ihre Reihung oder punktuelle Verdichtung ein Eindruck von Chaos und Enge vermieden wird, und die Straße als zusammenhängend erlebt werden kann. Vor allem die über die Fahrbahn reichenden Transparente sollen der vom Verkehr zerteilten Straße ein Dach geben und deutlich machen, dass dies keine Ausfallstraße ist. Werbeträger und Transparente bringen Lebendigkeit/Buntheit und Variabilität in die sonst so immobile Stadtgestaltung. Sie unterliegen einer zeitlich befristeten Haltbarkeit und sie sind reversibel, das heißt sie bilden eine zeitlich befristete Veränderung des Straßenraumes, sie können ergänzt werden oder wieder ganz verschwinden. Dies ermöglicht einen erkennbaren einheitlichen Leitgedanken, der nicht die differenzierten Fassaden überformt, sondern im Straßenraum einen Zusammenhang herstellt und der neben Werbung auch, wie im dargestellten Beispiel zu erkennen, Flächen für Kultur- und Kunstaktionen bietet, die im Stadtteil durch verschiedene Träger wie Kulturbüro, Kreophant, etc. bereits engagierte Akteure haben.

Wir denken, hier kann mit den gewählten Mitteln und Maßnahmen und dem damit verbundenen relativ überschaubaren Aufwand (nicht zuletzt im Bezug auf die Kosten), ein lebendiges und im Hinblick auf die sich möglicherweise gründende Geschäftsleute-Initiative variables, besser einsetzbares Gestaltungskonzept entstehen.

Teil III: Anhang Pläne

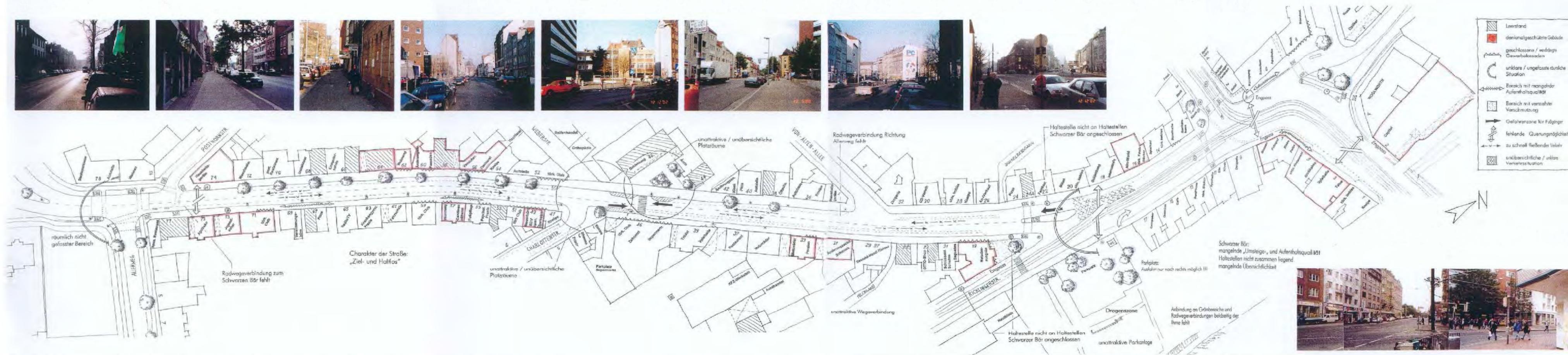
Infoblatt für die Gewerbetreibenden auf der Deisterstraße

Fragebogen an die Immobilienbesitzer an der Deisterstraße

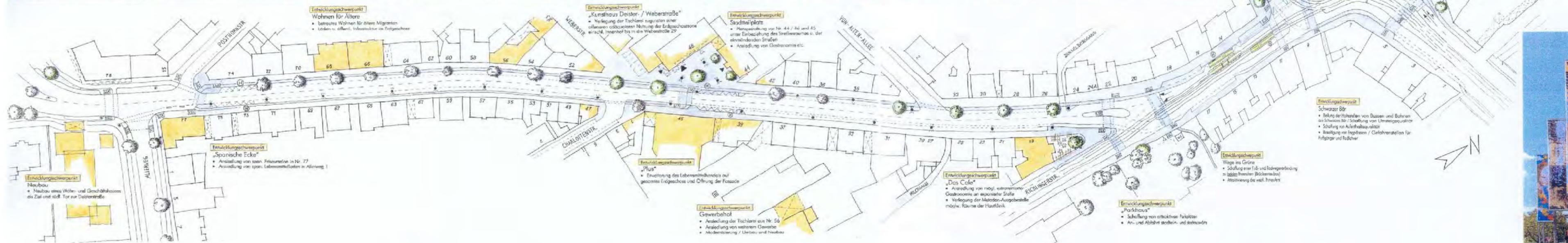
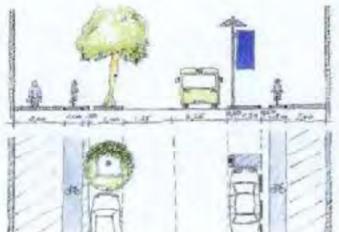
Literaturliste

Plan 1 Schwarzer Bär-Deisterstraße-Allerweg/Deisterplatz, Mängel

Plan 2 Urbane Achse Deisterstraße, Projektideen



Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick, Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick, Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick, Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick, Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover



Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002 • „urbane Achse“ Deisterstraße Lindener baukontor und Rudnick Rudnick und Partner im Auftrage des Amtes für Wirtschaftsförderung in Hannover Dezember 2002

Literaturliste:

- Berekoven, L., 1995: Erfolgreiches Einzelhandelsmarketing, Grundlagen und Entscheidungshilfen, München
- Cramer, C.; Behrens, J., 2001: Lokale Ökonomie - eine zentrale Strategie für die Soziale Stadt, in: Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU) (Hrsg.): Soziale Stadt Info 5, Berlin, S. 2 – 7
- CIMA, 2002: Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover, Lübeck
- Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU) (Hrsg.), 2002a: Die Soziale Stadt. Eine erste Bilanz des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderen Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“, Berlin
- Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU) (Hrsg.), 2002b: Fachgespräch "Wirtschaften im Quartier". Dokumentation der Veranstaltung am 2. und 3. Juli 2001 in Bochum, Berlin [Arbeitspapiere zum Programm Soziale Stadt, Band 6]
- Grimm, G., Micklinghoff, G.; Wermker, K., 2001: Raumorientierung der Verwaltung. Vom Modell zur Regelstruktur: Erweiterung der Verwaltungsreform-Debatte um den räumlichen Aspekt, in: Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU) (Hrsg.): Soziale Stadt Info 6, Berlin, S. 13 – 17
- Läßle, D., 2000: Städte im Spannungsfeld zwischen globaler und lokaler Entwicklungsdynamik, Hamburg
- lindener baukontor/agis, 2000 Vorbereitende Untersuchung Linden-Süd, für die Landeshauptstadt Hannover
- lindener baukontor, 2002 Handlungsprogramm für Linden-Süd für die Landeshauptstadt Hannover
- Pachowsky, R., 2000: Bau- und Immobilienmarketing, München; Wien
- Plötz, W., 1999: Plötz Immobilienführer Hannover und Umland, Berlin
- Rudolph, H. (Hrsg.), 2001: Aldi oder Arkaden? Unternehmen und Arbeit im europäischen Einzelhandel, Berlin
- Salm, V, 2000: Revitalisierung von Innenstädten durch Straßenpools (CIMA-Veröffentlichung), Trier
- Schnüll, Haller und Partner, 2002: Verkehrsgutachten Schwarzer Bär, für die Landeshauptstadt Hannover
- plan und rat, 2002: Moderation zum Verkehrsgutachten Schwarzer Bär, für die Landeshauptstadt Hannover

Fotonachweis:

- Titelblatt, Seite 50 und Plan II: Straßenbanner in Southbank/ London aus DETAIL 06/07 2000
- Seite 25: Stadtteilbroschüre "Bothfeld hat alles", Gemeinschaft Bothfelder Kaufleute
- Seite 37: Deisterstraße 51, 53 und 57, zwei Fotos des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Seite 45 und Plan II: Lindencorso aus DB 1/1998
- Plan II: Norden, Neuer Weg aus BAUWELT 38/2002; Nachbarschaftszentrum Kopenhagen aus BAUWELT 1 - 2/2003; Melchior

Plads, Kopenhagen aus DETAIL 06/1996; BEGA-Katalog 2001 - 2003

- alle weiteren Fotos: lindener baukontor 2000 - 2003

Anhang:

Anschreiben und Fragebogen Hausbesitzer

Die Deisterstraße soll lebendiger werden! Aber wie..?



Die Deisterstraße ist zwar das Geschäftszentrum von Linden-Süd aber der Charakter einer zentralen Quartierseinkaufsstraße mit attraktiven Bereichen der Begegnung und des Verweilens konnte nach Ende der Sanierung nie so recht entstehen. Inzwischen ist das Erscheinungsbild geprägt von leerstehenden Läden und einem einseitigen Angebot. Cafés und Freizeitangebote und ein attraktives Warenangebot fehlen fast vollständig. In den letzten Jahre hat eine starke Abwanderung eingesetzt. Im Gebiet gibt es einen Leerstand von Kleingewerbe- und Handelsflächen von nahezu 10 %, partiell bis zu 20 %. Besonders augenfällig ist dies entlang des südlichen Teils der Deisterstraße.

Das Stadtteilforum Linden-Süd und die Wirtschaftsförderung der Landeshauptstadt Hannover wollen diesen Zustand ändern.

Erster Schritt ist dabei eine **Befragung der Gewerbetreibenden** entlang der Deisterstraße.

Wo drückt der Schuh? - Das möchten wir gern von Ihnen wissen!



Das Architekturbüro *lindener baukontor* und die Unternehmensberatung *Rudnick Rudnick & Partner Consulting* sind beauftragt, Sie nach Ihren Problemen und Sichtweisen zu befragen. Außerdem möchten wir Ihre Verbesserungsvorschläge kennen lernen. Im zweiten Schritt wollen wir eine **“Gemeinschaft der Kaufleute an der Deisterstraße”** anregen, ähnlich wie in anderen Stadtteilen, z.B. Bothfeld. Damit soll u.a. Ihre Unternehmens- bzw. Organisationselbstdarstellung durch Veranstaltungen, Broschüren, Messen u.a. verbessert werden. Aufgabe könnte die Gewerbesicherung durch laufende Kontrolle der Infrastruktur-Veränderungen im Stadtteil (Verkehr und Immobilien) sein.



Um die leerstehenden Geschäftslokale wieder in Betrieb zu nehmen und mit noch fehlenden Angeboten für den Stadtteil zu füllen könnten eine Existenzgründungsberatung und Weiterbildungsseminare für angehende Kaufleute aus der Stadtteilbevölkerung angeregt werden.

Ziel ist, eine Aufwertung der Deisterstraße zu erreichen und damit den wichtigsten Gewerbeplatz in Linden-Süd zu stärken. Im Laufe der Zeit soll die Deisterstraße zu einer funktionsfähigen Gewerbezone entwickelt werden und damit die Grundlage für eine ausreichende Nah- und Vollversorgung des Stadtteils gelegt sein.

Unterstützen Sie uns - fördern Sie sich selbst!

Ansprechpartner:

Alexander Rudnick
Rudnick Rudnick & Partner
Consulting
Tel.: 0511-3883362
Fax: 0511-3880660
E-Mail: alexander@rudnick.de

Susanne Gräser
Gerd Nord
lindener baukontor
Tel.: 0511-444048
Fax: 0511-454890
E-Mail: kontor@lindener-baukontor.de

Klaus Grupe
Landeshauptstadt Hannover
Wirtschaftsförderung
Tel.: 0511-168-41136
Fax: 0511-168-41245
E-Mail: klaus.grupe.23@hannover-stadt.de

Hausverwaltung XXY KG
z. Hd. Herrn/Frau Mustermann
Häuserstr. 99
30000 Hannover

Hannover, den 1. November 2002

"Urbane Achse Deisterstraße" in Hannover Linden-Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,
unser Planungsbüro ist derzeit mit der Bearbeitung eines Gutachtens zu den wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten und –potenzialen der Deisterstraße in Hannover Linden-Süd befasst. Auftraggeber dieses Gutachtens ist die Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wirtschaftsförderung (Ansprechpartner: Herr Grupe). Wir bearbeiten das Gutachten gemeinsam mit dem Consultingbüro Rudnick und Partner, Hannover. Im Rahmen dieses Gutachten wird es darum gehen, die bestehenden wirtschaftlichen Möglichkeiten der Deisterstraße zu erfassen, aber auch die hier vorhandenen Defizite zu benennen.

Ziel soll die Wiederbelebung der Deisterstraße als Haupteinkaufsstraße in Linden-Süd sein. Hierzu werden alle Gewerbetreibenden der Deisterstraße zu Ihrer wirtschaftlichen Situation und zum Bezug zum Stadtteil befragt (s. Anlage) im Hinblick darauf, dass sich die Gewerbetreibenden möglicherweise, wie in anderen Stadtteilen bereits geschehen, zusammenschließen, um mehr für die Stadtteilentwicklung und die Verbesserung ihrer eigenen Ausgangslage bewirken zu können.

Für die von uns zu erstellende Situationsanalyse und die Beschreibung der Entwicklungspotenziale sind **Leerstände** und / oder **kurzfristige Mietverhältnisse** im Bereich der Gewerbeflächen der Deisterstraße von besonderem Interesse.

In **dem von Ihnen verwalteten / Ihrem** Haus Deisterstraße NN befinden sich im Erdgeschoss offensichtlich leerstehende oder möglicherweise nur kurzfristig vermietete Gewerbeflächen. Um diese in befriedigendem Maß in unsere Bewertung einbeziehen zu können, sind wir an der Beantwortung der im folgenden aufgeführten Fragen interessiert.

Sie können diese Fragen schriftlich oder fernmündlich, per Fax oder per eMail beantworten. Bitte beantworten Sie unsere Anfrage bis zum 22. Oktober 2002. Wir werden Ihnen bei Interesse im Nachgang die wesentlichen Erkenntnisse bekannt machen.

Mit freundlichen Grüßen und vielen Dank im Voraus Susanne Gräser Gerd Nord

Anlagen: Fragebogen, Betreiber-Info (Infos zum lindener baukontor: www.lindener-baukontor.de)

Fragebogen: Urbane Achse Deisterstraße, Hannover Linden-Süd

1. **Adresse der Liegenschaft:**.....
2. **Größe der (leerstehenden) gewerblich nutzbaren Fläche in m²:**.....
3. **Ausstattungsstandard der leerstehenden Fläche:**

	ja	nein
Elektroanlage neu (weniger als 10 Jahre alt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bad vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC neu (weniger als 10 Jahre alt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Küche neu (weniger als 10 Jahre alt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster / Schaufenster isolierverglast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. **gewünschte/geeignete Nutzung:**

Praxis	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>
Laden / gehobene Verkaufsfläche	<input type="checkbox"/>
Kiosk, einfache Verkaufsfläche	<input type="checkbox"/>
Gastronomiebetrieb	<input type="checkbox"/>
5. **vorherige Nutzungen:**.....
6. **Anzahl der Mieter in den letzten 3 Jahren:**.....
7. **aus Ihrer Sicht ausgeschlossene Nutzung/Nutzer:**

Praxis	<input type="checkbox"/>
Büro	<input type="checkbox"/>
Laden / gehobene Verkaufsfläche	<input type="checkbox"/>
internationaler Kiosk, einfache Verkaufsfläche	<input type="checkbox"/>
internationaler Gastronomiebetrieb	<input type="checkbox"/>
8. **Leerstand seit wann:**.....
9. **Ihre bisherigen Vermietungsbemühungen u. Erfahrungen hierbei:**
.....
.....
.....
10. **weitere Anforderungen an die Mieter:**
.....
.....
.....
11. **Ihre Mietpreiserwartungen (Netto-Kaltmiete/m²):**.....
12. **Könnten Sie sich vorstellen zu günstigen Konditionen an eine quartiersbezogene (möglicherweise kommunal kontrollierte) Institution zu vermieten, die dann Untervermietungen vornimmt und Ihnen gegenüber eine Mietgarantie übernimmt:**

	ja	nein
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Antwort bis zum 15. November 2002 erbeten.