



Stadt Wilhelmshaven
Fachbereich Stadtplanung

Lokale Ökonomie in der Südstadt Konzeption und Entwicklung von Projekten

Abschlussbericht

Rudnick
Rudnick
&
Partner
Consulting

Inhalt

Einleitung	3
1. Hintergrund	4
2. Quartier und Quartiersentwicklungsplan	8
2.1. Das Quartier	8
2.2. Analyse.....	8
2.3 Der Quartiersentwicklungsplan.....	11
2.4 Chancen für den Stadtteil	13
2.5 Die Bedeutung der lokalen Ökonomien in Bezug zur regionalen Wirtschaftskraft.....	16
Städtische Teilökonomien in Hamburg	18
2.6 Förderung lokaler Ökonomie als Projektentwicklung	21
2.7 Vorgehensweise und Empowerment-Ansatz.....	25
3. Konzeption und Entwicklung von Projekten	26
3.1 Die Rheinstraße als „urbane Achse“ der Südstadt?	26
3.3 Kontaktaufnahme zu Unternehmen des Stadtteils, die Aufträge nach außen vergeben. Diskussion über eine mögliche Auftragsvergabe an Firmen bzw. Projekte des Stadtteils.....	32
3.4 Für ein Gewerbegebiet „Am Handelshafen“	32
3.5 Die Südstadt braucht Stadtteilmarketing	37
4. Operationalisierung und Ausblick.....	39
Literatur:.....	41

Dieser Bericht wurde im Dezember 2004 erstellt.

Einleitung

Die Einwohnerzahl Wilhelmshavens ist rückläufig, wobei die Südstadt und Bant überdurchschnittlich viele Bewohner verloren haben. Auch die Anzahl der Haushalte in diesen Stadtteilen ist in der Tendenz rückläufig. Das Sanierungsgebiet "Westliche Südstadt" umfasst gegenwärtig Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete mit lokal und überlokal orientierten Infrastruktureinrichtungen. Das Gebiet der westlichen Südstadt ist durch jahrzehntelange Desinvestitionen gekennzeichnet. Dies gilt sowohl für die Gewerbebetriebe als auch für den Wohnsektor.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat deshalb für das Sanierungsgebiet im Jahr 2003 einen Quartiersentwicklungsplan beschlossen (siehe Stadt Wilhelmshaven 2003). Dieser "soll die Grundlage für eine umfassende Neuorganisation der westlichen Südstadt bilden, die nur über einen längeren Zeitraum und über ein erweitertes Instrumentarium erreicht werden kann. Für die Sanierung im engeren Sinne stellt der Quartiersentwicklungsplan nur die Grundzüge der Planung dar, welche in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden müssen" (ebd., 4). Speziell zur Entwicklung der lokalen Ökonomie wird im Quartiersentwicklungsplan festgestellt: „Das Plangebiet als Wirtschaftsstandort ist konstitutiv für das Quartiersentwicklungskonzept. Infolge der Verringerung der Wohnungsbestände wird der Anteil an gewerblicher Nutzung im Gebiet langfristig eher zunehmen. ... Es ist vorgesehen, die Möglichkeiten der Weiterentwicklung (Potenziale und Ansatzpunkte) durch einen Gutachter untersuchen und die Umsetzung von Modellprojekten in der Startphase fachlich betreuen zu lassen“ (ebd., S. 10/11).

Rudnick Rudnick & Partner Consulting wurde damit beauftragt, die Möglichkeiten der Weiterentwicklung auszuloten und im Rahmen der lokalen Ökonomie Projekte für die westliche Südstadt zu entwickeln.

Der Aufbau bzw. die Wiederherstellung einer lokalen Wirtschaft ist ausschlaggebend für die dauerhafte Stabilisierung der Quartiere. Arbeit ist in unserer Gesellschaft der Integrationsrahmen par excellence. Die beste Methode, um Defizite in Vierteln und Städten zu bekämpfen, besteht also in einer Verstärkung und Nutzung des wirtschaftlichen Potenzials auf Viertel- und Stadtebene. Die daraus erwachsende Lebensqualität ist ein wichtiges Ergebnis dieser Maßnahmen.

Aus der Vielfalt der Missstände in der westlichen Südstadt werden im Rahmen der hier vorgelegten Entwicklungsstudie zunächst bestimmte wirtschafts- und beschäftigungsnahe Problemlagen aufgegriffen und exemplarisch Lösungen beschrieben. Ein wesentliches Ziel der Bearbeitung war es, anhand von ausgewählten Themen zügig und im Kontext der Bearbeitung in die Projektrealisierungsphase einzusteigen, um kurzfristig

erste sichtbare Erfolge erzielen zu können. Dabei gingen wir davon aus, dass eine Bearbeitung des gesamten Themenspektrums zu diesem Zeitpunkt einen ziel- und ergebnisorientierten Rahmen sprengen würde. Die Vorgehensweise war eine doppelte: Einerseits wurden unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen Konzepte für zu entwickelnde Projekte aufgestellt, andererseits wurden darüber hinaus die konzipierten Projekte konkret entwickelt, d.h. bis zur praktischen Umsetzung vorangetrieben.

Durch unsere Mitarbeit im "Arbeitskreis Lokale Ökonomie" des Stadtteilbeirats wurden darüber hinaus Wirtschaftsakteure vor Ort informiert und mobilisiert. Durch diese abschließende Berichterstattung sollen in erster Linie die Akteure des Stadtteils in die Lage versetzt werden, die gewonnenen Erkenntnisse auch auf andere Problemlagen anzuwenden.

Wir bedanken uns bei allen Gesprächspartnern für ihre große Auskunftsbereitschaft – ohne sie wäre die hier dokumentierte Arbeit nicht möglich gewesen. Außerdem bedanken wir uns für die freundliche Unterstützung durch den Sanierungsträger (die Wohnungsbaugesellschaft Jade), das Quartiersmanagement (Yasemin Demirbas und Thorsten Stahlhut) sowie durch die Mitarbeiter von Stadtverwaltung und Wirtschaftsförderung in Wilhelmshaven.

1. Hintergrund

Spätestens seit Mitte der 70er Jahre ist in allen europäischen Industriegesellschaften nicht mehr zu übersehen, dass wirtschaftliche Wachstumsprozesse sich zunehmend in bestimmten, oft kleinräumig abgegrenzten Agglomerationsräumen konzentrieren, während zur gleichen Zeit andere, oft unmittelbar benachbarte Regionen, Städte, Gemeinden und Stadtteile einen wirtschaftlichen und sozialen Niedergang erleiden. Bis zum Ende der 80er Jahre ist deutlich geworden, dass weder staatliche Interventionen (sei es in Form von Regional-, Industrie- oder Arbeitsmarktpolitik) noch ein Setzen auf die Selbstheilungskräfte des Marktes das Muster dieser gespaltenen ökonomischen Entwicklung in Wohlstandszonen einerseits und Krisenregionen andererseits zu ändern vermochten. Jeder Konjunkturzyklus vergrößerte den Sockel Langzeitarbeitsloser, markierte auf der ökonomischen Landkarte neben wenigen Prosperitätsflecken weitere Flächen der Stagnation und des wirtschaftlichen Niedergangs und vertiefte die sich auch räumlich manifestierende gespaltene Entwicklung der jeweiligen Gesellschaft.

Tabelle 1:

Erwerbstätige (Inland) in 405 Wilhelmshaven, Stadt 1991 - 2002									
Berechnungsstand: 2003									
Jahr	Erwerbstätige am Arbeitsort (Jahresdurchschnitt) - 1000 -								
	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe o. Baugewerbe	Verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Dienstleistungsbereiche	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung, Unternehmens-Dienstleist.	Öffentliche und private Dienstleist.
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1991	49,8	0,3	8	-	-	41,5	-	-	-
1992	48,7	0,3	8,2	-	-	40,3	-	-	-
1993	46,9	0,3	7,4	-	-	39,2	-	-	-
1994	46,7	0,3	7,3	-	-	39,1	-	-	-
1995	46,3	0,3	7,3	-	-	38,6	-	-	-
1996	45,8	0,3	7,2	4,3	2,4	38,3	8,7	4	25,6
1997	42,8	0,3	7,5	4,6	2,3	35,1	8,8	4	22,3
1998	42,7	0,3	7,3	4,5	2,3	35,2	9,2	4,3	21,7
1999	44,2	0,3	7,2	4,4	2,3	36,8	9,4	4,7	22,7
2000	45,3	0,3	7,4	4,4	2,4	37,6	9,8	4,8	23
2001	44,8	0,3	7,4	4,5	2,2	37,1	9,8	4,9	22,4
2002	44,3	0,3	7,1	4,4	2,1	36,9	9,7	5	22,2
Quelle: Nds. Landesamt für Statistik									

Wilhelmshaven liegt als Marinestandort strategisch günstig: Im Sinne der zivilen Binnenökonomie ist sie eine periphere Mittelstadt. Wilhelmshaven war nach dem Zweiten Weltkrieg abhängig von der Bundeswehr, dem Hafenumschlag und einigen großindustriellen Betrieben (KWS, Olympia-Werke). Noch heute arbeitet fast jeder zweite Erwerbstätige in staatlichen Dienstleistungen wie der Bundesmarine, im Gesundheits- und Bildungswesen oder in Hochschul- und Forschungseinrichtungen.

Wilhelmshavens Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt war zwischen 1991 und 2002 rückläufig. Die Zahl der Erwerbstätigen ging in diesem Zeitraum um über 5.000 Personen zurück (vgl. Tabelle 1). In der ersten Hälfte der 90er Jahre war dies vor allem dem Beschäftigungsrückgang im produzierenden Gewerbe geschuldet, in der zweiten Hälfte dem öffentlichen Dienst. Moderate Zuwächse im Sektor der übrigen Dienstleistungen (Handel, Gastgewerbe und Verkehr und Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen) konnten die Verluste nicht kompensieren. Ergebnis ist eine Arbeitslosenquote, die immer deutlich über der des Bundes und der Niedersachsens liegt (siehe Tabelle 2): Die Beschäftigtenentwicklung der Stadt Wilhelmshaven hat sich von der des Landes und des Bundes abgekoppelt.

Tabelle 2: Arbeitslosenquoten im Vergleich jeweils 30.06.					
Jahr	Bund	Niedersachsen	Stadt W'haven	W'haven-Bund	W'haven-Nds.
1985	8,7	11,5	14,5	5,8	3,0
1986	8,4	10,9	14,8	6,4	3,9
1987	8,3	11,0	15,8	7,5	4,8
1988	8,4	11,4	16,4	8,0	5,0
1989	6,7	9,6	15,1	8,4	5,5
1990	6,9	9,3	15,7	8,8	6,4
1991	5,9	7,9	13,5	7,6	5,6
1992	6,3	8,1	12,9	6,6	4,8
1993	7,8	9,8	16,2	8,4	6,4
1994	8,9	10,4	17,1	8,2	6,7
1995	8,9	10,9	19,1	10,2	8,2
1996	9,7	11,9	18,7	9,0	6,8
1997	10,6	12,6	19,4	8,8	6,8
1998	10,0	12,0	19,3	9,3	7,3
1999	9,5	11,2	17,5	8,0	6,3
2000	8,2	9,8	14,2	6,0	4,4
2001	7,9	9,8	12,8	4,9	3,0
2002	8,4	10,3	13,9	5,5	3,6
2003	9,0	10,5	14,0	5,0	3,5
2004	9,1	10,4	14,3	5,2	3,9
Quelle: Agentur für Arbeit Wilhelmshaven; eigene Berechnungen					

Im Teufelskreis städtischer Problemkumulation nimmt die Arbeitslosigkeit eine Schlüsselstellung ein. Der Anstieg der Arbeitslosenquoten seit 1985 macht deutlich, dass die Arbeitslosigkeit kein rein konjunkturelles Problem mehr ist, sondern sich mit jeder Krise weiter verfestigt hat. Die negativen Folgen ökonomischer Krisen auf dem Arbeitsmarkt wurden nicht durch einen anschließenden ökonomischen Aufschwung korrigiert, sondern sie nisteten sich in die gesellschaftlichen und stadt-räumlichen Strukturen ein. In diesem Sinne resultiert die besondere gesellschaftliche Dramatik nicht nur aus dem inzwischen erreichten quantitativen Ausmaß der Arbeitslosigkeit (also der Höhe der Arbeitslosenquoten), sondern vor allem aus deren zeitlicher Verfestigung in Form von Dauerarbeitslosigkeit, ihrer selektiven sozialräumlichen Konzentration und ihrer Verknüpfung mit anderen Formen struktureller Benachteiligung. Die soziale Polarisierung schlägt sich in den Städten (auch) räumlich nieder, verursacht vor allem durch zwei Wanderungsbewegungen: Wohlhabendere Haushalte ziehen ins Umland oder in "bessere Gegenden" innerhalb der Stadt, schwächere Haushalte, vor allem von Arbeitslosigkeit betroffene und gering verdienende, ziehen in strukturschwache Gebiete mit billigen Mieten.

In engem Zusammenhang mit dem Rückgang von Arbeitsplätzen verliert Wilhelmshaven kontinuierlich an Einwohnern. Noch in den 70er Jahren war Wilhelmshaven Großstadt. Ein Einwohnerverlust von fast 20.000 Personen in den letzten 30 Jahren ist Ergebnis natürlicher Bevölkerungsbewegung (ein Überhang von Sterbefällen gegenüber Geburten) und Abwanderung – vor allem in das Umland. Zwischen 1973 und 2003 stehen 149.425 Fortzügen nur 144.307 Zuzüge über die Kreisgrenzen hinweg gegenüber; im Saldo sind in dieser Zeit 5.118 Personen im Umland verblieben. Die Umlandwanderung scheint aber gestoppt zu sein: In den letzten drei Jahren (ab 2001) war die Bilanz für Wilhelmshaven hier positiv. Diese erfreuliche Nachricht trifft für die natürliche Bevölkerungsbewegung nicht zu: Die regionale Bevölkerungsvorausschätzung des niedersächsischen Landesamts für Statistik prognostiziert für die nächsten 15 Jahre kontinuierlichen Bevölkerungsverlust.

Einwohnerverluste in den beschriebenen Größenordnungen konnten nicht durch die Haushaltsentwicklung (1975: 399,6 zu 2003: 552,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner in Wilhelmshaven) und die in Deutschland zunehmende Wohnungsfläche je Person aufgefangen werden. Leer stehende Wohnungen sind die Konsequenz. Leerstände von Wohnungen konzentrieren sich in Wilhelmshaven auf drei Stadtteile. Einer davon ist der zwischen Innenstadt und Hafen gelegene Stadtteil Südstadt/Bant.



2. Quartier und Quartiersentwicklungsplan

2.1. Das Quartier

Das Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“ liegt mit seinen wesentlichen Teilen zwischen dem Bahnhof in der Kernstadt und dem Handelshafen im Süden, und reicht im Westen bis an die Werftstraße. Das nördliche Teilgebiet zwischen der Bahnlinie und der Peterstraße grenzt an das bisherige Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und an die dortige Fußgängerzone.

Die Bebauung stammt überwiegend aus der Gründerzeit der Stadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Dabei weisen die östlichen Gebietsteile auch Züge des gründerzeitlichen Städtebaus auf: die typische Blockrandbebauung mit teilweise überbauten Blockinnenbereichen. Die westlichen Bereiche, die dem Stadtteil Bant zuzurechnen sind, weisen dagegen eine stärker aufgelockerte Bebauung auf. Charakteristisch für ein innenstadtnahes Gründerzeitgebiet ist die Durchmischung von Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen, die sich zum Teil in den Bauzeilen, zum Teil in den Blockinnenbereichen befinden. Territorial im Gebiet liegend, in seiner Charakteristik aber deutlich abgesetzt, ist die gewerblich genutzte Zone entlang des Handelshafens. Dieser Bereich, der die Anmutung eines nicht intakten Gewerbegebiets hat, erstreckt sich von der östlichen Bebauung der Deichstraße bis zur Werftstraße im Westen; im Norden wird er im Wesentlichen von der Admiral-Klatt-Straße begrenzt. Das Sanierungsgebiet umfasst gegenwärtig Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete mit lokal und überlokal orientierten Infrastruktureinrichtungen. Das Gebiet der westlichen Südstadt ist durch jahrzehntelange Desinvestitionen gekennzeichnet. Dies gilt sowohl für die Gewerbebetriebe als auch für den Wohnsektor.

2.2. Analyse

Das Sanierungsgebiet liegt in den (statistischen) Stadtteilen Innenstadt und Bant; für diese liegen Daten und Zeitreihen zur Einwohner- und Beschäftigungsentwicklung vor. Der Stadtteil Innenstadt umfasst dabei auch das gesamte innerstädtische Einzelhandelszentrum incl. des Bankenplatzes von Wilhelmshaven.

Die Betrachtung durchschnittlicher Arbeitslosenquoten ergibt nur ein sehr pauschales Bild, denn die Arbeitslosigkeit hat sozialräumlich sehr selektive Ausprägungen und Verlaufsformen. Die in Tabelle 2 ausgewiesene Arbeitslosenquote für 2004 von 14,3 Prozentpunkten für Wilhelmshaven trifft nicht für alle Stadtteile gleichermaßen zu. Denn die Arbeitslosen leben nicht gleichmäßig verteilt im Stadtgebiet. Arbeitslosigkeit hat einen Ort: In genau fünf Stadtteilen (neben Innenstadt und Bant sind dies Fedderwar-

dergroden, Siebethsburg und Heppens) liegt die Quote deutlich über der des Stadtgebiets. Die Stadtteile Bant und Innenstadt stellen die Spitzenreiter dar. Von den 4.915 Arbeitslosen Wilhelmshavens leben allein 41 Prozent in diesen beiden Stadtteilen, nämlich 2.010 (Stadt Wilhelmshaven 2004, 5422-V). Für diese 2.010 Arbeitslosen sind Innenstadt und Bant zum täglichen Aufenthaltsort geworden. In den gleichen Stadtteilen arbeiten insgesamt ca. 7.500 Menschen. Bei diesem Verhältnis von arbeitenden und nicht arbeitenden Menschen wird Arbeitslosigkeit offensichtlich und zum quartiersbestimmenden Merkmal. Für einen Teil der Gesellschaft erweist sich der städtische Arbeitsmarkt unter den gegenwärtigen Bedingungen als ein Mechanismus der Desintegration und der sozialen Ausgrenzung. – Wie funktioniert dieser Mechanismus?

Soziale Ungleichheit in der Stadt spiegelt sich seit je in einer ungleichen Verteilung der Bevölkerung auf Quartiere mit unterschiedlichen Wohn- und Lebensqualitäten. Diese sozialräumliche Ungleichheit kann sich durch zwei Prozesse verschärfen und damit selbst zur Ursache weiterer Benachteiligung werden: Einmal durch den kollektiven Abstieg der Bewohner als Folge der Krise von Arbeitsmarkt und Sozialstaat (soziale Mobilität) und zweitens durch selektive Wanderungsvorgänge (räumliche Mobilität).

Entstanden aus der räumlichen Nähe zu Betrieben, waren die Südstadt und Bant bis zuletzt traditionelle Arbeiterviertel. „Vom Anstieg der Arbeitslosigkeit und vom Abbau von Sozialleistungen wird vor allem der Bevölkerungsanteil getroffen, der zu großen Teilen bereits segregiert in bestimmten Stadtteilen lebt; damit verschlechtert sich kollektiv die soziale Lage der Bevölkerung innerhalb eines Gebiets – einem ‚Fahrstuhleffekt‘ gleich; die Verarmung der Quartiersbevölkerung ist dann Ergebnis einer sozialen (Abwärts-)Mobilität der ansässigen Bevölkerung. Mit der Arbeitsmarktkrise nimmt die Arbeitslosigkeit zu, und mit den verschiedenen Kürzungsrunden bei Sozialtransfers steigt die Bevölkerung des Quartiers kollektiv ab. Die Anteile der Sozialhilfebezieher nehmen zu, die Kaufkraft sinkt. Aus einem ‚Arbeiterviertel‘ ist ein ‚Armutsviertel‘ geworden, ohne dass jemand weg- oder zugezogen ist. ... Ein zweiter Weg, auf dem sich Quartiere herausbilden, in denen sich ein überproportional hoher Anteil von problembeladenen Haushalten konzentriert, sind selektive Mobilitätsprozesse. ... Die Umzugsbewegungen, denen ein Quartier unterliegt, sind sozial selektiv, d.h. für einen weggezogenen Haushalt mit Erwerbseinkommen zieht ein Haushalt ohne Erwerbseinkommen nach. ... Die Abwanderung trägt indirekt, die Zuwanderung direkt zur räumlichen Konzentration von marginalisierten Haushalten bei und führt zu einer sozialräumlichen Polarisierung – ein Mobilitätseffekt. ... Aufgrund der sinkenden Kaufkraft verändert sich auch das Angebot von Läden und Dienstleistungsbetrieben im Preis- und Qualitätsni-

veau ‚nach unten‘, bestimmte Angebote fallen ganz weg“ (Häußermann u.a. 2004, 212-214).

Wanderungsdaten auf Stadtteilebene liegen für Wilhelmshaven nicht vor. Welches Ausmaß Wanderungsbewegungen aus den Stadtteilen Innenstadt und Bant heraus haben, lässt sich erahnen,

Tabelle 3: Einwohnerentwicklung 1994 – 2003										
jeweils 31.12.										
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Innenstadt	13.174	12.916	12.565	12.214	11.782	11.200	11.001	10.893	10.874	10.642
Bant	13.857	13.736	13.380	13.125	12.725	12.412	12.215	12.115	11.809	11.787
Quelle: Stadt Wilhelmshaven										

wenn man die Einwohnerentwicklung der letzten zehn Jahre für diese beiden Stadtteile betrachtet (siehe Tabelle 3). Danach leben in diesen Stadtteilen heute 4.602 Menschen weniger als 1994.

Der Verlust beträgt 17 Prozent gegenüber 6,7 Prozent für die Gesamtstadt (absolut dort: minus 6.644 Einwohner). D.h. über zwei Drittel des Einwohnerverlustes Wilhelmshavens in den letzten zehn Jahren realisierte sich in den Stadtteilen Bant und Innenstadt (dass dies nicht in erster Linie auf das Ableben von Bewohnern zurückzuführen ist, zeigt ein Blick auf das Durchschnittsalter in Bant und Innenstadt: es lag nicht über dem Durchschnittsalter für das Stadtgebiet).

Zur weiteren Einschätzung des Sanierungsgebiets war es wichtig, den Anteil der Migranten im Stadtteil zu kennen. Migranten haben geringere Arbeitseinkommen, sind öfter von Arbeitslosigkeit bedroht¹ und sind zwei bis drei Mal so häufig von Armut betroffen wie Deutsche. Im Stadtgebiet Wilhelmshavens spielen, im Unterschied zu anderen Kommunen in Deutschland, Migranten mit einer Quote von 4,7 Prozent eine untergeordnete Rolle. Nicht so in der Südstadt; hier halten sich offensichtlich schon im Straßenraum mehr Ausländer auf. Die Abteilung Statistik/Wahlen der Stadt Wilhelmshaven hat im Rahmen einer Sonderauswertung des Einwohnermelderegisters die Einwohnerzahl für das Sanierungsgebiet ermittelt (vgl. Tabelle 4). Mit Stand vom 01.10.04 lebten dort 6.283 Personen.

¹ Seit Anfang der 90er Jahre ist in Deutschland die Arbeitslosenquote von Ausländern fast durchweg doppelt so hoch wie die Arbeitslosenquote insgesamt (vgl. Bremer/Gestring 2004, 269).

Tabelle 4: Einwohner im Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“									
Stand per 1.10.2004									
	Einwohner	Deutsche	davon			Ausländer	davon		
			0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 65 Jahre	ab 65 Jahre		0 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 65 Jahre	ab 65 Jahre
Sanierungsgebiet	6283	5283	1025	3266	992	1000	285	670	45
Stadt	82992	79081	12832	48252	17997	3911	766	2913	232
Quelle: Stadt Wilhelmshaven									

Diese Auswertung diente dem Zweck, die Ausländerkonzentration kleinräumig zu ermitteln. Gerade für ethnische Communities gilt, dass ein Wohnen in räumlicher Nähe als Ressource begriffen wird. Ergebnis ist, dass mit genau 1.000 Ausländern im Sanierungsgebiet der Ausländeranteil bei 15,9 Prozent liegt; im Stadtgebiet Wilhelmshavens bei 4,7 Prozent. Ein Viertel aller Migranten Wilhelmshavens leben damit im Sanierungsgebiet.

2.3 Der Quartiersentwicklungsplan

Der für das Sanierungsgebiet aufgestellte und verabschiedete Quartiersentwicklungsplan bildet den Rahmen für die Konzeption und Entwicklung von Projekten, die zur Verbesserung der lokalen Ökonomie in der Südstadt beitragen sollen. Dieser Plan sieht für das Sanierungsgebiet „Entwicklungschancen, die sich ergeben aus:

- der besonderen Lagequalität zwischen der unmittelbar angrenzende Kernstadt und dem Wasser, die infolge der nicht mehr intensiven Hafennutzung die Chance erhält, das Quartier auch in seinen städtebaulichen Feinstrukturen ‚ans Wasser‘ zu bringen,
- der Vielfältigkeit der innerstädtischen Mischnutzung des Gebietes, die das Quartier zumindest teilweise zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickelbar machen,
- den Chancen zur Neustrukturierung und Umnutzung überholter Gewerbenutzungen zu höherwertigem modernen Gewerbe und Dienstleistungen,
- den für die Region einmaligen und attraktiven baulichen und städtebaulichen Qualitäten aus der Gründerzeit,

- der auch sozialen Vielfalt als Alternative zu eher monostrukturierten Wohnstandorten.

Ziel der Quartiersentwicklung muss es sein, diese Qualitäten in ihrer Grundstruktur zu sichern, sie weiter zu entwickeln, im Erscheinungsbild aufzuwerten und im Stadtraum erfahrbar zu machen. Die städtebauliche Sanierung des Quartiers darf eben nicht einseitig als Therapie eines teils realen, teils potenziellen sozialen Brennpunktes im Programm ‚Soziale Stadt‘ interpretiert werden. Vielmehr geht es angesichts der Chancen, die das Gebiet bietet, um seine wesentlich umfassendere Revitalisierung im Interesse der Gesamtstadt“ (Stadt Wilhelmshaven 2003, 7).



Speziell zur Entwicklung der lokalen Ökonomie wurde folgendes Planungskonzept formuliert: „Das Plangebiet als Wirtschaftsstandort ist konstitutiv für das Quartiersentwicklungskonzept. Infolge der Verringerung der Wohnungsbestände wird der Anteil an gewerblicher Nutzung im Gebiet langfristig eher zunehmen. Die Entwicklung der lokalen Ökonomie umfasst folgende Bereiche:

- Die Neuordnung und Neunutzung der gewerblichen Zone südlich der Admiral-Klatt-Straße. Voraussetzungen für eine zukunftssträchtige gewerbliche Entwicklung werden die Verbesserung der Erschließung dieser Flächen, ihre Neuordnung und eine aktive Vermarktung sein. Dabei wird sich die bisherige gewerbliche Struktur stärker in Richtung Dienstleistung verändern.

- Die Pflege der Bestände und die Sicherung von Voraussetzungen für die Entwicklung von Betrieben, den Ersatz von nicht mehr für Wohnzwecke benötigten Grundstücken und Gebäuden, die Umnutzung und kleinteilige Neubebauung. Das bedarf einer detaillierten Konzeptentwicklung und Betreuung.
- Die Entwicklung von Arbeitsplätzen durch stadtteilbezogene Service-Einrichtungen.
- Das Einbeziehen von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen bei der Umsetzung von öffentlichen Investitionen im Zuge der Sanierung“ (ebd., 10).

Im Abschnitt ‚Städtebauliches Konzept‘ finden sich Ausführungen zu den zukünftigen Nutzungen: „Die bisher überwiegend gewerblich genutzten Bereiche nördlich des Handelshafens bleiben auch zukünftig der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden, überwiegend wohngenutzten Bereichen erhalten sie den Charakter eines eingeschränkten Gewerbegebiets.

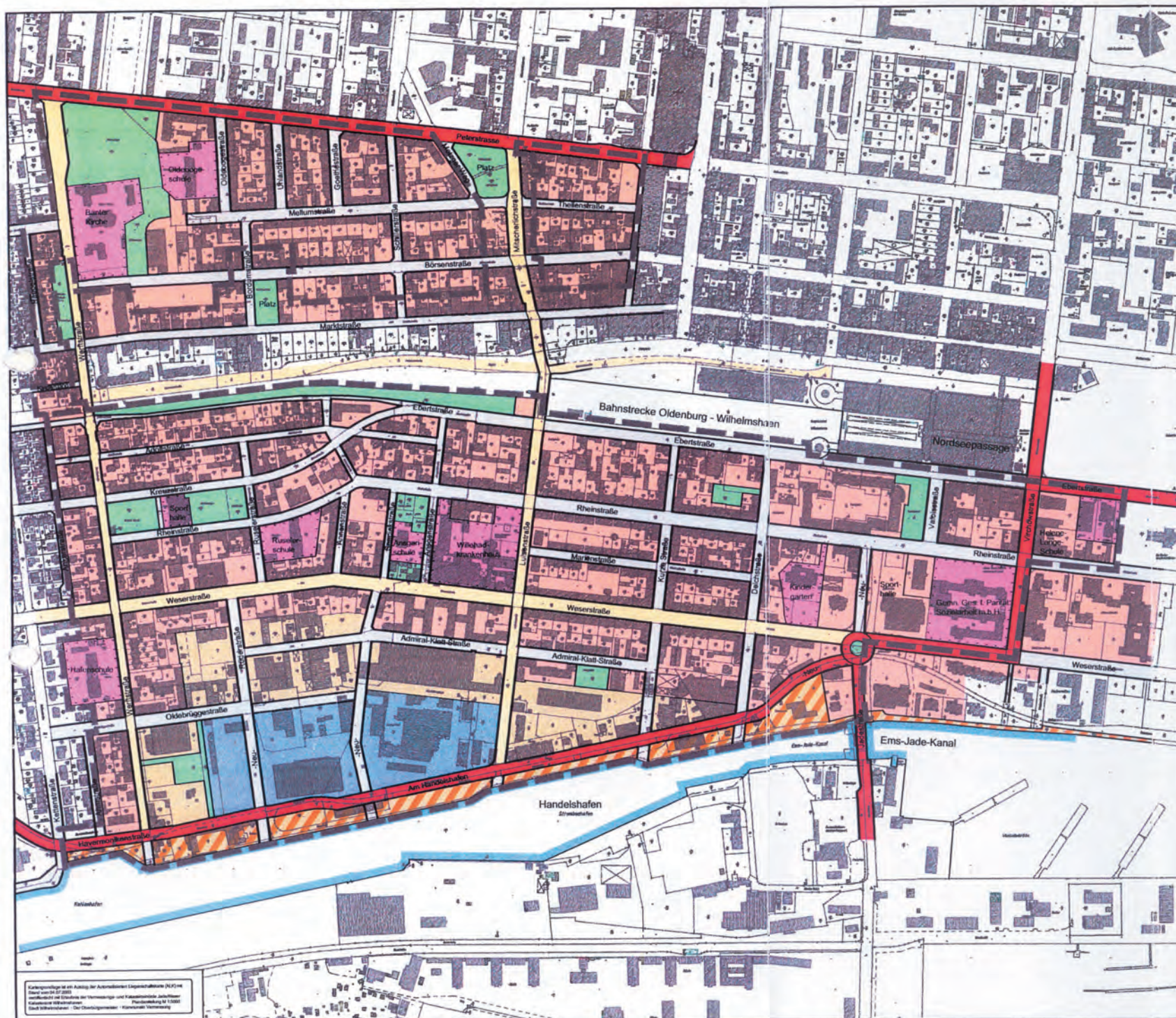
Der übrige Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet ausgewiesen. Das dient neben der Sicherung der vorhandenen Mischstrukturen insbesondere auch der zu erwartenden Umnutzung aufzugebender Wohnnutzung.

Die Flächen südlich der Straße ‚Am Handelshafen‘ werden als hafenbezogene Sonderflächen für gewerbliche Bau- und öffentliche Verkehrsnutzung ausgewiesen; ausgeschlossen ist die Nutzung als Wohn- und Lagerfläche“ (ebd., 11). (Vgl. dazu das in einem Plan zusammengefasste Nutzungs- und Erschließungskonzept auf S. 14)

2.4 Chancen für den Stadtteil

Die besondere Problematik des Sanierungsgebiets „Westliche Südstadt“ liegt in der Überlagerung von sozialen Abstiegeffekten, ökonomischem Strukturwandel und dem territorialen Nebeneinander von inkompatiblen Nutzungen:

- Der soziale Abstieg des Viertels erfährt seine Dramatik durch die Koppelung von Fahrstuhl- und Mobilitätseffekt. Die Bewohner sinken in ihrem sozialen Status kollektiv ab; gleichzeitig findet ein Exodus aus dem Stadtteil statt.
- Die Wohnungsleerstände von durchschnittlich 20 Prozent werden angesichts der massiven Bevölkerungsverluste (der Gesamtstadt) auch bei Modernisierungsmaßnahmen nicht wieder vollständig aufzufüllen sein. Wohnbaubsubstanz wird also dauerhaft überschüssig sein.



- ### PLANZEICHENERKLÄRUNG
- Gemischte Bauflächen, gemischt-genutzte Gebietsflächen
 - Gemischte Bauflächen, mit überwiegender Anteilen gewerblichen Einrichtungen (Typus GE e)
 - Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen für das Wohnen (Typus GE)
 - Gemeindebedarfseinrichtung (Schulen, KiGa, Krankenhaus etc.)
 - Städtische Freiflächen: Stadtplätze, Grünflächen, Grünzüge
 - Sondernutzungen im Uferbereich (Bau- und Verkehrsflächen)
 - Hauptverkehrsstrassen / Tempo 50 (inclusive Nebengleistrasse im Bereich "Am Handelshafen")
 - Sammelstrassen / Tempo 50
 - Anliegerstrassen, Wohnstrassen, Wege, Plätze / Tempo 30



Wilhelmshaven

STADT WILHELMSHAVEN
-OBERBÜRGERMEISTER-
 Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
 Rathausplatz 9, 26382 Wilhelmshaven
 Ansprechpartner: H. Wende, Tel.: 0 44 21/ 16 - 2679
 email: stadterneuerung@stadt-wilhelmshaven.de

Quartiersentwicklungsplan
 Sanierungsgebiet "Westliche Südstadt"

Nutzungs- und Erschließungskonzept

M. 1 : 5.000 Dezember 2003

	NWP - Planungsgesellschaft mbH Escherweg 1 Postfach 3667 Telefon 0441/ 97174-0	- Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung - 26121 Oldenburg - 26028 Oldenburg - Telefax 0441/97174-3
--	---	--

Kartengrundlage ist ein Auszug der Amtlichen Liegenschaftskarte (NLK) vom 24.07.2003.
 Verantwortlich für die Inhalte der Vermessungs- und Katasterämter, die die Daten zur Verfügung stellen: Amt für Vermessung und Katasteramt, Wilhelmshaven.
 Bearb. von: NWP - Planungsgesellschaft mbH

- Die in die Wohnbebauung eingestreuten Quartiersbetriebe (Handel, Gastronomie und Handwerk) unterliegen einem starken ökonomischen Druck, der gleich aus mehreren Richtungen auf sie einwirkt: Rückgang und Verarmung der Bevölkerung bedeuten weniger Kaufkraft und damit Umsatzrückgang. Darüber hinaus stellt die nahe Innenstadt mit Marktstraße und Nordseepassage mit ihrer moderneren Ausrichtung eine große Herausforderung bei der Bewältigung des Strukturwandels (vor allem im Einzelhandel) dar.
- Die großen Handels- und Handwerksbetriebe am südlichen Rand des Sanierungsgebiets bilden für das Wohngebiet im Stadtteil kein attraktivierendes Element. Umgekehrt sind diese Betriebe auf den Stadtteil funktional (auf den Umsatz und das Arbeitskräfteangebot bezogen), mit Ausnahme einer Zuweisung durch den Stadtteil, nicht angewiesen.

Die Überlagerung dieser Faktoren verhinderte eine geordnete und zeitnahe Stadtentwicklung: Soziale Durchmischung kann als Ziel der Stadtentwicklungspolitik nicht mehr gehalten werden. Entstehende Baulücken werden nicht geschlossen. Ladenlokale werden aufgegeben. Der öffentliche Raum verwahrlost. Zu diesem Rückschritt hat auch beigetragen, dass das Gebiet durch den hohen Anteil von Nichtwahlberechtigten (Ausländern) und Nichtwählern (die Wahlbeteiligung liegt regelmäßig deutlich unterhalb der Wahlbeteiligung im Stadtgebiet) in den städtischen Verteilungskämpfen um die geringer werdenden öffentlichen Mittel zu den Verlierern gehört.

Welche Faktoren stehen der hier beschriebenen Entwicklung entgegen, und welche Entwicklungschancen können genutzt werden?

- Die stadträumliche Perforation des Stadtteils² ist ein Zustand, der nicht mit dem in Europa historisch gewachsenen Begriff von „Stadt“ übereinstimmt. Da die westliche Südstadt nur wenige hundert Meter vom Innenstadtkern entfernt liegt und zum Teil die Verbindungsachse zur touristisch wertvollen Lage Wilhelmshavens am Wasser (Großer Hafen) darstellt, wirkt ein weiterer Abstieg dieses Stadtteils gesamtstädtisch betrachtet kontraproduktiv.
- Kommunale Wirtschaftsförderung „funktioniert“ über die Ausweisung von Gewerbeflächen. Mit der untergenutzten Zone entlang des Handelshafens erhält Wilhelmshavens Wirtschaftsförderung die Möglichkeit etwas zu schaffen, was andere Städte gern hätten: neue Flächen für Handel, Handwerk und Dienstleistungen in Innenstadtnähe. Jeder Leerstand einer Immobilie (Fabrik-

² vgl. dazu Doepler-Behzadi 2003

halle, Bürogebäude) und jede nicht (mehr) genutzte Freifläche stellt ein Angebot für eine neue innenstadtnahe gewerbliche Nutzung – und damit eine Chance für das Gebiet – dar.

- Strukturwandel bringt Verlierer, aber auch Gewinner hervor. Nicht alle Betriebe sind mit ihrem Know-how am Ende, die innovationsstarken expandieren sogar.
- Eine immer wichtiger werdende Alternative zum Bezug von Arbeitslosengeld ist die berufliche Existenzgründung. Eine Förderung von Unternehmensgründungen und die Ansiedlung kleiner Firmen im Stadtteil verbessern sowohl die Chancen von ehemals Arbeitslosen als auch die Versorgung der Bewohner mit Gütern und Dienstleistungen.
- Der fehlende innere Zusammenhang zwischen gewerblich genutztem Hafenrand und dem Wohn- bzw. Mischgebiet im Stadtteil bringt auch Vorteile mit sich: Die Interessen von hier stabilen und prosperierenden Betrieben können für die Entwicklung des gesamten Sanierungsgebiets genutzt werden.

Der ständige Abfluss von Ressourcen aus dem Stadtteil hat zu einem unkontrollierten Imageverlust des Stadtteils geführt. „Schlechtes Image“ ist eine Kommunikationskategorie und muss deshalb (auch) mit kommunikativen Mitteln bearbeitet werden. Als positive Formulierungen bieten sich Begriffe wie "positive Standortentscheidung und Standortsicherung“, „Lokalpatriotismus“, „attraktive bauliche und städtebaulichen Qualitäten aus der Gründerzeit“ oder „Ästhetik altindustrieller Gebäude und Anlagen“ an.

2.5 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 zugekommen³. 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.

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 Wirt-

³ siehe Löhner 2004, dort weitere Hinweise zu Materialien und Pilotprojekten in Deutschland

schaftskraft von lokal handelnden mit überregional agierenden Betrieben verglichen. 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 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." 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. 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 Größenordnungen und Verhältnisse der einzelnen Teilökonomien zueinander ab. 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 zum Teil deutlichen Rückgang verzeichnen. Auch die als wichtige Zukunftsmärkte deklarierten Bereiche Medienwirtschaft oder Versicherungsdienstleistungen sind in ihrer Wirtschaftskraft eher peripher angesiedelt. Bemerkenswert jedoch ist der Bereich der stadtteil- bzw. quartiersbezogenen Betriebe, der mit 16,4 Prozent die zweitgrößte Teilökonomie darstellt und Zuwachsraten im Beschäftigungsbereich aufweist (vgl. Abbildung 1).

Städtische Teilökonomien in Hamburg

- in Prozent der Gesamtbeschäftigung
- absolut (Veränderung 1980 – 1997)

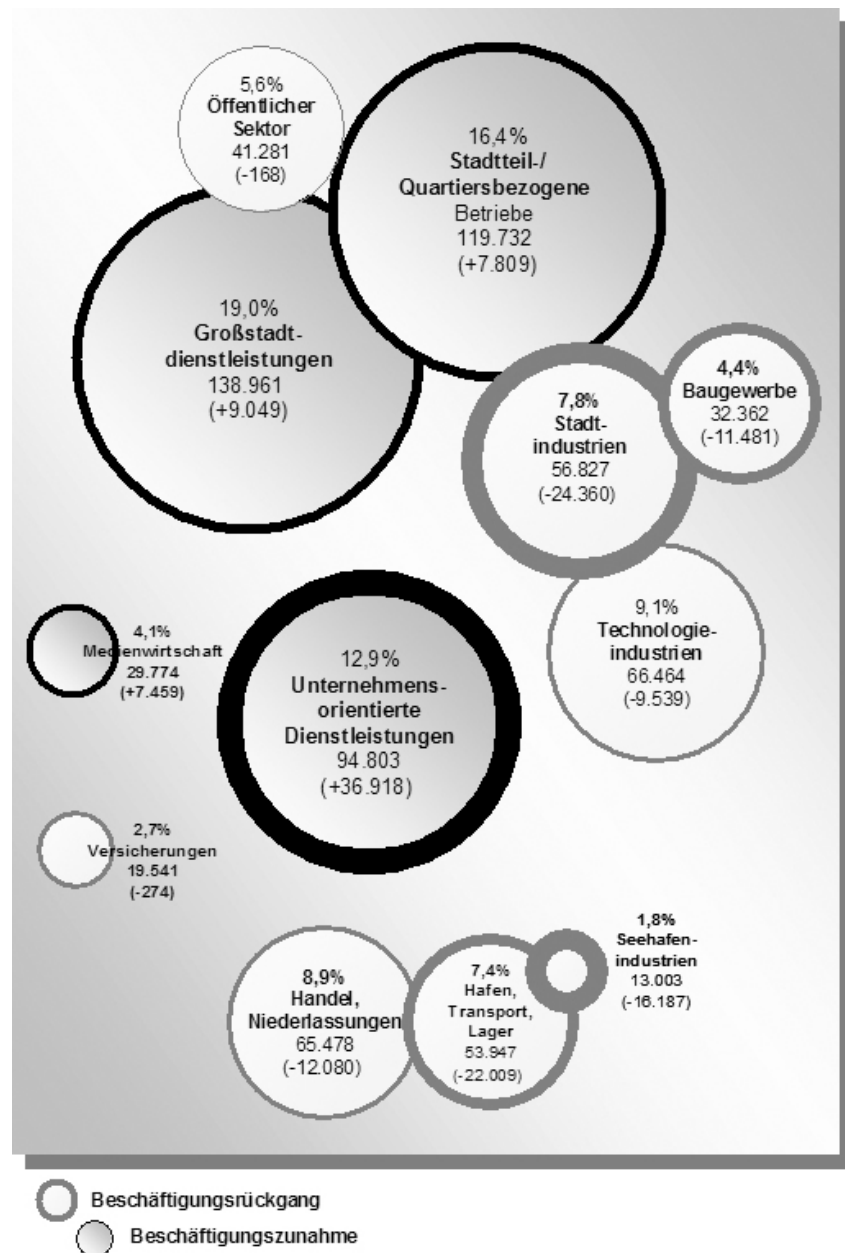


Abbildung 1: Städtische Teilökonomien in der Kernstadt Hamburg

Teilökonomie der ‚Stadtteil- und Quartiersbetriebe‘

„Die Betriebe dieser Teilökonomie werden trotz ihrer lokalen Orientierung in ihrer Entwicklung in vielfältiger Weise von überregionalen und selbst globalen Bezügen beeinflusst. Diese reichen von der ‚globalen Warenwelt‘ des Einzelhandels über die ‚allochtone‘ Kultur und Arbeitsweise ethnischer Unternehmen bis zur Einbindung kleiner innovativer Quartiersbetriebe in globale Kommunikations- und Kooperationsprozesse über Internet. Die Einbindung in ein vielfältiges Gewebe von raumzeitlicher Abstandsvergrößerung ändert jedoch nichts an der Dominanz ihrer lokalen Einbettungsformen. Das Konzept der Stadtteil- und Quartiersbetriebe hebt deshalb ab auf das Spannungsverhältnis zwischen lokalen Einbettungsformen und überlokalen Wirkungszusammenhängen, die ja nicht nur mit Gefahren, sondern auch mit Chancen verbunden sind. ...

Die ‚Stadtteil- und Quartiersbetriebe‘ bilden somit einen Bereich der städtischen Wirtschaft, der über vielfältige Vermittlungsformen in die ökonomischen und sozialen Strukturen und Interaktionsbeziehungen der Stadtquartiere ‚eingebettet‘ oder eingebunden ist. Die lokalen Einbindungen ergeben sich beispielsweise aus lokalen Zuliefer- und Absatzbeziehungen, dem Wohnsitz der Erwerbstätigen und/oder dem in das städtische Nutzungsgefüge integrierten Gewerberaum. Diese Teilökonomie umfasst Kleinbetriebe des produzierenden und reparierenden Handwerks, des Einzelhandels, des Gesundheitswesens, der Gastronomie sowie andere Betriebe der sozialen, haushalts- und unternehmensorientierten Dienstleistungen, die ihre Standorte in nutzungsgemischten Stadtteilen haben. In der Regel sind die meisten dieser Betriebe bereits längere Zeit in den einzelnen Quartieren ansässig und verfügen oftmals über langjährige Kundenbeziehungen.

Mit der zunehmenden Arbeitslosigkeit und ihrer stadträumlichen Konzentration in benachteiligten Stadtteilen wurde in den letzten Jahren vor allem deutlich, welche Bedeutung Stadtteil- und Quartiersbetriebe für die soziale Stabilisierung von Stadtteilen haben. Sie bieten nicht nur wohnungsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze, sondern erfüllen damit auch wichtige Aufgaben der sozialen Integration und Sozialisation. Mit ihren überwiegend auf lokale Bedürfnisse des Lebensalltags ausgerichteten Produktions- und Dienstleistungsangeboten prägen diese Betriebe außerdem die Versorgungsqualität, Nutzungsvielfalt und urbane Kultur von Stadtquartieren. Die Stadtteil- und Quartiersbetriebe gehören zur Grundausstattung jedes Stadtteilzentrums und sind zentraler Bestandteil örtlicher Nahversorgung. In Hamburg umfasste diese Teilökonomie 1997 über 120.000 Beschäftigte. Das entspricht 16 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Hamburgs. Damit ist dieser Bereich eine der größten Teilökonomien der städtischen Wirtschaft. Mit einem Zuwachs von 7.800 Arbeitsplätzen zwischen 1980 und 1997 gehört er zugleich zu den wenigen, die in diesem Zeitraum expandierten“ (Läpple 2000, 17/18).

Wenn Stadtteil- und Quartiersbetriebe im Übergang einer industriell geprägten Wirtschaft zu einer Wissensökonomie, in der Dienstleistungen majoritär sind, nicht zu den Verlierern gehören, sondern im Saldo einen eher stabilen Anteil am Wirtschaftsgeschehen haben, erhält diese Teilökonomie einen Aufmerksamkeitswert, den sie bisher nicht hatte. Es geht nicht darum, die Teilökonomie der Stadtteil- und Quartiersbetriebe als Auffangbecken für niedergehende Industriebetriebe zu entdecken (was sie nicht sind). Auch wird dieser Betriebstypus nicht den Motor für den Sektorwandel zur Dienstleistungsgesellschaft abgeben können. Zu konstatieren ist vielmehr, dass Wirtschaftsförderung für Stadtteil- und Quartiersbetriebe kein Festhalten an vormodernen Wirtschaftsweisen bedeutet, dass damit kein Betriebstypus gefördert wird, den es demnächst sowieso nicht mehr gibt. „Grundlage jeglicher Strategien oder Maßnahmen zur wohnungsnahen Integration von Gewerbetreibenden ist die Einsicht über die wichtige Bedeutung des Gewerbes in der Stadt und für die Stadt. Wohnungsnahe Betriebe sind ein wichtiger Zuliefer-, Service- und Innovationspartner für die Industrie und den Dienstleistungsbereich. Sie prägen in hohem Maße die Lebens- und Versorgungsqualität der Stadtquartiere, und sie sind ein wichtiger Bestandteil der urbanen Kultur einer Großstadt. Sie spielen eine zentrale Rolle für die Arbeits- und Lebensverhältnisse einer Stadt, weil sie vor allem vor dem Hintergrund der hohen, sich verfestigenden Arbeitslosigkeit und ihren destruktiven Auswirkungen auf die Stadtgesellschaft ein besonders stabiles und dynamisches Beschäftigungssegment darstellen. Die Bestandspflege und Entwicklung der wohnungsnahen Betriebe sollte deshalb auch einen zentralen Platz in der Stadtpolitik einnehmen“ (Läpple/Walter 2000, 117/118).



2.6 Förderung lokaler Ökonomie als Projektentwicklung

Die Förderung der lokalen Ökonomie ist bislang keine Selbstverständlichkeit. Zu unspektakulär sind die Erfolge, was zusätzliche Steuern und Arbeitskräfte betrifft – wenn man den Einzelfall betrachtet. Dabei fordert die extreme Abhängigkeit Wilhelmshavens von Arbeitsplätzen öffentlicher Arbeitgeber und einiger industrieller Großbetriebe eine Diversifikation im Sektorbesatz, um zu einer robusteren Wirtschaftsstruktur zu gelangen. Auch die seit Mitte der 90er Jahre zu beobachtende grundlegende Veränderung in der Entwicklung der räumlichen Arbeitsteilung, die die großen Städte in Deutschland begünstigt⁴, scheint für Wilhelmshaven nur bedingt gegeben zu sein.

Die krisenhafte Entwicklung von Stadträumen trifft auf einen kommunalen Haushalt, der für eine schnelle Umkehrung dieser Entwicklung nicht genug Mittel bereitstellen kann. Für die räumliche Umverteilung von Armut fehlen nicht nur die finanziellen Mittel, sondern auch geeignete Instrumente⁵. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach einer realistischen Strategie für eine integrierte Quartiersentwicklung.

Aufgrund der Fokussierung auf gesellschaftliche Problemgruppen ist dem Sozialstaat – bedingt durch die funktionale Arbeitsteilung in der öffentlichen Verwaltung – der Blick auf die ansässige Wirtschaft verstellt. Dabei ist die ökonomische Quartiersentwicklung besonders wichtig, weil die ökonomische Benachteiligung zu den zentralen Ursachen der sozialen Lage der Bewohner gehört. Die im Quartier residierende Wirtschaft stellt eine wichtige Ressource zur Quartiersentwicklung dar. Dies gilt auch, wenn die Betriebe selbst durch den Strukturwandel betroffen sind oder mit dem und im Quartier keine Umsätze tätigen.

Nun gilt für die Wirtschaftsförderung im Quartier nichts anderes als für die Sanierung insgesamt: Mit geringen finanziellen Mitteln sollen größtmögliche Effekte erzeugt werden. Daher waren aus einem Bündel von möglichen Maßnahmen und Instrumenten diejenigen herauszufiltern, die sich für das Sanierungsgebiet "Westliche Südstadt" eignen. Ein Ziel war dabei, eine möglichst hohe Eigenaktivität der Wirtschaft anzuregen. Darüber hinaus sollten nicht nur Vorschläge gemacht, sondern die positiv eruierten Ansatzpunkte sollten zu Projekten entwickelt werden.

⁴ siehe DIW 2003: Träger des städtischen Wachstums sind die überregionalen Dienstleistungen wie Finanz- und Beratungsdienste, Medien und Tourismus.

⁵ Die Ansammlung von Armutshaushalten im Sanierungsgebiet ist nicht das Ergebnis einer Ballung von öffentlich geförderten Sozialwohnungen; vielmehr hängt das niedrige Mietniveau ursächlich mit dem Zustand der Wohnungen und Häuser bei zersplitterter Eigentümerstruktur zusammen.



Einbettung der Projektentwicklung in das Modell einer lokalökonomischen Strategie.
 Als Ausgangspunkt für die Stärkung der lokalen Ökonomie wurden die Vorgaben des Quartiersentwicklungsplans genommen, also:

- Die Neuordnung und Neunutzung der gewerblichen Zone südlich der Admiral-Klatt-Straße.
- Die Pflege der Bestände und die Sicherung von Voraussetzungen für die Entwicklung von Betrieben; der Ersatz von nicht mehr für Wohnzwecke benötigten Grundstücken und Gebäuden; die Umnutzung und kleinteilige Neubebauung.
- Außerdem war ein Gesichtspunkt zu berücksichtigen, der im "Konzept Wohnungsentwicklung" so formuliert war: „... bildet insbesondere der östliche Bereich die Möglichkeit, die städtebaulichen und baulichen Qualitäten für eine Klientel aufzuwerten, die an dem Typus des eher großstädtischen Wohnens zwischen dem nahen Innenstadtkern und dem Wasser interessiert ist. Hier wird es sich überwiegend um jüngere Bewohner mit höherem Einkommen und Sozialstatus handeln. Diese Gruppen erwarten von einem innerstädtischen Wohnen insbesondere auch die Nähe zu Arbeitsplätzen im gehobenen Dienstleistungssektor“ (Stadt Wilhelmshaven 2003, 8). Von uns wurde dieser Konzeptbestandteil so umgesetzt, dass für den östlichen Bereich des Sanie-

ungsgebiets (Modernisierungsbereich I) die Entwicklung einer höherwertigen Infrastruktur (Einzelhandels- und Gastronomieangebote) gesucht wurde.

Weiterer Teil der lokalökonomischen Strategie sollte die *Ansiedlungsunterstützung und Existenzgründungsförderung gezielt auch bei Migranten* sein. Die Zukunft für Arbeitslose kann nur noch zum Teil in abhängiger Beschäftigung liegen. Vor dem Hintergrund des Übergangs zu einer nachindustriellen Wirtschaftsgesellschaft hat sich berufliche Selbstständigkeit in den letzten Jahren zu einer echten Alternative entwickelt. Um monostrukturierte Quartiere zu durchmischen, eignen sich die Ansiedlungsunterstützung von Betrieben mit Migrationshintergrund und die Existenzgründungsförderung von bislang abhängig beschäftigten bzw. arbeitslosen Migranten, die im Stadtteil wohnen. Über die Schaffung von ausdifferenzierten sozialen Lagen hinaus wird mit dieser speziellen Wirtschaftsförderungspolitik die Nahversorgung im Stadtteil verbessert.



Beschreibung von Zielen und Inhalten des Konzepts „Urbane Achse“ im Rahmen der Stärkung der lokalen Ökonomie: Kleinräumige Nutzungsmischung auf Stadtteilebene – gemeint ist das Nebeneinander städtischer Funktionen wie Handel, Dienstleistung, Arbeit, Wohnen, Kultur und öffentliche Verwaltung – kann die Voraussetzung zur Schaffung von Urbanität, zur Förderung des Quartierslebens und zur Begünstigung städtischer Vielfalt sein⁶. Der Einzelhandel liefert neben Gastronomie, Freizeit-, Bildungs-

⁶ Siehe dazu Salm 2000

und anderen Dienstleistungseinrichtungen den bedeutendsten Beitrag für die Belebung der Innenstädte. Voraussetzung für eine Förderung des Quartierslebens ist allerdings, dass ein genügend großer Besatz von diesen Einrichtungen im Quartier vorhanden ist und eine attraktive Mischung der Angebote erreicht wird. Versorgungstechnisch geeignet und identitätsbildend sind Plätze und Straßenachsen.

Kontaktaufnahme zu Unternehmen des Stadtteils, die Aufträge nach außen vergeben. Diskussion über eine mögliche Auftragsvergabe an Firmen bzw. Projekte des Stadtteils: Aufgabe war es, eine bessere Markttransparenz – vor allem in Bezug auf die Anbieter in der Südstadt – herzustellen.

Stadtteilmarketing durch die Schaffung von Fixpunkten mit stadtweiter Attraktivität: Eine Aufgabe von Quartiersentwicklung in Gebieten des sozialen Abstiegs ist es, gegen den „schlechten Ruf“ zu arbeiten, der diesen Quartieren anhaftet. Da Marketing nur über nachzuvollziehende Tatsachen funktioniert, müssen Einrichtungen im Stadtteil gefunden werden, die ein Alleinstellungsmerkmal für diesen Stadtteil in der Stadtgesellschaft darstellen. Sind Alleinstellungsmerkmale (noch) nicht vorhanden, kann man sich entschließen, solche zu schaffen, um einen Stadtteil nachhaltig aufzuwerten. Unsere Aufgabe bestand darin, herauszufinden, ob es Chancen für die Schaffung von Fixpunkten mit stadtweiter Attraktivität gibt.



2.7 Vorgehensweise und Empowerment-Ansatz

Eine wesentliche Methode zur Erlangung von Informationen und zur Projektentwicklung war die *zielgerichtete Diskussion mit Inhabern von Betrieben und Vermietern leer stehender Geschäfte*. Außerdem lag eine schriftliche Betriebsbefragung aus dem Jahre 2003 vor, die das Quartiermanagement erhoben hatte. Für diese Befragung war eine Liste mit 105 Betriebsadressen erstellt worden, die aus dem Gewerberegister herausgefiltert worden war. Auch diese Liste stand uns zur Verfügung.

In den Gesprächen ging es neben der Informationsbeschaffung zu Problemen, Wünschen und Vorhaben der Unternehmensleitungen vor allem um die Vermittlung einer Entwicklungschance für das Quartier. Mit der Skizzierung einer angemessenen Entwicklungsperspektive sollte die Mobilisierung der Betriebsinhaber für ihren Stadtteil erreicht werden. Diese Vorgehensweise folgt einem Empowerment-Ansatz: „Zentrales Ziel von stadtpolitischen Interventionen muss es sein, den Bewohnern das Vertrauen in ihre Kompetenz, eine gesellschaftlich sinnvolle und akzeptierte Rolle übernehmen zu können, zurückzugeben. ... Empowerment heißt, dass die Bewohner mit Mitteln und Entscheidungskompetenzen ausgestattet werden, mit denen sie selber eine Strategie für ihr Quartier entwickeln können, auch wenn diese den bürokratischen Horizont gegenwärtiger Stadtteilplanung überschreitet“ (Häußermann/Kapphan 2004, 230/232). Nächster Schritt nach der Mobilisierung ist dann die Frage, ob eine Selbstorganisation der Akteure zu erreichen ist. Auch dies war Auftragsinhalt: *Ist ein Geschäftsleute-Zusammenschluss in Wilhelmshavens Südstadt, der mit dem Ziel Attraktivitätssteigerung arbeitet, möglich?*

Darüber hinaus erfassten und bewerteten wir Leerstände von Gewerbeflächen und die bisherigen Vermittlungsbemühungen von Eigentümern leer stehender Gewerbeflächen. Im Rahmen der Projektentwicklung bemühten wir uns um die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Betrieben. Rückgekoppelt war die Arbeit durch die Mitarbeit im Arbeitskreis Lokale Ökonomie des Stadtteilbeirats, in den wir Arbeitsergebnisse und Anregungen einspeisten. Der Bearbeitungszeitraum erstreckte sich über ein Jahr (November 2003 bis November 2004).

3. Konzeption und Entwicklung von Projekten

Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen (incl. der zur Verfügung stehenden Finanzmittel) und der Äußerungen der Wirtschaftsakteure im Stadtteil wurden Projektansätze formuliert, die in der weiteren Arbeit dann zu Konzepten ausgearbeitet und zu Projekten entwickelt wurden.



3.1 Die Rheinstraße als „urbane Achse“ der Südstadt?

Nur die Rheinstraße eignet sich im östlichen Teil des Sanierungsgebiets dazu, die Funktion einer urbanen Achse zu übernehmen, d.h. Bezugspunkt und Aufenthaltsort für die im Stadtteil lebenden Menschen zu sein. Daher wurde untersucht, inwieweit die Rheinstraße⁷ als Ort personenbezogener Dienstleistungen, des Einzelhandels und gastronomischer Angebote im Modernisierungsbereich I dienen kann (siehe Tabelle 5).

Tabelle 5: Betriebe im Einzugsbereich der westlichen Rheinstraße

Wirtschaftszweig	Einzelhandel incl. Kiosk	Verarbeitendes Gewerbe	Gastgewerbe	Gesundheitswesen	Dienstleistungen	Leerstand	Summe
Anzahl	9	4	4	7	8	14	46
Prozent	19,6	8,7	8,7	15,2	17,4	30,4	100

⁷ Untersucht wurde der Bereich vom Valoisplatz bis zur Annenstraße.

Ergebnis ist: Die Rheinstraße ist bei einem Drittel der Ladenlokale⁸ von anhaltendem Leerstand und darüber hinaus von deutlichen Trading down-Tendenzen gekennzeichnet. Lediglich um das Gesundheitszentrum St. Willehad und in räumlicher Nähe zum Valoisplatz sind stabilere Verläufe zu beobachten. D.h. eine Entwicklung attraktiver Infrastruktur im Vorgriff auf eine zahlungskräftigere Kundschaft, die über die Modernisierung von Wohngebäuden in die Südstadt kommen könnte, ist unwahrscheinlich. Da die Zeichen einer Veränderung in Bezug auf eine neue Bewohnerschaft noch nicht zu spüren sind, werden sie vom Gewerbe auch noch nicht wahrgenommen. Wir fanden nur einen Anbieter, der hier in die vom Quartiersentwicklungsplan skizzierte Zukunft investieren wollte.

Ein solcher Prozess lässt sich von der Kommune durch den Einsatz finanzieller Mittel nur bedingt beschleunigen: Die bestehenden Unternehmen könnten durch die Zuschussung von Beratungsleistungen in ihrer betriebswirtschaftlichen Kompetenz gestärkt werden. Auch wäre denkbar, Kioske von Großhändlern zu modernen Nachbarschaftsläden umwandeln zu lassen. Durch den ‚Import‘ von neuen Nahversorgungskonzepten, bei denen Handel, Dienstleistungen und Nachbarschaftstreff verknüpft werden, ließe sich der Handel moderner aufstellen (siehe dazu Kettl-Römer 2004 und Weber 2004). Dies alles würde vor dem Hintergrund der aktuellen Bewohnerstruktur im Stadtteil geschehen müssen, da sonst auch die modern aufgestellten Betriebe in Schwierigkeiten geraten könnten. Da unterdessen die Bewohnerstruktur hier aber strategisch verändert werden soll, haben wir diesen Ansatz verworfen.

Ausgangspunkt wurde für uns deshalb Folgendes: Die Unternehmen im Quartier, die stabil aufgestellt sind und deren Angebot auf das gesamte Stadtgebiet ausgerichtet ist, werden in ihrem Marktauftritt gestärkt. Im Ergebnis hat man dann beides: Kaufleute der Südstadt Wilhelmshavens präsentieren sich – und den Stadtteil.



⁸ Da wir von demnächst weiteren Betriebsschließungen wissen, haben wir hier aufgerundet.

Mit der Gründung einer Kaufleute-Initiative für ein Sommerfest 2005 auf dem Valoisplatz sollten die Aktiven unter den Gewerbetreibenden im Stadtteil identifiziert und organisiert werden. Die Präsentation der Unternehmen mit ihren Angeboten will nur ein Bestandteil der Veranstaltung sein. Mit der Organisation eines anspruchsvollen Kulturprogramms soll den Besuchern deutlich mehr geboten werden. Vom Charakter her wird mit diesem Sommerfest ausdrücklich angestrebt, die Mittelschicht anzusprechen (z.B. durch weiße Pagodenzelte). Bislang sind folgende Betriebe an dieser Initiative beteiligt: Fazio's Restaurant, Gaststätte Spectakel, St. Willehad-Apotheke, Das Weindepot, Restaurierung Wunschik, Harzi's boat equipment.

Die Finanzierung des Festes wird zweigleisig verlaufen: Die Präsentation der Unternehmen finanzieren diese selbst; die Organisation des Festes erfolgt ehrenamtlich durch die Beteiligten. Für das Kulturprogramm müssen Sponsoren gewonnen und Zuschüsse eingeworben werden.

Im Modernisierungsbereich I befinden sich zwei Betriebe bei denen die Unternehmensnachfolge zu organisieren ist: Die Firma Wallnerdruck in der Marienstraße und die Konditorei Beckmann (Marienstraße/ Ecke Kurze Straße) sollten für das Quartier erhalten bleiben. Dem Unternehmerverband Einzelhandel ist zuzustimmen, wenn er für diesen Bereich in erster Priorität citynahes Wohnen sieht⁹. Darum wird für Wallnerdruck parallel zur Unternehmensnachfolge ein Umzug in das Gewerbegebiet Am Handelshafen anstehen. Der Standort der Konditorei Beckmann sollte dagegen unbedingt bewahrt werden. Hochwertige Lebensmittelangebote schaffen Lebensqualität und passen zur angestrebten Wohnbevölkerung.



⁹ Siehe Unternehmerverband Einzelhandel Oldenburg e.V., Kreisverband Wilhelmshaven: Stellungnahme/Anregungen und Bedenken zur Sanierungssatzung westliche Südstadt v. 19.06.01

3.2 Ansiedlungsunterstützung und Existenzgründungsförderung gezielt auch bei Migranten

Der westliche Rand der Südstadt hat in der Wohnbebauung die geringsten Qualitäten aufzuweisen, dem entsprechend sind die Mieten für Wohnraum hier am günstigsten. Dies ist der Grund, warum sich viele Migranten hier niedergelassen haben. Geeignete Instrumente, diese monostrukturierten Quartiere zu durchmischen, sind die Ansiedlungsunterstützung von Betrieben mit Migrationshintergrund und die Existenzgründungsförderung von bislang abhängig beschäftigten bzw. arbeitslosen Migranten, die im Stadtteil wohnen. Über die Schaffung von ausdifferenzierten sozialen Lagen hinaus wird mit dieser speziellen Wirtschaftsförderungspolitik die Nahversorgung im Stadtteil verbessert.



In Expertengesprächen mit dem Vorstand des türkisch-islamischen Kulturvereins¹⁰ wurden Marktlücken in den Angeboten speziell für Migranten aus dem Nahen Osten (Türken, Syrer, Libanensen) in Wilhelmshaven herausgearbeitet.

In einer Betrachtung zur „Wirtschaftsdynamik durch Gründungen von Migranten“ (Tchouvakhina 2004) stellt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fest, dass die aktuelle „Gründungsquote unter Migranten höher ist als unter der Wohnbevölkerung deutscher Herkunft“. Weiter heißt es dort: „... die Wohnbevölkerung ausländischer Herkunft schätzt die Rahmenbedingungen für Gründungen deutlich positiver ein als die

¹⁰ Expertengespräche mit den Herren Atas, Kecici u.a. am 22.01., 30.01. und 01.10.04.

deutsche.“ Der positive Blick von Migranten auf Rahmenbedingungen und Ansehen von Existenzgründungen trägt zu einer Verbesserung der Integration bei. Was im Ergebnis der Untersuchung für die Südstadt besonders wichtig ist: „Gründer ausländischer Herkunft beschäftigen durchschnittlich mehr Mitarbeiter als Deutsche“. Durch vergleichsweise hohe Beschäftigtenzahlen spielen Gründungen von Migranten auf dem Arbeitsmarkt eine wichtige Rolle.

Die KfW sieht aber auch Schwierigkeiten bei Existenzgründungen von Migranten: „Der Anteil der Realisierung von geplanten Gründungen ist bei Planern deutscher Herkunft höher als bei Planern ausländischer Herkunft. Migranten benötigen häufiger finanzielle Mittel für ihre Gründung und sind dabei öfter mit Schwierigkeiten konfrontiert.“ Die KfW schlussfolgert daraus: „Gründer ausländischer Herkunft sollten besonders bei der Finanzierung ihres Vorhabens unterstützt werden, da sie häufiger von Schwierigkeiten berichten als die Gründer deutscher Herkunft. Qualifizierung und bessere Vorbereitung auf ein Bankgespräch ist der Schlüssel zum Erfolg. Da die Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen durch Migranten häufig an fehlender Kenntnis der Möglichkeiten scheitert, sollte die – auch muttersprachliche – Kommunikation der Programme an diese Zielgruppe verstärkt werden. Eine Schlüsselrolle übernehmen dabei spezialisierte Beratungsinitiativen.“

Anhand von begleiteten Existenzgründungsvorhaben wurde untersucht, inwieweit die in Wilhelmshaven existierende Förderkulisse für Jungunternehmen geeignet ist, quartiersbezogene Effekte zu induzieren¹¹. Die Untersuchung ergab, dass die Förderkulisse für die ansässige Migrantenklientel ungeeignet ist: Migranten als Förderfälle kommen nur am Rande vor, und es wird deutlich, dass sich mit der existierenden Förderkulisse keine quartiersbezogenen Effekte erzeugen lassen¹².

Im Quartier existiert bislang keine Einrichtung, die eine klientelgerechte Existenzgründungsberatung für Migranten anbietet. ‚Klientelgerecht‘ heißt hier vor allem, dass die Defizite von Migranten in der deutschen Schriftsprache akzeptiert werden und bei der Formulierung der geforderten schriftlichen Unternehmenskonzepte unterstützend eingegriffen wird.

Wir schlagen deshalb den Aufbau eines neuen, zeitlich befristeten Existenzgründungsförderungs-Netzwerks vor. Netzwerk deshalb, weil bereits in der Wirtschaftsförderung

¹¹ Sechs Vorhaben wurden ausgewertet und begleitet: eine Suppenküche, ein Backshop, eine Autoteilelieferung, eine Teestube, ein Gebrauchtextilienhandel und ein Einzelhandelsgeschäft mit gastronomischem Angebot.

¹² Expertengespräche: IHK Oldenburg, Jürgen Thomas 05.03.04; WFG Wirtschaftsförderung in Wilhelmshaven, Andreas Leonhardt, 22.04.04; HWK Oldenburg, Peter Parnicke 05.05.04; Sparkasse Wilhelmshaven, Achim Berthold 27.05.04

tätige Unternehmen, Institutionen und Personen auf den Fokus "Migrantenförderung" neu ausgerichtet werden sollen. Folgende Institutionen sollten vernetzt werden:

- Geeignete Unternehmensberater
- Steuerberater
- Kreditinstitute
- Versicherungen
- Wirtschaftsförderung in Wilhelmshaven (WFG)
- Agentur für Arbeit Wilhelmshaven

Die Netzwerkteilnehmer erbringen Beratungsleistungen für Existenzgründer und begleiten junge Unternehmen bei ihrem Markteintritt. Die Methode, nach der sie dabei vorgehen, ist die der aufsuchenden Wirtschaftsförderung. „Aufsuchend“ bedeutet hier, dass sich die Berater zum Lebens-Mittelpunkt des Kunden begeben. Indem die Beratungsleistung vor Ort erbracht wird, werden Schwellenängste abgebaut und die potenziellen Gründer besser erreicht.

Eine zeitliche Befristung ergibt sich daraus, dass in endlicher Zeit die durchschnittliche Selbstständigenquote bei den ausländischen Erwerbstätigen im Quartier erreicht sein wird. In Wilhelmshaven betreiben 284 Ausländer eine selbstständige Existenz¹³. Bezogen auf die Ausländer in Wilhelmshaven zwischen 18 und 65 Jahren ist das eine Selbstständigenquote von 9,7 Prozent (Durchschnittsquote in Deutschland: 8,3 Prozent). Im Sanierungsgebiet müsste also eine Zahl von 55 bis 65 selbstständigen Existenzen bei Migranten erreicht werden.

Der Aufbau eines Institutionennetzwerks benötigt eine Anschubfinanzierung; in der Folge fallen laufende Organisationskosten an. Die erbrachten Beratungsleistungen der Anbieter im Netzwerk sollten erfolgsabhängig honoriert werden. Ein Fördernetzwerk ist deutlich günstiger als eine neue Einrichtung, und sie lässt sich nach Erreichen der gewünschten Effekte schneller auflösen.

Dass sich mit einem solchen Ansatz im Sanierungsgebiet positive Effekte erzeugen lassen, hat gerade das „Existenz Gründerinnen Netzwerk für die westliche Südstadt“ bewiesen. In der Rheinstraße 135 ist ein leerstehendes Haus für Unternehmensgründerinnen hergerichtet worden, das nun von gründungsinteressierten Frauen bezogen wird.

¹³ Expertengespräch Ralf Janßen, Stadt Wilhelmshaven, Fachbereich Bürgerangelegenheiten/Öffentliche Sicherheit und Ordnung 20.07.04 .

3.3 Kontaktaufnahme zu Unternehmen des Stadtteils, die Aufträge nach außen vergeben. Diskussion über eine mögliche Auftragsvergabe an Firmen bzw. Projekte des Stadtteils.

Unter dem Gesichtspunkt, dass der Stadtteil unter inzwischen jahrzehntelangem Ressourcenentzug zu leiden hat, bekommt auch das Einkaufsverhalten der Betriebe im Sanierungsgebiet einen stärkeren räumlichen Bezug. "Local resourcing" ist eine Strategie, die so gar nicht in die Zeit der Globalisierung mit ihren Enträumlichungstendenzen zu passen scheint. Die Standortentscheidung von Betrieben (in einem erweiterten Sinn) ist aber als Quelle zur sozialen Aktivierung und Stabilisierung von Quartieren und Regionen zu betrachten, auf die keine Kommune verzichten kann.

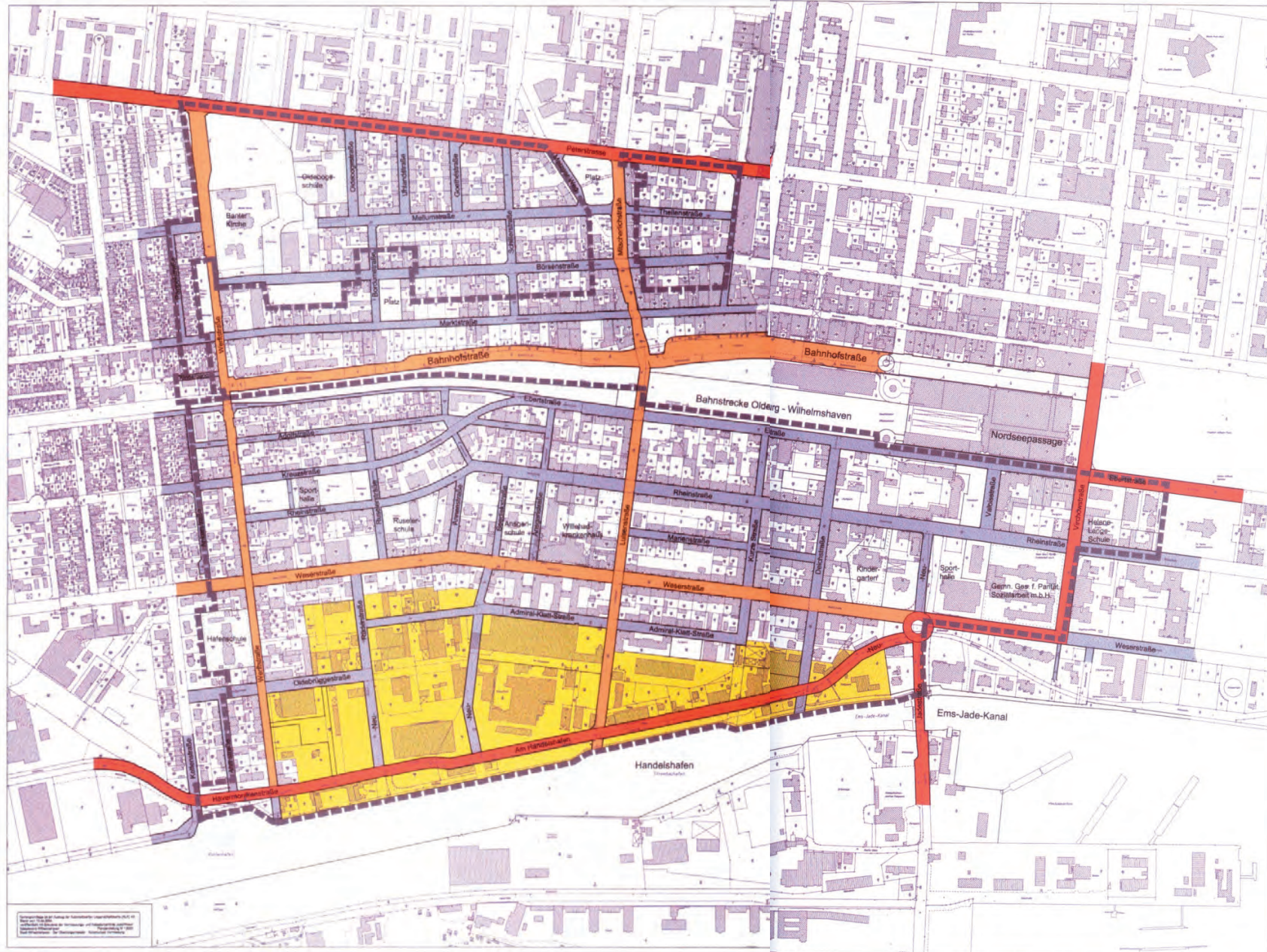
Aufgabe war es, eine bessere Markttransparenz – vor allem in Bezug auf die Anbieter in der Südstadt – herzustellen. Die Diskussion mit den drei Großunternehmen des Stadtteils (Stadtwerke, St.-Willehad-Hospital, Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft) über eine mögliche Auftragsvergabe an Firmen bzw. Projekte des Stadtteils hat eine wohlwollende Prüfung über alle Gewerke hinweg ergeben. Dazu wurden die fremd vergebenen Arbeiten detailliert erfasst¹⁴. In kooperativer Weise wurde zu jedem Gewerk der Auftragnehmer genannt. Im nächsten Arbeitsschritt wurden diesen Auftragnehmern Anbieter aus der Südstadt gegenübergestellt – wenn es sich nicht bereits um Anbieter aus dem Stadtteil handelte und es für die genannte Aufgabe überhaupt Anbieter im Stadtteil gibt. Die Berücksichtigung von Firmen der Südstadt bei der nächsten Ausschreibung wurde zugesagt.

Langfristig lässt sich eine bessere Marktpositionierung von Unternehmen der Südstadt erst durch die Gründung einer Werbegemeinschaft erreichen.

3.4 Für ein Gewerbegebiet „Am Handelshafen“

Zwischen der Werftstraße im Westen und der Deichstraße im Osten zwischen Admiral-Klatt-Straße/Banter Mühle und dem Handelshafen existiert schon heute ein Gewerbegebiet in Hafenrandlage. Aufgrund von Leerstand und Unternutzung von Teilen der Fläche besteht hier die Aufgabe der Neuordnung und Nachverdichtung. Diese Situation wird sich in naher Zukunft durch den Umzug des Schlachthofes noch zuspitzen. Leerstand an prominenter Stelle lässt viele auf ein Problem erst aufmerksam werden. Als Lösung schlagen wir die Initiierung eines gegenläufigen Prozesses vor. Mit der Neuweisung eines Gewerbegebietes „Am Handelshafen“ für Handwerker, (Groß-)Handel und unternehmensbezogene Dienstleister (siehe Karte S. 33) können örtlichen, regionalen und überregionalen Nachfragern Angebote unterbreitet werden.

¹⁴ Für die Spar- und Baugesellschaft wurde ein anderes Verfahren vereinbart (z.Zt. noch in Bearbeitung).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Gemischte Bauflächen, gemischt-genutzte Gebietsflächen
- Gemischte Bauflächen mit überwiegenden Anteilen an gewerblichen Einrichtungen (Typus GE₂)
- Gewerbliche Bauflächen mit Einschränkungen für das Wohnen (Typus GE)
- Gemeinbedarfsanlagen (Schulen, KiGa, Krankenhaus etc.)
- Städtische Freiflächen: Stadtplätze, Grünflächen, Grünzüge
- Sondernutzungen im Uferbereich (Bau- und Verkehrsflächen)
- Hauptverkehrsstraßen / Tempo 50 (inclusive Nebengleistrasse im Bereich „Am Handelshafen“)
- Sammelstraßen / Tempo 50
- Anliegerstraßen, Wohnstraßen, Wege, Plätze / Tempo 30
- Gewerbegebiet am Handelshafen



Wilhelmshaven

STADT WILHELMSHAVEN
-OBERBÜRGERMEISTER-

Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Rathausplatz 9, 26330 Wilhelmshaven
Ansprechpartner: H. Wende, Tel.: 0 44 21 16 - 2876
email: stadtplanung@stadt-wilhelmshaven.de

Quartiersentwicklungsplan
Sanierungsgebiet "Westliche Südstadt"

Gewerbegebiet am
Handelshafen

M. 1:2.000

geändert am 11.08.2004 v.D.

September 2003



HWP Planungsgesellschaft mbH
Ludwigstr. 38/37
26121 Oldenburg
Telefon 044 1 871714-0

Gesellschaft für überörtliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
2002 Oldenburg
Telefon 044 1 871714-0

Gleichzeitig müssen nicht sofort für das gesamte Gebiet Investoren gefunden werden. Im Ergebnis ist für die Kommune von einem deutlichen Imagegewinn für diesen Bereich auszugehen.

Voraussetzungen für eine Vermarktung von Flächen und Gebäuden sind Transparenz und ein konkurrenzfähiges Angebot. Wir haben hierzu vielfältige Anknüpfungspunkte gefunden:

- Die Firma Thiele & Fendel (Sanitärgrößhandel) ist bereit, einen Teil ihres Grundstücks incl. des ehemaligen Verwaltungsgebäudes zu verkaufen. Der größte Teil der Fläche wird heute als Freilager genutzt, das jedoch nicht mehr benötigt wird. Ein Teilgrundstück dieser Fläche wird für die Verlängerung der Rüderstraße hin zu der geplanten neuen städtischen Haupteinfahrstraße Am Handelshafen benötigt. Die Restfläche hätte nach Aufräum- und Begrünungsarbeiten den Charakter einer ‚grünen Wiese‘, die der Neubebauung zur Verfügung stünde. Für Thiele & Fendel wäre die Anbindung an die Straßen Am Handelshafen/Ecke Rüderstraße eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur gegenwärtigen Situation. Dies hat man dort auch erkannt und bei Realisierung der Sanierungsvorhaben Investitionen in den Standort in Aussicht gestellt.



- Die Tischlerei Klaus Papcke will räumlich expandieren und ist interessiert an einer Fläche, die die Firma Rompa von der Stadt Wilhelmshaven in Erbpacht gepachtet hat.
- Die Maschinenfabrik Rompa bietet in der Admiral-Klatt-Straße 50 leer stehende Hallen als Lager- bzw. Produktionsflächen zur Miete an.
- Die Stadt Wilhelmshaven bietet mit den Grundstücken und Gebäuden Admiral-Klatt-Straße 45/Seediekstraße (ehemals Recyclinghof) ein Angebot zum Kauf.



- Die Stadtwerke Wilhelmshaven GmbH als Eigentümer des Schlachthofgeländes hat ab 2006 ca. 24.000 m² bebauter und unbebauter Fläche an dieser Adresse im Angebot. Durch die Größe des Areals und seine Bedeutung für den Stadtteil werden diese Flächen nicht mehr allein von den Stadtwerken selbst, sondern mit externen Entwicklern an den Markt zu bringen sein.
- Die Firma Kurt Ammenn (Mineralölvertrieb) hat mit dem Kauf des Objektes Luisenstraße 5 A Hallenflächen überzählig, die in relativ kurzer Zeit vermietet werden könnten.
- Die Stadtwerke haben mit den Adressen Am Handelshafen 17 und Deichstraße 4–6 attraktive Grundstücke in Hafenrandlage im Angebot.
- Zum Abschluss ein ebenso erfreulicher wie überraschender Befund unserer Untersuchung: Modern aufgestellte unternehmensbezogene Dienstleister suchen Büros in der Südstadt und wollen dort auch investieren.

Im Gegensatz zu anderen Gewerbeflächen am Rande Wilhelmshavens¹⁵ gibt es in diesem Gewerbegebiet daher Gewerbeflächen unterschiedlichen Typs:

- Teilgrundstücke einer „grünen Wiese“, auf der Gewerbe-Immobilien errichtet werden können. Zielgruppen: Große Handwerksunternehmen, die bisher in Wohngebieten residierten, und große Handelsunternehmen.
- Altindustrielle Gebäude, die für die neuen Belange umgebaut werden (Kauf oder Miete). Zielgruppen: Kleine Handelsfirmen und Dienstleister; auch Existenzgründer, die den Charme moderner Gewerbeflächen in Altbauten zu schätzen wissen.

¹⁵ Neben sechs Industriegebieten und einem Sondergebiet werden zur Zeit die Gewerbegebiete Heuweg West (incl. Heuweg, Groß Belt und Ebkeriege), Bohnenburger Deich und Greethun (Sengwarden) offeriert. Darüber hinaus Grundstücke in der Oranienburger Straße, Flutstraße, Güterstraße und in der Ebertstraße (ehemaliger Lokschnitten); Mitteilung der WFG, Jürgen Janßen vom 01.12.04

- Neu entwickelte Gewerbeobjekte; darunter auch Bürogebäude für moderne Dienstleister.
- Bebaute Altflächen, die zu günstigen Konditionen (z.B. als Lagerflächen) vermietet werden können.



Eine wichtige Voraussetzung für diese Entwicklung ist die Schaffung von Adressen. Durch die Anbindung der Grundstücke an vorhandene und zu schaffende Straßen (siehe Quartiersentwicklungsplan, Stadt Wilhelmshaven 2003) soll dies geschehen. Die genannten Nutzungen des Gewerbegebietes bedeuten keine Schwächung der nahen Innenstadt (Nordseepassage, Marktstraße), da keine Ansiedlung von kleinteiligem Einzelhandel, personenbezogenen Dienstleistern und gastronomischen Einrichtungen vorgesehen ist. Trotzdem wäre es zu begrüßen, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Quartier, wenn ein gastronomischer Anbieter für das Frühstücks- und Mittagsgeschäft angesiedelt werden könnte.

Die nächste Aufgabe besteht in der Vermarktung des Gewerbegebiets „Am Handelshafen“ durch Eigentümer und Wirtschaftsförderung. Die Diskussion mit Eignern im Gebiet hat eine positive Resonanz für *gemeinsame Marketingaktivitäten* ergeben. Wir schlagen daher als weiter gehenden Schritt die Gründung einer "Marketingagentur" unter Führung der Wirtschaftsförderung unter voller Einbeziehung der Grundstücks- und Gewerbe-Immobilienbesitzer vor. Die Vermarktung erfolgt aus Mitteln der Wirtschaftsförderung und aus Eigenmitteln der Grundstücks- und Gewerbe-Immobilienbesitzer.

3.5 Die Südstadt braucht Stadtteilmarketing

„Stadtmarketing umfasst die Analyse, die Planung, die Steuerung und die Kontrolle von Programmen, deren Ziel es ist, die Attraktivität der Stadt zu erhalten und zu erhöhen, um erwünschte Austauschvorgänge mit ausgewählten Zielgruppen zu bewirken. Dabei werden die Maßnahmen verschiedener unabhängiger Entscheidungsträger auf direktem oder indirektem Weg aufeinander abgestimmt, um so zu einer höheren Zielerreichung des Einzelnen beizutragen“ (Müller-Hagedorn/Schuckel 2001, 99/100).

Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass der ständige Abfluss von Ressourcen aus dem Gebiet zu einem unkontrollierten Imageverlust für die Südstadt geführt hat. "Schlechtes Image" lässt sich (auch) mit kommunikativen Mitteln bearbeiten. Allerdings hilft es wenig, wenn man nur das Gegenteil *behauptet*. Man wird Stärken herausarbeiten, Schwächen erkennen und tatsächliche Veränderungen einleiten müssen, um auf die Urteile der Bürger über die Südstadt Einfluss nehmen zu können. D.h. man muss ein Stadtteilmarketing aufbauen.

Bei Stadt- und Stadtteilmarketing handelt es sich um einen kooperativen Ansatz, der durch Bündelung aller vorhandenen Kräfte die Steigerung der Attraktivität eines Standortes zum Ziel hat. „Stadtmarketing umfasst gesamtstädtische Aufgaben und reduziert diese nicht nur auf bauliche, infrastrukturelle und raumordnerische Fragen, sondern bindet den Einzelhandel, das Vereinsleben, die Kultur, Industrie und Gewerbe sowie Kirchen und andere soziale Einrichtungen in das Konzept ein“ (Kaapke/Lindstädt 2001, 176).

In aller Regel erfolgt der Stadtteilmarketing-Prozess¹⁶ nach einer Anschubphase, in der von den Initiatoren Partner für die Implementierung des Verfahrens gesucht werden, in fünf Schritten. Die fundierte Analyse dient als Basis zur Bestimmung der Ausgangssituation. Im Mittelpunkt der Situationsanalyse stehen die Gewinnung und Verarbeitung von Informationen über Chancen und Risiken sowie Stärken und Schwächen des eigenen Stadtteils im Vergleich zu konkurrierenden Standorten. Daraus können konkrete Ziele und Strategien abgeleitet werden, deren Inhalt und Ausmaß als künftiger Leitfaden für den Stadtteilmarketingprozess dienen sollen. Kennt man die Situation des Stadtteils und weiß man, welche Ziele erreicht werden sollten, kann die Ideenfindung

¹⁶ vergl. Kaapke/Lindstädt 2001

einsetzen, an deren Ende jene Maßnahmen entwickelt werden, die auf der Basis der bestehenden Situation die Ziele des Stadtteilmarketing erreichen helfen. Und schließlich darf nicht vergessen werden, dass die Maßnahmen, die ausgewählt wurden, auch konsequent in eine Umsetzung münden müssen. Dies setzt ein koordiniertes Verhalten aller Stadtteilmarketing-Teilnehmer in die gleiche Richtung voraus. Schließlich sollte auch eine Erfolgskontrolle erfolgen, um bei unerwünschten Entwicklungen gegensteuern zu können. Nachhaltigkeit stellt den Maßstab dar, an dem sich der Erfolg eines Stadtmarketings messen lassen muss.

Im Rahmen der Untersuchung war zu klären, inwieweit Stadtteilmarketing durch die Schaffung von Fixpunkten¹⁷ realisiert werden kann. Mit Ausnahme von noch nicht abgeschlossenen konzeptionellen Überlegungen des Stadtwerke-Vorstands zur Nachnutzung des Schlachthofareals haben wir keine Anzeichen zur Realisierung dieses Aspekts des Stadtteilmarketings gefunden.

Weiter musste herausgefunden werden, wie die Gewerbetreibenden der Südstadt zu einem noch zu gründenden Verein der Kaufleute dieses Stadtteils stehen. Ein solcher Verein hätte nicht nur die Aufgabe, Werbeaktivitäten zu entwickeln, sondern er sollte auch als Akteur gegenüber Politik und Verwaltung auftreten. Bis auf eine – allerdings schon stark in Vertretungsgremien eingebundene – Geschäftsführerin waren bislang alle Gesprächspartner für einen solchen Kaufleuteverein.

Wir raten daher dazu, die Gründung eines Kaufleutevereins der Südstädter Kaufleute zu unterstützen und bei der organisatorischen Vorbereitung behilflich zu sein.

Die den Unternehmen zur Verfügung stehenden Ressourcen und die Kreativität der versammelten Menschen werden dann ein Stadtteilmarketing hervorbringen, das weit über das Drucken von Imageflyern hinausgeht.



¹⁷ Fixpunkten mit stadtweiter Attraktivität sind Einrichtungen, die in der Südstadt residieren, aber für den Großteil der Stadtgesellschaft so attraktiv sind, dass diese sie nutzen oder zumindest positiv über sie sprechen.

4. Operationalisierung und Ausblick

Vor dem Hintergrund der oben skizzierten Projektkonzeptionen und der begonnenen Entwicklung dieser Ansätze wird es beim nächsten Schritt darauf ankommen, diese als Schlüsselprojekte so weit voranzutreiben, dass sie für den Stadtteil Wirkung entfalten. Verstärkt durch die aktuelle Finanzsituation der öffentlichen Verwaltung werden dabei mehr die Menschen und weniger der Beton zu bewegen sein. Damit ist nicht an die weitere Organisation von Beteiligungsprozessen gedacht, sondern an die Initiierung und Unterstützung von Selbstorganisationsansätzen und sich selbst tragenden Netzwerken im Stadtteil. Der "Goodwill" und die Kraft der örtlichen Wirtschaftsakteure sind geweckt und müssen nun zum Tragen gebracht werden.

Für die Entwicklung der lokalen Ökonomie in der westlichen Südstadt schlagen wir als Operationalisierung folgende nächste Arbeitsschritte vor:

- Organisation der Kaufleute-Initiative für ein Sommerfest 2005 auf dem Valoisplatz
- Errichten eines neuen Existenzgründungsförderungs-Netzwerks gezielt für Migranten
- Aufbau einer Marketingagentur für das Gewerbegebiet „Am Handelshafen“
- Vorbereitung und Gründung eines Vereins der Kaufleute in der Südstadt

Die öffentliche Hand wird hier nur die Rolle des Ermöglichers einnehmen können. Durch die Stadtwerke GmbH ist die öffentliche Verwaltung zwar ein wichtiger Wirtschaftsakteur im Quartier, aber nur einer unter mehreren.

Schon kurze Zeit nach der ersten Etablierung und Konsolidierung der vorgeschlagenen Initiativen werden sich daraus Organisationen entwickeln, die in der Lage sind, Ressourcen zu mobilisieren, die über das hinausgehen, was die öffentliche Hand als Anschubfinanzierung beigesteuert hat.

Auch kann ein weitgehend sich selbst tragender Prozess eintreten, in dem die Beteiligten weitere Ansätze zur Entwicklung der lokalen Ökonomie identifizieren und dann als Vorhaben verfolgen. Erfahrungen mit Revitalisierungsprogrammen in altindustriell geprägten Kommunen Großbritanniens zeigen¹⁸, welche enorme Fantasie und Kraft freigesetzt werden kann, wenn öffentliche und private Kräfte, Bürgerinitiativen und kommunale Organisationen in Strategien zur Belebung der Wirtschaft und Verbesserung der Lebensqualität gebündelt werden.

¹⁸ Siehe Oswalt 2004



Literatur:

- Benzler, /Heinelt, H., 1991: Stadt und Arbeitslosigkeit. Arbeitsmarktpolitische Aktivitäten im Vergleich, Opladen
- Berekoven, L., 1995: Erfolgreiches Einzelhandelsmarketing. Grundlagen und Entscheidungshilfen, München
- Birkhölzer, K., 1994: Lokale Ökonomie zwischen Marginalisierung und zukunftsweisender Wirtschaftsweise, Technische Universität Berlin, Interdisziplinäres Forschungsprojekt "Lokale Ökonomie" (Hrsg.), Berlin
- Bremer, P./Gestring, N., 2004: Migranten – ausgegrenzt?, in: Häußerman u.a. 2004, S. 258–285
- Brüderl, J./Preisendörfer, P., Ziegler, R. 1993a: Staatliche Gründungsfinanzierung und der Erfolg neugegründeter Betriebe, in: Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 212, S. 13–32
- Brüderl, J./Bühler, Ch./Ziegler, R., 1993b: Beschäftigungswirkung neugegründeter Betriebe, in: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 4/1993, S. 521 ff.
- 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
- Deutsches Institut für Urbanistik (DIFU) (Hrsg.), 2002: Fachgespräch "Wirtschaften im Quartier". Dokumentation der Veranstaltung am 2. und 3. Juli 2001 in Bochum, Berlin [Arbeitspapiere zum Programm Soziale Stadt, Band 6]
- Doehler-Behzadi, M., 2003: Die perforierte Stadt – Chaos oder Methode?, in: vhw Forum Wohneigentum 6/ Dez. 2003, Berlin, S. 288–289
- Geppert, K./Gornig, M., 2003: Die Renaissance der großen Städte – und die Chancen Berlins, in: DIW Wochenbericht 23/2003, Berlin, S. 411–418
- 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
- Hanesch, W./Krüger-Conrad, K. (Hrsg.), 2004: Lokale Beschäftigung und Ökonomie. Herausforderung für die „Soziale Stadt“, Wiesbaden
- Häußermann, H./Kapphan, A., 2004: Berlin: Ausgrenzungsprozesse in einer europäischen Stadt, in: Häußermann u.a. 2004, S. 203–234
- Häußermann, H./Kronauer, M./Siebel, W. (Hrsg.), 2004: An den Rändern der Städte. Armut und Ausgrenzung, Frankfurt am Main
- Heinelt, H./Bosch, G./Reissert, B. (Hrsg.), 1994: Arbeitsmarktpolitik nach der Vereinigung, Berlin
- Kaapke, A./Lindstädt, B., 2001: Chancen und Risiken des Stadtmarketings – dargestellt am Fallbeispiel der Stadt Fellbach, in: Schuckel 2001, S. 169–204
- Kettl-Römer, B., 2004: Tante Emmas innovative Erben, in: Handelsjournal Nr. 1, Januar 2004, S. 14–17
- Koch, S./Wießner, F., 2003: Ich-AG oder Überbrückungsgeld? Wer die Wahl hat, hat die Qual, Nürnberg [IAB-Kurzbericht Nr. 2/2003]
- Kritikos, A./Wießner, F., 2004: Existenzgründungen. Die richtigen Typen sind gefragt, Nürnberg [IAB Kurzbericht Nr. 3/2004]
- Kurtz, B., 2002: Förderung von Existenzgründungen: Das ESF-BA-Programm im Zusammenspiel mit der Regelförderung des SGB III, Nürnberg [IAB-Werkstattbericht 8/2002]
- Läpple, D., 2000: Städte im Spannungsfeld zwischen globaler und lokaler Entwicklungsdynamik, in: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS): Europäische Konferenz: Lokale sozio-ökonomische Strategien in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf, Dortmund
- Läpple, D., 2004: Hamburger Arbeitsmarkt im globalen Kontext, in: Hönekopp, E./Jungnickel, R./Straubhaar, Th.: Internationalisierung der Arbeitsmärkte, Nürnberg
- Läpple, D./Walter, G., 2000: Im Stadtteil arbeiten. Beschäftigungswirkungen wohnungsnaher Betriebe, hrsg. v. d. Stadtentwicklungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Hamburg

- Läpple, D./Walter, G., 2003: Lokale Ökonomie und soziale Stadt, in: StadtBauwelt 157, 94. Jg. Themenheft „Soziale Stadt“, Berlin, S. 2433
- Löhr, R-P., 2004: Lokale Ökonomie in der Sozialen Stadt – Chancen und Ansätze. Vortrag, gehalten im Rahmen der Werkstatt Stadtteilarbeit, Hannover [unter www.soziale-stadt.de herunterzuladen]
- Müller-Hagedorn, L./Schuckel, M., 2001: Möglichkeiten der Ermittlung und Prognose von Marktgebieten, dargestellt am Beispiel CentrO Oberhausen, in: Schuckel 2001, S. 89–104
- Oswalt, Ph. (Hrsg.), 2004: Schrumpfende Städte, Band 1: Internationale Untersuchung, Ostfildern-Ruit
- Pachowsky, R., 2000: Bau- und Immobilienmarketing, München; Wien
- Porter, M. E. 1999: Unternehmen können von regionaler Vernetzung profitieren, in: Harvard Businessmanager, Heft 3/99, S. 51–63
- Rudolph, H. (Hrsg.), 2001: Aldi oder Arkaden? Unternehmen und Arbeit im europäischen Einzelhandel, Berlin
- Rudnick Rudnick & Partner/lindener baukontor, 2002: Urbane Achse Deisterstraße, Entwicklungschancen für Linden-Süd, Hannover [Gutachten für die Landeshauptstadt Hannover, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften]
- Salm, V., 2000: Revitalisierung von Innenstädten durch Straßenpools, Trier
- Schmidt-Eichstaedt, G., 2003: Stadtumbau Ost/Stadtumbau West im Vergleich, in: vhw Forum Wohneigentum 6/Dez. 2003, Berlin, S. 282–287
- Schuckel, M. (Hrsg.), 2001: Stadt- und Standortmarketing, Köln [Sonderheft der Mitteilungen des Instituts für Handelsforschung an der Universität zu Köln, 44]
- Tchouvakhina, M. T., 2004: Wirtschaftsdynamik durch Gründungen von Migranten. Vortrag, gehalten im Rahmen einer Veranstaltung des Technologiezentrums Hannover (TCH) zum Thema Existenzgründung von Migranten, Hannover
- Weber, St., 2004: Neue Chancen für Tante Emma. Lekkerland-Tobaccoland baut bundesweit eine Kioskette auf, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 267 vom 17.11.04
- Stadt Wilhelmshaven, 2003: Sanierung westliche Südstadt. Quartiersentwicklungsplan. Kurzfassung, Wilhelmshaven
- Stadt Wilhelmshaven (Statistik/Wahlen), 2004: Statistikreport III/04