



Bauen + Wohnen Hannover

**Betreutes Wohnen  
in  
Vahrenheide-Ost**

**„Sahlkamphäuser“  
Sahlkamp 81-87**

**Vermieten & Bauen**  
in Sozialer Verantwortung



Bauen + Wohnen Hannover

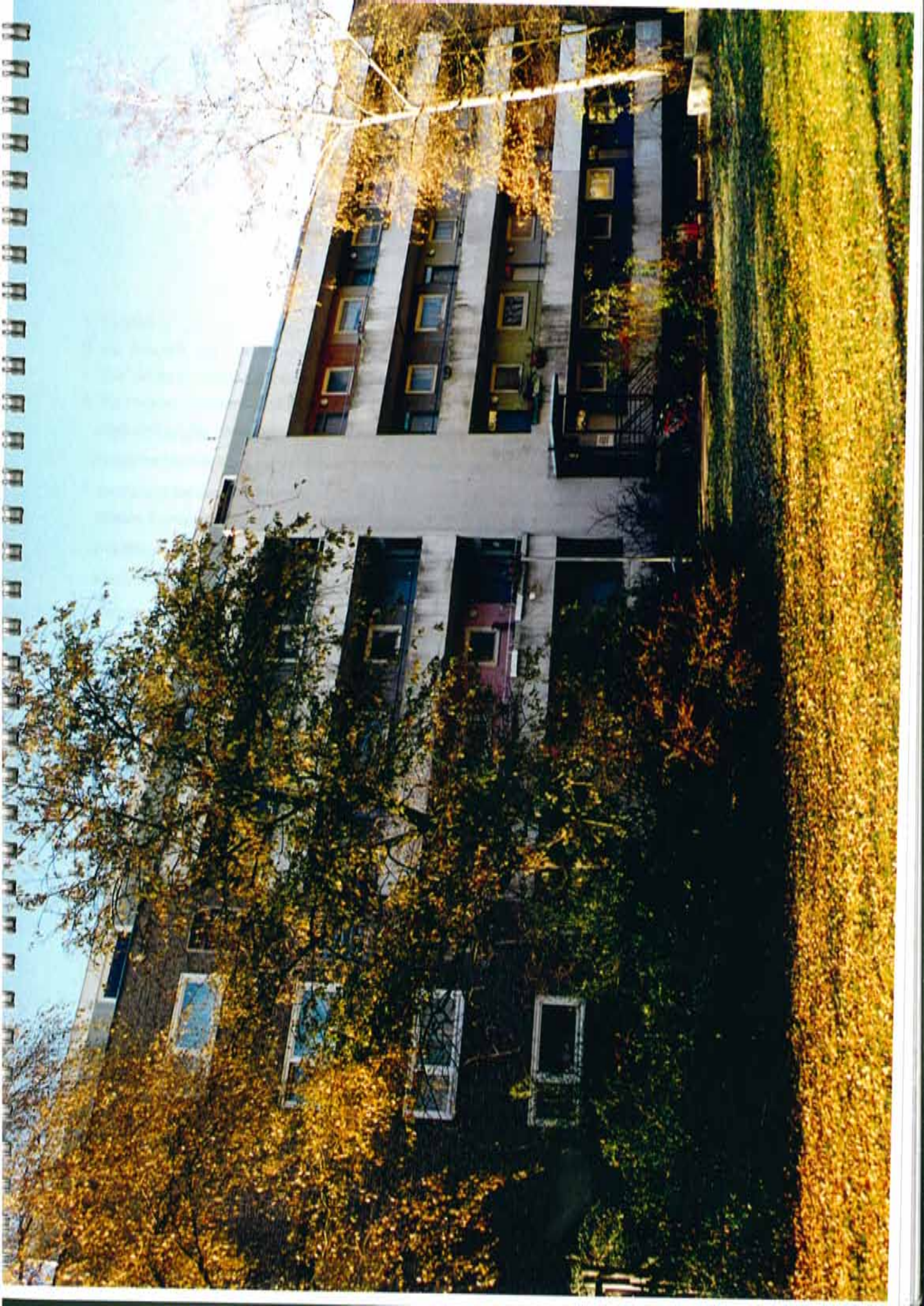
**Betreutes Wohnen  
in  
Vahrenheide-Ost**

**„Sahlkamphäuser“  
Sahlkamp 81-87**











## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung .....	3
2. Der Stadtteil, das Quartier und die besondere Situation der Sahlkamphäuser.....	5
3. Das Milieu der Sahlkamphäuser.....	9
4. Die Häuser – Zustand und Sanierung .....	11
Maßnahmen der baulichen Modernisierung/Sanierung.....	11
Mögliche Eigenleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner .....	12
5. Sanierung als sozialer Prozess .....	13
Warum Sanierung als sozialen Prozess denken? .....	13
Die öffentlichen Akteure neu aufstellen .....	14
Mietermobilisierung durch Sanierungsteilhabe .....	18
6. Betreutes Wohnen .....	19
Die Aufgabe: Für alle Bewohner ein annehmbares Leben sichern .....	20
Der Personaleinsatz.....	21
Von Stelle zu leistende Arbeit .....	21
Eigene Welt.....	23
Anhang: Zeichnerische Darstellung der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen.....	24
Literatur.....	25

Die nachfolgenden Ausführungen wurden dem Gutachten „Betreutes Wohnen in Vahrenheide-Ost Sahlkamp 81-87“ der Firma Rudnick Rudnick & Partner Consulting entnommen und von der GBH bearbeitet (September 1999).

*Das Palace-Hotel entwickelte sich langsam zu dem, was es späterhin wurde. Als Mack, Hazel, Eddie Hughie und Jones einzogen, war es für sie weiter nichts als ein Schutz gegen Regen und Wind, ein Unterschlupf, in den sie sich zurückziehen konnten, wenn ihnen nichts anderes übrigblieb. Denn das Palace war ursprünglich ein trostloser kahler Raum, dessen Tiefe von zwei winzigen Fenstern nur dürrig erhellt wurde. Die Wände waren aus nacktem Holz, und es roch immer noch furchtbar nach Fischmehl. Die Clique war durchaus nicht davon begeistert. Da erkannte Mack den Segen organisierten Tuns ...*

John Steinbeck: Die Straße der Ölsardinen, 1944 (dt. 1946)

## 1. Einleitung

In Hannover gilt Vahrenheide-Ost was das Image betrifft, als eine „ruinierte Adresse“. Die Adressen Sahlkamp 81 bis 87 bilden in Vahrenheide das Schlusslicht. Die vier - im Weiteren ‚Sahlkamphäuser‘ - genannten Gebäude wurden 1962 errichtet. Im Frühjahr dieses Jahres lebten darin 123 Menschen. Am Schicksal dieser Gebäude und ihrer Bewohner nimmt inzwischen die Kommunalpolitik Anteil.

Im September 1998 wurde von den Fraktionen von SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ein Antrag in die Sanierungskommission eingebracht, der forderte „ein Konzept zur langfristigen Sicherung der Wohnbarkeit der Häuser Sahlkamp/Plauener Straße zu erarbeiten und damit die soziale und bauliche Situation in diesen Häusern zu verbessern.“ Die Begründung des Antrags beschreibt die Situation in den Sahlkamphäusern, wie sie zur Zeit von einer interessierten Öffentlichkeit gesehen werden: „Im Laufe der Jahre haben sich in den vier Häuserblocks Sahlkamp/Plauener Straße sogenannte Störerblocks gebildet.

In den Häusern ist eine Mischung von 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen vorhanden, die überwiegend von sozial auffälligen bzw. benachteiligten Bevölkerungsgruppen bewohnt werden. Inzwischen sind die BewohnerInnen weitestgehend ihrem Schicksal überlassen. Sowohl die baulichen als auch die sozialen Verhältnisse scheinen katastrophal zu sein. Alkohol- und Drogenabhängigkeit sind bei den BewohnerInnen weit verbreitet. Mit den herkömmlichen Mitteln der städtischen Sozialarbeit ist diese schwierige Situation nicht mehr zu bewältigen. Es ist deshalb erforderlich, dass die zuständigen städtischen Stellen zusammen mit der GBH und der Drogenhilfe eine konzertierte Aktion gegen diese Misstände ergreifen und ein Konzept zur Stabilisierung der Verhältnisse vor Ort erarbeiten und durchführen.“

Die GBH als Eigentümerin der Häuser hat sich zwischenzeitlich der Aufgabe angenommen, ein Konzept für Betreutes Wohnen in Vahrenheide-Ost zu entwickeln. Sie hat ein Gutachten über die Frage beauftragt, wie es möglich ist, die Bewohner in den Häusern zu halten, die Häuser zu sanieren und den zukünftigen MieterInnen dort kontinuierlich Maßnahmen der sozialen Stabilisierung und Aktivierung anzubieten.

Die hiermit vorgelegten Ergebnisse des Gutachtens haben nicht die Absicht, die Situation zu dramatisieren. Und was das Image betrifft, liegt unsere Intention eher darin, es zu verbessern. Was nicht zu verdecken war, ist Folgendes: „Die Segregation im sozialen Wohnungsbau nimmt z.T. brutālere Formen an, weil sich die Auswahl auf sehr viel extremere Gruppen bezieht als am Markt“ (GdW 1998: Überforderte Nachbarschaften, Köln und Berlin (GDW Schriften 48) S. 102).

Über die Sahlkamphäuser als öffentlich geförderter Wohnungsbau wird von Politikern entschieden. Daher sei daran erinnert, dass die Wahlbeteiligung im Wahlbezirk 1204 - in ihm liegen die Sahlkamphäuser - bei der Stichwahl zur Oberbürgermeisterwahl 1996 bei 21,5 Prozent lag. Diese Spitzenstellung in politischer Apathie ist hier Ausdruck für die Entfremdung von der Ortsgesellschaft. Wer die Bewohner dieses Quartiers nicht aus der Gesellschaft ‚auswandern‘ lassen will, muss sich in erster Linie den drei Dimensionen sozialer Ungleichheit - Einkommens-, Einfluß- und Erfahrungschancen - stellen, an denen es hier überdeutlich mangelt.



## 2. Der Stadtteil, das Quartier und die besondere Situation der Sahlkampfhäuser

Vahrenheide-Ost ist die Armutszone Hannovers mit der niedrigsten sozialen Lage in dieser Stadt. Die Sozialstruktur wird durch einen extrem hohen Anteil an Transferleistungsbeziehern (22 Prozent beziehen Hilfe zum Lebensunterhalt - Vergleich Landeshauptstadt Hannover: 6,7 Prozent) geprägt. Auffallend ist der hohe Anteil an ausländischer Bevölkerung (35,6 Prozent - Vergleich Landeshauptstadt Hannover: 14,2 Prozent) sowie der hohe Anteil an Spätaussiedlern. 21 Prozent der Haushalte sind Familienhaushalte mit Kindern, 25 Prozent der Haushaltsvorstände sind Alleinerziehende. Der Anteil der Einwohner unter 18 Jahren liegt bei 24 Prozent (Vergleich Landeshauptstadt Hannover 15 Prozent), bezogen auf die nichtdeutschen Einwohner sogar bei 34,4 Prozent.

Tabelle 1.1 Arbeitslose in Vahrenheide-Ost am 31.03.1999

Merkmal Anteil	Deutsch		Ausländer		Männer		Frauen		Insgesamt	
	absolut	%*	absolut	%*	absolut	%*	absolut	%*	absolut	%*
Alle in Vahrenheide-Ost	607	20,5	400	23,7	638	27,0	369	16,1	1007	21,7
unter 20 Jahre									25	12,1
20 – unter 25 Jahre									71	
55 Jahre und älter									177	
Alle im Wahlbezirk 1204**	168	29,6	143	28,2	203	35,5	108	21,5	311	28,9
unter 20 Jahre									14	
20 – unter 25 Jahre									21	
55 Jahre und älter									43	

\* in Prozent der Bevölkerung des jeweiligen Merkmals zwischen 18 und 65 Jahren am Ort der Hauptwohnung  
am  
1.1.1999

\*\* zur Eingrenzung des Wahlbezirks 1204 siehe unten

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Abteilung für Statistik und Wahlen

Die Sahlkampfhäuser liegen in einem Quartier, das einige markante Besonderheiten aufweist. Für dieses Quartier, das weitgehend mit dem Wahlbezirk 1204 deckungsgleich ist, liegen statistische Daten vor (vergl. Tabelle 1.2). Der Wahlbezirk wird umschlossen von den Straßen Sahlkamp ab Hallesche Straße, Holzwiesen bis zum Klingenthal, Plauener Straße bis zur Leipziger Straße und diese wiederum bis zur Halleschen Straße. Hinzu kommen einige Gartenkolonien am Lister Damm, die aufgrund ihrer Einwohnerdichte pro Flächeneinheit als nicht ergebnisrelevant einzustufen sind.

Tabelle 1.2 Bevölkerungsstruktur im Wahlbezirk 1204 am 01.01.1999

Merkmal Anteil	Deutsch		Ausländer		Männer		Frauen		Insgesamt	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Alle	966	52,1	889	47,9	963	51,9	892	48,1	1855	100
0 – 17 Jahre	240	40,5	352	59,5	319	53,9	273	46,1	592	31,9
18 – 59 Jahre	509	51,3	483	48,7	534	53,8	458	46,2	992	53,5
60 Jahre und älter	217	80,1	54	19,9	110	40,6	161	59,4	271	14,6

Quelle: Landeshauptstadt Hannover, Abteilung für Statistik und Wahlen



In diesem Quartier leben sehr viel mehr junge Menschen (31,9 zu 15,0 Prozent) und weniger alte (14,6 zu 23,7 Prozent) als im Stadtdurchschnitt. Das Quartier ist damit geprägt von einer deutlichen Altersverschiebung. Dies gilt auch schon gegenüber Vahrenheide-Ost, denn hier liegt der Anteil der Menschen mit 60 und mehr Jahren bei 23,1 Prozent. Hinzu kommt der extrem hohe Ausländeranteil, der die Deutschen bei Kindern und Jugendlichen mit einem 40Prozentanteil inzwischen zur Minderheit gemacht hat.

Dass sich selbst in einem Quartier mit noch nicht einmal zweitausend Personen die Verhältnisse von Haus zu Haus noch einmal grundlegend ändern können, zeigt ein erster Blick auf Daten zu den Sahlkampfhäusern (vergl. Tabelle I.3):

Tabelle I.3 Häuser Sahlkamp Nr. 81 – 87 am 31.03.1999

Merkmal	Wohnungen			Haushalte mit Hilfe		Bewohnerinnen und Bewohner		
	Vorhanden	Leerstand		Zum Lebensunterhalt		Alle	davon Deutsche	
Haus Nr.	Absolut	Absolut	%	Absolut	%	absolut	absolut	%
81	28	3	10,7	14	56,0	39	20	51,3
83	28	10	35,7	10	55,6	26	24	92,3
85	28	9	32,1	16	84,2	33	27	81,8
87	36	16	44,4	19	95,0	25	23	92,0
<b>Summe</b>	<b>120</b>	<b>38</b>	<b>23,3</b>	<b>59</b>	<b>72,0</b>	<b>123</b>	<b>94</b>	<b>76,4</b>

Quelle: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH

Deutlich wird aus diesen Daten Folgendes: In Haus Nr. 81 waren zum Stichtag nur drei Wohnungen nicht belegt. Dies stellt bei der in Vahrenheide üblichen hohen Fluktuation die Normalität dar. In den Häusern 83 bis 87 dagegen hat der Leerstand mit über 30 Prozent Ausmaße angenommen, die für die GBH betriebswirtschaftlich nicht mehr zu tragen sind. Die Erklärung für diese Binnendifferenzierung zwischen den Häusern liegt u.a. darin, dass das Haus Nr. 81 vor einiger Zeit grundlegend saniert wurde, d.h. die Wohnverhältnisse sind hier deutlich besser als in den anderen Häusern (zu den Einzelheiten s.u.).

Die Häuser sind mit öffentlichen Mitteln gefördert und unterliegen dem Belegungsrecht durch das Amt für Wohnungswesen der Landeshauptstadt. Eine hohe Dichte von Haushalten, die Hilfe zum Lebensunterhalt durch das Sozialamt erhalten, ist in Belegrechtswohnungen nichts ungewöhnliches. Andererseits zeigt der hier erreichte Grad von im Durchschnitt über 70 Prozent, dass von einem Milieu auszugehen ist, in dem eine weitgehende Abkoppelung von der Arbeitsgesellschaft stattgefunden hat.

Als wichtigstes Ergebnis kann festgehalten werden: Der in den Sahlkampfhäusern – und hier insbesondere in den Häusern 83, 85 und 87 – ist das Zusammenleben mit Ausländern oder Aussiedlern (Polen und Russen) und ihren Kulturformen nicht die größte Herausforderung für die Bewohner. Es stellt sich darum die Frage, welcher Mietertypus in diesen Häusern milieuprägend wirkt.



Tabelle 1.4 Bevölkerungsstruktur in den Häusern Sahlkamp Nr. 81 – 87 am 31.03.1999

Merkmal Geschlecht Anteil	Deutsche				Ausländer				Insgesamt				Insgesamt	
	Männer		Frauen		Männer		Frauen		Männer		Frauen		abs.	%**
	Abs.	%*	abs.	%*	abs.	%*	abs.	%*	abs.	%*	abs.	%		
Alle	71	57,7	23	18,7	18	14,6	11	8,9	89	72,4	34	27,6	123	100
0 – 17 Jahre	4	33,3	5	41,7	0	0,0	3	25,0	4	33,3	8	66,7	12	9,8
18 – 59 Jahre	53	57,0	14	15,1	18	19,4	8	8,6	71	76,3	23	24,7	93	75,6
60 Jahre und älter	14	77,8	4	22,2	0	0,0	0	0,0	14	77,8	4	22,2	18	14,6

\* jeweils in Prozent von Spalte ‚Insgesamt‘; \*\* in Prozent von allen Bewohnerinnen und Bewohnern (= 123 Pers.)

Quelle: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH

Eine differenzierte Darstellung der Bewohnerstruktur nach Alter und Geschlecht liefert dazu Tabelle 1.4: Erster Befund der altersdifferenzierenden Analyse: Mit 12 Kindern und Jugendlichen ist diese Altersgruppe stadtteilatypisch gering in den Sahlkamphäusern vertreten. Auch die Senioren stellen mit einem Anteil von 14,6 Prozent eine außerordentlich kleine Gruppe dar, zumal es sich hier ausschließlich um Deutsche handelt. Denn unter den Deutschen liegt der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind im Quartier bei 22,5 und in Vahrenheide-Ost sogar bei 31,9 Prozent. Da auch der Ausländeranteil mit 23,6 Prozent deutlich unter den Werten für Vahrenheide-Ost (35,6 Prozent) und den Wahlbezirk 1204 (47,9 Prozent) liegt, ist die milieuprägende Gruppe damit eingekreist: es handelt sich um erwachsene Deutsche. Bei einem Frauenanteil von unter einem Viertel muss man präziser sagen: die milieuprägende Gruppe sind erwachsene deutsche Männer. Eine noch weitergehendere Ausdifferenzierung der Altersgruppen in Tabelle 1.5 zeigt dies auch deutlich: Deutsche Männer, die älter als 27 Jahre sind, bilden die mit Abstand größte zu identifizierende Gruppe (die Hälfte aller Bewohnerinnen und Bewohner).

Tabelle 1.5 Bevölkerungsstruktur in den Häusern Sahlkamp Nr. 81 – 87 am 31.03.1999

Merkmal Geschlecht Anteil	Deutsche				Ausländer				Insgesamt				Insgesamt	
	Männer		Frauen		Männer		Frauen		Männer		Frauen		abs.	%*
	Abs.	%*	abs.	%*	abs.	%*	abs.	%*	abs.	%*	abs.	%*		
Alle	71	57,7	23	18,7	18	14,6	11	8,9	89	72,4	34	27,6	123	100
0 – 17 Jahre	4	3,3	5	4,1	0	0,0	3	2,4	4	3,3	7	5,7	12	9,8
18 – 59 Jahre	53	43,1	14	11,4	18	14,6	8	6,5	71	57,7	23	18,7	93	75,6
18 – 26 Jahre	6	4,9	5	4,1	5	4,1	1	0,8	11	8,9	6	4,9	17	13,8
27 – 44 Jahre	26	21,1	6	4,9	10	8,1	6	4,9	36	29,3	12	9,8	48	39,0
45 – 59 Jahre	21	17,1	4	3,3	3	2,4	1	0,8	24	19,5	5	4,1	29	23,6
60 Jahre und älter	14	11,4	4	3,3	0	0,0	0	0,0	14	11,4	4	3,3	18	14,6
27 Jahre und älter	61	50,0	14	11,4	13	10,6	7	5,7	74	60,2	21	17,1	95	77,2

\* Prozent von allen Bewohnerinnen und Bewohnern (= 123 Personen)

Quelle: Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH



Eine Auszählung der 61 deutschen über 26jährigen Männer ergibt, dass allein 51 von ihnen alleinstehend sind oder zumindest alleine wohnen.

Ursächlich hängt die hohe Konzentration von Männern mit dem Schnitt der Wohnungen in diesen Häusern zusammen: Außer an den Kopfenden der Gebäude werden hier nur Eineinhalbzimmer-Wohnungen mit jeweils 46 qm Wohnfläche angeboten. Was zur Zeit der Errichtung der Gebäude (1962) noch als ausreichend für Paare angesehen wurde, hat sich im Laufe der folgenden Jahrzehnte zum Mindestangebot für Alleinstehende entwickelt. Mit 6,34 DM je Quadratmeter in den Häusern 83 bis 87 bzw. 8,65 DM im Haus Nr. 81 Kaltmiete ist auch preislich der untere Saum des Wohnungsangebotes in Hannover erreicht.



### 3. Das Milieu der Sahlkampfhäuser

Das Vorurteil über den Ist- Zustand der Sahlkampfhäuser hat sich in den Köpfen vieler BürgerInnen etabliert: Von „Säuferhäusern“ und „Störerblocks“ ist hier die Rede. Aber wie sieht es in den Häusern wirklich aus? Wie empfinden vor allem die Betroffenen ihr eigenes Umfeld?

Um den Realitätsgehalt des vorliegenden Konzeptes zur Sanierung der Gebäude und sozialen Integration der Menschen in den Häusern zu prüfen, wurden ausführliche Interviews mit sechs BewohnerInnen geführt. Es wurden von der GBH Personen vorgeschlagen, von denen man sich vorstellen konnte, dass sie die Sanierung - verstanden als sozialen Prozess - begleiten können. Die geführten Gespräche verliefen sehr lebendig und haben gleichzeitig einen hohen Grad an Authentizität vermittelt, so dass sie eine reiche Milieuschilderung abgeben.

In den Fragenkatalog waren neben der Beurteilung des Gebäudezustandes und der Nachbarschaftsverhältnisse auch die Beurteilungen über das Verhalten der MitarbeiterInnen von GBH und städtischen Ämtern einbezogen. Zahlreiche Vorschläge der Interviewten wurden aufgegriffen. So finden sich manche Anmerkungen und Wünsche zu den einzelnen Sanierungsmaßnahmen ebenso im Durchführungskonzept wieder wie konkrete Ausstattungswünsche und die Benennung des aktuellen Bedarfs an individuellen Beratungs- und Hilfeleistungen für einzelne Mitbewohner.

Wenn das vorliegende Konzept Zustimmung findet, ist als anschließendes Kontrollinstrument eine weiterreichende Befragung von BewohnerInnen geplant, um sich einen konkreten Eindruck zu verschaffen, dass bzw. ob die geplanten und umzusetzenden Maßnahmen die Situation der MieterInnen nachhaltig und nachweisbar verbessert haben.

Zuerst muss noch einmal in Erinnerung gerufen werden, dass sich die hier geschilderten - zum Teil einmaligen - bestehenden Zustände vor dem Hintergrund äußerster Armut abspielen. „Milieu der Ärmlichkeit“ bedeutet, dass die Annehmlichkeiten des normalen Alltagslebens aus dem Gesichtskreis verschwinden. Es bedeutet, ohne wirtschaftlich relevante Kontakte und Beziehungen zu leben; es bedeutet zu viel Umgang mit frustrierten, durch tägliche Sorgen aufgefressene Menschen; es bedeutet abnehmende Initiative und wachsende Lähmung sowie schließlich auch den Verlust von Fähigkeiten und Qualifikationen. Eine automatische Besserung ist nicht in Sicht, weil ein rascher Abbau der Arbeitslosigkeit in kurzen Fristen immer unwahrscheinlicher wird.“ (GdW 1998: Überforderte Nachbarschaften, Köln und Berlin, S. 23)

Das in den untersuchten Häusern wohnende Milieu lässt sich mit den Begrifflichkeiten der Milieuforschung als *traditionsloses Arbeitermilieu* beschreiben: Sozial Verachtete und einige Unterschichtangehörige mit traditioneller bis materieller Grundorientierung. Einige wenige Konsumenten bzw. Dealer von sog. harten Drogen mögen in ihrer Orientierung postmaterielle Werte bevorzugen, sind aber für das Milieu nicht prägend.

Die Milieuzuordnung beschreibt ebenfalls die Grenzen von Problemverarbeitung in diesem Quartier. Was in Linden (ein Stadtteil Hannovers mit ähnlicher sozialer Lage, aber völlig anderen Orientierungen) kulturell verarbeitet werden kann, stößt in Vahrenheide an seine harten ökonomischen Grenzen. Dies soll an einem besonders eklatanten Beispiel erläutert werden: Nicht wenige Haushalte in anderen Stadtteilen haben ähnlich wenig Geld zur Verfügung wie die Bewohner dieser Häuser. Aufgrund ihrer finanziellen Situation können sie sich auch nur ähnlich große bzw. kleine Wohnungen leisten. Trotzdem verhalten sie sich anders und ihre Wohnungen sehen besser aus. Das heißt eine Strategie sozialer Stabilisierung muss den in Vahrenheide üblichen Verarbeitungsformen von Arbeitslosigkeit, Armut und Vereinzelung Rechnung tragen und die kulturellen Wertorientierungen im Bereich des Wohnens und der Freizeit berücksichtigen. Bei der Suche nach Anknüpfungspunkten für den Aufbau stabiler Identitäten kann leider auch nicht auf das, was man ‚Stadtteilstolz‘ nennen kann, zurückgegriffen werden. „Die baulichen Gegebenheiten, die Fluktuation der Mieter und die daraus resultierende Anonymität las-



sen bei den Bewohnern keine Identifikation mit dem Stadtteil aufkommen. Dieses soziale Umfeld bietet den Nährboden für Gewalt und kriminelle Handlungen." (Schulz 1998, 2)

Eine Situationsbeschreibung der Polizei in Vahrenheide bringt uns der Frage näher, wieviele der 123 Bewohnerinnen und Bewohner tatsächlich sozial integriert werden müssen. Die Einschätzungen gehen hier etwas auseinander: Die Mitarbeiter der GBH vor Ort gehen von nur halb so vielen Problemfällen als die Polizei aus. Nach Informationen der Polizei sind ein Drittel der von ihnen als perspektivlos beurteilten Personen bereits mit dem Gesetz in Konflikt gekommen.

#### **4. Die Häuser – Zustand und Sanierung**

Eine Aufnahme des Zustands der Häuser und Wohnungen erfolgte in mehreren Begehungen durch die Gutachter, Fachgesprächen mit Mitarbeitern der GBH vor Ort und nicht zuletzt durch Interviews mit Bewohnern. Auf der Grundlage des Gutachtens wurde das nachfolgende Sanierungskonzept in enger Abstimmung mit der GBH entwickelt. Der Level einer Sanierung orientiert sich am Zustand des Hauses Nr. 81. Das Haus hat nach einem Brandschaden vor einiger Zeit eine Sanierung erfahren (Gasheizung, Doppelfenster, heller Innenanstrich des Treppenhauses). Folge ist, dass es in diesem Haus deutlich weniger Probleme als in den drei anderen gibt. Auch der Grad des Leerstandes von Wohnungen ist erheblich geringer als in Nr. 83 bis 87. Mit der Formulierung eines sich am Gebäude Nr. 81 orientierenden baulichen Sanierungsziels wenden wir uns ausdrücklich gegen ein kostentreibendes Overengineering. Weit wichtiger als abstrakte architektonische Standards sind ästhetisch positive Signale durch die Häuser und die Wohnungen, die den Bewohnern zukünftig Wertschätzung durch den Hauseigentümer vermitteln.

#### **Maßnahmen der baulichen Modernisierung/Sanierung**

##### **Grundsanierung**

- Gaszentralheizung
- Zentrale Warmwasserversorgung, zukünftig auch in den Küchen
- Heizkörper für die Bäder
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Vor dem Hintergrund von vereinzelt an der Wetterseite auftretenden Durchfeuchtungen der Wände, Überprüfung der Außenwände an der Westseite u.a. auf Fehlstellen im Fugenbild und ggf. Sanierung
- Betonsanierung der Loggien und Laubengänge
- Reparatur der Handläufe in den Laubengängen
- Verschließen des unteren Laubengangs (durch bruchsicheres Glas), dort, wo erhöhte Einstiegsgefahr besteht
- Herstellen von hochwertigen Bodenbelägen in den Laubengängen (rutschfeste Fliesen)
- Heller Farbanstrich für die Treppenaufgänge
- Entrümpelung aufgebrochener Keller, neue Kellertüren wo nötig, stabile Schlösser
- Verschließen der elektrischen Sicherungsanlage im Keller gegen unbefugte Manipulation
- Auswechseln der Schlösser in den Wohnungstüren, wo nötig
- Steckdosen für die Wohnungsflure, Dreifachsteckdosen für die Küchen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Freien: z.B. Sitzgelegenheiten auf der Rückseite der Häuser, umrahmt von Hecken und Büschen; Aufwertung der Spielgelegenheiten für Kinder (zusätzliche Schaukel und Wippe) vor den Häusern, in denen Kinder wohnen. Diese Maßnahmen werden hausweise mit den Bewohnern besprochen.
- Dachsanierung



## **Modernisierung**

- Freundlicher Linoleumboden (Marmorette) oder bei Selbsthilfe Teppich oder Teppichfußboden
- Fliesenfußböden für Küchen, Bäder und WCs
- Handwaschbecken für das WC der 3 ½ Zimmer-Wohnung
- Fliesenspiegel für die Küchen
- Türhohe Wandfliesen für Bäder und WCs
- Regaleinbauten im Abstellraum
- Schließen einer der zwei Türen zu den kleinen Räumen der 1 ½ Zimmer-Wohnung
- Schwellen abschleifen und beizen
- Heizrohre streichen
- Spiegel bzw. Spiegelschränke für die Bäder
- Beleuchtung in Bädern und WCs verbessern
- Abdeckung Lüftungsöffnungen/Gaszähler/Gasrohre als Schrank im Bad
- Vorrichtung für Duschvorhang incl. Duschvorhang
- WC-Spülkasten nach unten
- Robuste Armaturen in die WCs
- Bessere Beleuchtung für die Küchen
- Treppenhausbeleuchtung verbessern und mit Bewegungsmeldern versehen, um keine Dunkelzonen entstehen zu lassen
- Bänke und Blumenkästen in den Laubengängen fest installieren, wo gewünscht
- Postkastenanlage erneuern (stabile Stahlausführung) und vor Gebäude positionieren, bzw. in Außenwand integrieren

## **Mögliche Eigenleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner**

- Alte Fußbodenbeläge entfernen
- Tapeten ablösen
- Rahmen und Türen schleifen
- Farbanstrich in WCs abwaschen
- Öfen abbauen und entfernen
- Heizrohre, Rahmen und Türblätter lackieren
- Tapezieren
- Binderfarbe streichen
- Beschläge abschrauben, säubern und montieren
- Bänke und Blumenkästen in den Laubengängen verschrauben
- Einbauten und Beleuchtungskörper montieren
- Günstige Küchenzeile, die alle Funktionen enthält als mögliche Anerkennung für Eigenleistung

## 5. Sanierung als sozialer Prozess

Als Hintergründe für den aktuellen Zustand der Sahlkampfhäuser und die Situation ihrer Bewohner sehen wir ein ganzes Bündel von sich gegenseitig bedingenden und zum Teil aufladenden Problemen:

- Jahrzehntelange Belegung der Häuser mit Personen, die über die Berechtigungsscheinregelung sozial negativ selektiert wurden bzw. werden
- Eine schleichende Verschärfung der sich daraus ergebenden Probleme durch die Zunahme sozialer Distanz in der Gesellschaft
- Ein bestimmter ursprünglicher Ausstattungsstandard (Kohleöfen, Einfachverglasung usw.) der Wohnungen, der das soziale Abseits signalisiert
- Eine eingeschränkte Instandhaltung der Häuser und Wohnungen, die sich durch das Verhalten der Bewohner ihre vermeintliche Legitimation verschaffte
- Die spezifische Verarbeitung der Probleme (Langzeit-)Arbeitslosigkeit, Armut und Einsamkeit durch deutsche Männer, die bis zum Faustrecht geht.
- Eine kulturelle Distanz der mit der Verwaltung der Wohnungen und ihrer Bewohner Beauftragten von ihrer Klientel

### Warum Sanierung als sozialen Prozess denken?

Die Ursachen dieser Entwicklungen sind gesamtgesellschaftlicher und gesamtwirtschaftlicher Natur. Die Folgen jedoch werden in Stadtteilen wie Vahrenheide-Ost sichtbar, die Konflikte dort ausgetragen. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (GdW) warnte deshalb kürzlich: „Wenn die Wohnungspolitik nicht radikal die bereits sichtbaren sozialen Erosionsprozesse aufgreift, ist der soziale Frieden bereits mittelfristig in Gefahr. Aufgrund von Massenarbeitslosigkeit, beruflicher und sozialer Perspektivlosigkeit von Jugendlichen, weiterhin ungesteuerter Zuwanderung und einer falschen Belegungspolitik durch die Kommunen zeigen sich bereits heute in vielen Siedlungen massiv ‚überforderte Nachbarschaften‘“ (GDW 1999: Überforderte Nachbarschaften gefährden Zukunft der Städte, Berlin). Für die Sahlkampfhäuser kann festgestellt werden, dass dort die Integrationskraft der sozial Schwachen, Frauen, Alten und Kinder deutlich überfordert ist. Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern haben z.B. deutlich die physischen Grenzen aufgezeigt, die ein Rentner oder eine Frau erleben, wenn sie in diesem Quartier für ein positives Zusammenleben eintreten wollen. Generell wurde beobachtet, dass „... Haushalte mit geringem Einkommen und geringer Wahrscheinlichkeit am Wohnungsmarkt überdurchschnittlich hohe Anpassungsleistungen tragen. Der Bankdirektor mit einem Monatseinkommen von 10.000 DM kann leicht Toleranz fordern. Er muss kaum befürchten, im Alltag mit Minderheiten in engen Kontakt zu kommen. Die Funktionsweise der Wohnungsmärkte führt dazu, dass in schlechten Wohngebieten Haushalte mit geringer Durchsetzungskraft und geringem Einkommen in hoher Konzentration zusammenleben“ (GdW 1998, 31).

Eine generell zunehmende Anomie (Normlosigkeit), die sich auch in vorkriminellem abweichenden Verhalten, Delinquenz und Vandalismus ausdrückt, ist in den Sahlkampfhäusern nicht mehr aus sich selbst heraus auf ein für alle dort lebenden Menschen akzeptables Maß zurückführbar. Eher ziehen die Menschen aus den Sahlkampfhäusern aus. Es bedarf daher der Intervention von außen und der damit einhergehenden Mobilisierung von gutwilligen Mieterinnen und Mietern. Die bevorstehende Sanierung der Gebäude stellt die größte Chance der letzten Jahre dar, eine Mobilisierung von Bewohnern glaubwürdig in Gang zu setzen.



## Die öffentlichen Akteure neu aufstellen

Der letzte Punkt in unserer Aufreihung von Problembündeln ist der „ungerechteste“: Fühlen sich doch die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus Sozial- und Wohnungsamt und der GBH als dort mit besonderem Engagement Arbeitende. Mit den tradierten Verwaltungsakten der Gewährung von Hilfe zum Lebensunterhalt, Zuweisung in Sozialwohnungen und deren Vermietung versuchen sie, einer neuen sozialen Wirklichkeit gerecht zu werden. Aber was ist so neu in Westdeutschland? „Die deutsche Gesellschaft (wie auch die Gesellschaften anderer westlicher Industrieländer) fragmentiert und polarisiert sich entlang mehrerer Dimensionen – zwischen Einwanderern und Einheimischen, zwischen Alterskohorten, zwischen sozio-ökonomischen Schichten, zwischen Lebensstilgruppen, zwischen gesellschaftlich Etablierten und zwischen gesellschaftlichen Außenseitergruppen. Die gesellschaftlichen Folgen dieser Heterogenisierung der Gesellschaft werden verschärft, weil die Familie, primäre soziale Netze und die klassischen sozialen Milieus erodieren und die gesellschaftlichen Wert- und Normsysteme ihre Bindungskraft verlieren“ (Eichener 1998, 35). Will man sich der Aufgabe des sozialen Ausgleichs über das Bereitstellen preiswerten Wohnraums weiterhin stellen, werden sich die GBH und die öffentliche Verwaltung diesen komplexer gewordenen Anforderungen anpassen müssen. Nun ist die soeben analysierte Entwicklung keine hannoversche Besonderheit. Jede Stadt hat inzwischen damit zu tun. Der Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen schlägt deshalb vor: „Das explosive Problem der ‚überforderten Nachbarschaften‘ kann nur bewältigt werden, wenn die Instrumente der traditionellen Städtebauförderung so ergänzt und erweitert werden, dass das Leitbild einer ‚sozialen Stadt‘ zum Maßstab wird. Die traditionelle Städtebauförderung muss deshalb in eine Förderung der sozialen Stadt transformiert werden. Grundlage hierfür müssen von den Kommunen und den Wohnungsunternehmen erstellte, ganzheitliche Stadtentwicklungskonzepte sein, die sowohl Arbeitsplätze schaffen, Nachbarschaftshilfen organisieren, aber auch Wohnumfeldmaßnahmen beinhalten. Nur durch eine solche Bündelung der Kapazitäten kann die Stabilisierung der Quartiere gelingen. Der GdW fordert,

- in die Menschen zu investieren, nicht nur in Gebäude;
- die Kommunen einzubinden, keine Lösungen künstlich aufzusetzen;
- integrierte Ansätze mit klaren Verantwortlichkeiten zu entwickeln. ...

Wir brauchen einen Ansatz, der auf Selbsthilfe und Eigenverantwortung gegründet ist, der die Menschen aus ihrer Lethargie herausholt. Wir brauchen lernende und lernfähige Systeme, bei denen der Gedanke der Nachhaltigkeit entscheidend ist. Wir müssen von den Erfahrungen anderer Länder lernen, und wir müssen Netzwerke entwickeln, unter Beteiligung und Einbindung der Wohnungsunternehmen“ (GdW 1999, 4).

Was bedeutet das für unser Problemsyndrom Sahlkamphäuser? Die GBH, die Ämter für Wohnungswesen, Stadtentwicklung und Soziales der Landeshauptstadt und das Land Niedersachsen müssen hier auf neue und andere Art zusammenarbeiten, als sie es bisher getan haben. Teil des Gutachtauftrags war in der (schon bestehenden) AG Sahlkamphäuser – hier trifft sich die Arbeitsebene der genannten Organisationen (ohne Landesvertreter) – ein Konzept zur sozialen Stabilisierung des Quartiers. Zusammenfassung des mehrmonatigen Diskussionsprozesses sind die gemeinsam verabschiedeten „Eckpunkte für eine soziale Stabilisierung in den Häusern Sahlkamp Nr. 81 – 87 in Vahrenheide-Ost“ (siehe nachfolgende Wiedergabe). In den ‚Eckpunkten‘ wird jetzt gemeinsames Verwaltungshandeln zur Voraussetzung von Stabilisierung gemacht. Unter Punkt 11 heißt es dazu: „Nur ein projektbezogener Ansatz sozialer Integration, an dem sich alle Akteure ... beteiligen, wird zu dem gewünschten Erfolg führen können.“ Warum diese Prognose? Einerseits ist mit lang anhaltender Arbeitslosigkeit und einhergehender Verarmung die Klientel perspektivloser geworden. Andererseits führt restriktive Haushaltspolitik im öffentlichen Sozialhaushalt dazu, dass es nicht mehr zu verteilen gibt – und das

bei anhaltendem Problemdruck. In so einer Situation kann sich die Sozialverwaltung keine Ineffizienz in der Vergabe ihrer wenigen Mittel leisten. Beharren auf bürokratisierten Abläufen wird von der Klientel als Desinteresse an ihren Problemen erlebt und führt bei den Betroffenen zwangsläufig zu asozialem Verhalten. Selbst wenn man dieser Kausalität nicht folgen will, muss es attraktiv sein, mit relativ geringem Mitteleinsatz in einem Sanierungsgebiet vorzeigbare Ergebnisse präsentieren zu können.



## **Eckpunkte für eine soziale Stabilisierung in den Häusern Sahlkamp Nr. 81 –87**

1. Eine langfristige Bewohnbarkeit der Sahlkamphäuser kann nur durch ein Konzept zur sozialen Stabilisierung der heute und zukünftig in den Wohnungen Lebenden gelingen.
2. Der bauliche Zustand der Häuser und Wohnungen und der Grad der sozialen Desintegration verlangt nach einer umfassenden Sanierung: Keine soziale Stabilisierung ohne bauliche Sanierung bzw. Modernisierung und umgekehrt.
3. Heute wohnen Mieterinnen und Mieter mit vielschichtigen Problemen und sozial unauffällige Menschen in den Sahlkamphäusern. Die Struktur ist gemischt.
4. Zukünftig gilt: die Mieterinnen und Mieter in den Häusern Sahlkamp 81 – 87 bedürfen der besonderen Unterstützung, um in ihrer sozialen Situation ein würdevolles Leben führen zu können. Allen Bewohnerinnen und Bewohnern werden kontinuierlich Maßnahmen der sozialen Stabilisierung und Aktivierung angeboten.
5. Teil des Konzepts sozialer Stabilisierung sind Maßnahmen der Mietermobilisierung: Durchführen von Mieterversammlungen, Möglichkeit der Einbringung von Eigenleistungen der Bewohnerinnen und Bewohner im Prozess der Modernisierung bzw. Sanierung, Förderung von Ansätzen der Selbstverwaltung durch Übergabe von Hauswarttätigkeiten auf Mieterbeiräte bzw. einzelne Bewohner.
6. Aufgrund der besonderen Problematik der Mieterinnen und Mieter in den Häusern und deren räumliche Konzentration ist es erforderlich, dass die Maßnahmen zur sozialen Stabilisierung vor Ort bereitgehalten und angeboten werden. Das zum Einsatz kommende Personal muß dabei vor Ort, d.h. in den Gebäuden, präsent sein (Anlaufstation).
7. Tätigkeitskatalog der zum Einsatz kommenden Kräfte :
  - Aufbau von Beratungsangeboten in Kooperation mit anderen Trägern, z.B. Suchtberatung
    - Individuelle Einzelberatung für alle Alltagsangelegenheiten der Mieter, z.B. Hilfe und Unterstützung bei Behördengängen, Schriftverkehr und Mietproblemen, Vermittlung in oben genannte Beratungsangebote,
  - Organisation von Brüchen in der bisherigen Lebensbiographie besonders belasteter Mieter, Entwicklung erlebbarer Perspektiven als Maßnahme zur Gestaltung einer „sinnvollen“ Lebensführung für diesen Personenkreis,
  - Herstellen von Gemeinschaftlichkeit durch Nachbarschafts- und Mieterarbeit,
  - Maßnahmen zur beruflichen Rehabilitation, Anbahnung von Fortbildung und Umschulung,
  - Arbeitsplatzsuche und Bewerbung, evtl. Unterstützung von Existenzgründungen,Diese Tätigkeiten erfolgen nur bei der Variante 8 b (s.u.):
  - Alltagsorganisation und –strukturierung (Erarbeiten von Plänen für die Strukturierung des Alltags, Neu- Aufbau von Gruppenzusammenhängen nach frei gewählten Interessenschwerpunkten,
  - Kurzfrist-Krankenpflege.

8. Unterschiedliche Meinungen bestehen zum Personaleinsatz:
- a.) Zwei SozialarbeiterInnen bzw. -arbeiter (auch als 2/3-Stellen) arbeiten nach dem Arbeitsansatz ‚Gemeinwesenarbeit‘. Gemeinwesenarbeit ist professionelle sozialplanerische Arbeit zur Förderung der sozialen und soziokulturellen Stadtteilentwicklung. Grundlage für eine solche Gemeinwesenarbeit-Handlungsstrategie ist die Förderung der Eigeninitiative, die Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Beteiligung an der Ausgestaltung ihres Stadtteils. Hier werden vor allem benachteiligte Bevölkerungsgruppen, soziale Randgruppen und Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten erreicht. Der Aufbau, die Begleitung und die Umsetzung von strukturverbessernden Projekten im Stadtteil geschieht in Zusammenarbeit mit sozialen, kulturellen, administrativen und politischen Institutionen.
- oder
- b.) Personen mit unterschiedlichen Qualifikationen erbringen einen 8-Stunden-Dienst plus 16 Stunden Bereitschaft an 365 Tagen im Jahr. Diese ständige Präsenz von mindestens einer Person entspricht 2,8 Stellen. Im Mittel der Qualifikationen ist von dem Niveau einer Sozialarbeiter-Qualifikation auszugehen. Es ist Teil dieser Konzeption, dass ein größerer externer Träger die Betreuung übernehmen soll, da nur so die benötigten Qualifikationen kostensparend vorgehalten werden können. Darüber hinaus soll in einem Trägerwettbewerb der leistungsfähigste Anbieter ermittelt werden.
9. Außerhalb der Wohnungen ist eine Gelegenheit zum Tätigwerden (Werkstatt für Kleinreparaturen) zu schaffen. Es ist eine Initiative zur Schaffung von Erwerbsarbeit im Quartier vorzubereiten.
10. Die Wohnungen bleiben in ihren Grundrissen erhalten. Nur wenn ein deutlich höherer Bedarf für zu betreuende Paare und/oder Familien festzustellen ist, werden kleinere Wohnungen zu größeren zusammengelegt.
11. Nur ein projektbezogener Ansatz sozialer Integration an dem sich alle Akteure – Amt für Wohnungswesen, Sozialamt/Amt für Jugend und Familie und Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Hannover, die GBH als Eigentümerin der Wohnungen und das Land Niedersachsen – beteiligen, wird zu dem gewünschten Erfolg führen können.

**Institution:**

**Beteiligte Person(en)**

Sozialdezernat	Ingrid Rawers
Gemeinwesenarbeit Vahrenheide	Erika Freye
Kommunaler Sozialdienst	Sabine Müller-Beier, Klaus Wittenberg
Amt für Wohnungswesen	Marion Feuerhahn, Michaela Maniewski, Torsten Schal
Stadtplanungsamt, Sozialplanung	Helmut Gallus
GBH	Ingrid Weinreich, Dieter Beinsen
Rudnick Rudnick & Partner Consulting	Alexander Rudnick



### **Mietermobilisierung durch Sanierungsteilhabe**

Zum Sanierungsprozess schlagen wir vor: Die drei leerstehenden Wohnungen in Haus Nr. 81 werden im Rahmen der laufenden Unterhaltung renoviert und danach erneut einer Vermietung zugeführt. Beginnend mit Haus Nr. 87 wird die Grundsanierung der drei verbleibenden Häuser wie in Kapitel 4 dargelegt vorgenommen. Den Mieterinnen und Mietern wird dazu angeboten, vorübergehend in eine der leeren Wohnungen der jeweils beiden anderen Häuser umzuziehen (incl. kleinerer Renovierungen in den leerstehenden Wohnungen).

Sobald ein Haus grundsaniert ist, werden - vor dem Hintergrund von Meinungsäußerungen auf Mieterversammlungen - mindestens drei stilistisch unterschiedliche Musterwohnungen fertiggestellt und eingerichtet. Diese Musterwohnungen sind die Vorbilder, nach denen die Bewohnerinnen und Bewohner dann unter Anleitung ihre Wohnungen zu Ende renovieren (Fußböden, Tapeten, Anstriche usw.) und einrichten können. Der Eigenanteil wird in Form von Baumaterialien und Einrichtungsgegenständen (höherwertige Fußbodenbeläge und Tapeten, WC-Garnituren, Möbel, Teppiche, Gardinen usw.) honoriert. Ziel ist, dass jede Mieterin bzw. jeder Mieter nach den Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in einer subjektiv als schöner empfundenen Wohnung lebt. Für die GBH als Eigentümerin der Wohnung bleibt als Maßstab die Wertsteigerung der Immobilie.

Obwohl dieses anspruchsvolle Konzept nicht voraussetzungslos ist<sup>1</sup>, war es fraglich, ob die Bewohnerinnen und Bewohner der Sahlkampfhäuser bereit sein würden, an ihm mitzuwirken. Um die Akzeptanz zu testen, wurden von den Gutachtern mit einigen Mieterinnen und Mietern Gespräche geführt. Alle Interviewten prophezeiten ein Gelingen der Mieterbeteiligung bei der Modernisierung. Aufgrund dieses positiven Ergebnisses empfiehlt der Gutachter der GBH so zu verfahren.

---

<sup>1</sup> Für Hannover liegen z.B. Erfahrungen mit der Beteiligung von Bewohnern bei Baumaßnahmen im Unterkunftsgebiet Oberricklingen vor (Landeshauptstadt Hannover 1996).

## 6. Betreutes Wohnen

Die Zahl an sozial nicht integrierten BewohnerInnen in den Sahlkamphäusern ist zu hoch. Deshalb wurde in den vergangenen Monaten die Frage gestellt, ob man nicht sozial stabilere Personen in die leeren Wohnungen einziehen lassen könnte. Diese Perspektive erscheint für die Sahlkamphäuser bei der gegenwärtigen Mietwohnungsmarktsituation als ganz und gar unrealistisch, denn schon für weitaus bessere Lagen in anderen Stadtteilen gilt heute: „Ein Vermieter, der mit ‚auffälligen‘ Gruppen Verträge abschließt, muss damit rechnen, dass die sonst interessierten Mittelschichten seine Wohnungen meiden. Angesichts einer wachsenden Zahl von Ausiedlern, Ausländern und anderen neuen Randgruppen sind die in ihren Lebensstilen eher konservativen unteren Mittelschichten sehr viel sensibler und ‚allergischer‘ geworden. Die Chancen der Minderheiten, Wohnungen in normalen Nachbarschaften zu finden, haben dementsprechend abgenommen. Sie leben immer häufiger in reinen ‚Randgruppengebäuden‘“ (GdW 1998, 31).

Der Ausweg aus diesem Dilemma ist die soziale Stabilisierung der MieterInnen durch Betreuung. Was man darunter zu verstehen hat, ist in den ‚Eckpunkten für eine ...‘ (s.o.) ausgeführt. Danach sollen allen Bewohnerinnen und Bewohnern vor Ort kontinuierlich Maßnahmen der sozialen Stabilisierung und Aktivierung angeboten werden (vergl. Punkt 4 und 6 der ‚Eckpunkte‘).

Neu ist der Gedanke einer Betreuung für die Sahlkamphäuser nicht: Bereits seit 1992 waren zwei der drei Gemeinwesenarbeiter-Stellen in Vahrenheide für die Sahlkamphäuser zuständig. Untergebracht war die Gemeinwesenarbeit damals in der Plauener Straße 28 EG (‚Gartenzimmer‘) und damit zwar in räumlicher Nähe, aber nicht ‚vor Ort‘. Völlig unverständlich ist die zwischenzeitlich in Bezug auf die Sahlkamphäuser eingetretene Deintensivierung der Gemeinwesenarbeit. Heute fühlt sich gerade noch eine Stelle mit ca. 25% ihrer Arbeitsleistung zuständig. Darüber hinaus hat die räumliche Distanz zu den Sahlkamphäusern zugenommen, denn die Gemeinwesenarbeit hat in der Plauener Straße 12A (Hochgarage) Quartier bezogen. Die ‚Betreuungslücke‘, die dadurch entstanden ist, kann auch nicht vom allgemeinen Kommunalen Sozialdienst (KSD) wettgemacht werden. Vom KSD sind zwei Fachkäfte für die Sahlkamphäuser zuständig, die dort nach Eigeneinschätzung ca. 5% ihrer einzelfallbezogenen Arbeit verrichten. Nun könnte man argumentieren, dass die Auseinandersetzungen in jüngster Zeit an Schärfe verloren haben, so dass ein so intensiver Arbeitseinsatz wie in der Vergangenheit nicht mehr nötig ist. Auch in den von uns geführten Gesprächen war herauszuhören, dass die massiven Störungen vergleichsweise abgenommen, bzw. sich in die Gebäude 83 und 85 verlagert haben. Was bei dieser Betrachtungsweise übersehen wird, ist folgendes:

1. Da die MieterInnen heute durch Auszug aus den Sahlkamphäusern zeigen (können), was sie von dieser Adresse halten, ist durch den dramatischen Anstieg von Leerstand im Bestand auf die Eigentümerin der Wohnungen ein enormer betriebswirtschaftlicher Druck entstanden, der von allen Mietern der GBH zu tragen ist.
2. Wenn die Sahlkamphäuser saniert zu einer Adresse für Betreutes Wohnen geworden sind, werden die Wohnungen wieder vermietet werden können. Damit werden die Probleme allerdings nicht abnehmen, sondern wieder eskalieren. Der soziale und kulturelle Abstand zwischen einer ‚normalen‘ Adresse und den Sahlkamphäusern wird auch nach der Sanierung so groß sein, dass sich hier in erster Linie Menschen mit nonkonformen Verhaltensweisen sammeln werden. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Eigentümerin diese Wohnungen Personen anbieten wird, die in ihren alten Wohnungen in Vahrenheide als Problemfälle aufgefallen sind. Damit kann die GBH verhindern, dass ganze



Hausgemeinschaften mit dem Gedanken eines Auszugs - und d.h. auch: raus aus Vahrenheide - spielen.

3. Mit der Erklärung zum Sanierungsgebiet besteht eine einzigartige Chance, einen sozialen Brennpunkt wie die Sahlkamphäuser in die Normalität Vahrenheides zurückzuholen. Zum ersten Mal in den letzten zwanzig Jahren ist genug Interesse da, um überhaupt über eine nennenswerte Sanierung und Stabilisierung nachzudenken.

In der Konsequenz bedeutet das: Man muss sich den Sahlkamphäusern und ihren Bewohnern wieder entschieden mehr zuwenden, als dies in den vergangenen Jahren geschehen ist. Aber wie?

#### **Die Aufgabe: Für alle Bewohner ein annehmbares Leben sichern**

Als Ziel der Stabilisierung wurde formuliert, dass MieterInnen in ihrer sozialen Situation ein würdevolles Leben leben können (Punkt 4 der ‚Eckpunkte‘). Wie ist dieses Ziel vor dem Hintergrund des Istzustandes zu erreichen? Zum einen durch kontinuierliche Angebote der sozialen Stabilisierung und Aktivierung *vor Ort* (Punkte 3 und 6 der ‚Eckpunkte‘). Richtig ist erkannt worden, dass die BewohnerInnen der Sahlkamphäuser in ihrem Leben im Umgang mit der übrigen Stadtgesellschaft und ihren Institutionen so oft frustriert wurden, dass sie es für weitestgehend überflüssig halten, sich für schwer einzuschätzende Hilfsangebote in weit entfernt liegende Ämter zu bewegen. Deshalb muss die Klientel aufgesucht werden, d.h. auch vor Ort in ihrem Lebensalltag beobachtet werden.

Reichen Angebote der Stabilisierung und Aktivierung aus? Wir meinen: nein. Hier liegt die Differenz, die sich in den ‚Eckpunkten‘ vordergründig daran festmacht, wie der Personaleinsatz zu definieren ist, mit dem eine soziale Stabilisierung gelingen soll (Variante 8a vs. 8b der ‚Eckpunkte‘). Sowohl aus den Gesprächen wie den wiedergegebenen Einschätzungen der örtlichen GBH-Geschäftsstelle bzw. der Kontaktbeamten der Polizeistation Vahrenheide geht hervor, dass wir in den Sahlkamphäusern eine Situation vorfinden, in der mehr als 80% der Bewohner unter ca. 20 Randalierern und offen Asozialen zu leiden haben. Diese 80% sind selbst zu labil (physisch oder psychisch zu schwach, zu jung, zu alt, zu betrunken, usw.), als dass sie diesem Treiben Einhalt gebieten könnten. Darüber hinaus fehlt es ihnen in ihrer Lage an Ressourcen, um dauerhaft Perspektivlosen Angebote machen und damit Perspektiven eröffnen zu können.

Weil in den Sahlkamphäusern ein Klima von Regellosigkeit herrscht, kommt es in erster Linie darauf an, im Alltag wieder normsetzend zu wirken. Diese Arbeit kann nur erfolgreich sein, wenn die Klientel weiß, dass es keinen Raum (örtlich wie zeitlich) gibt, in dem ihr alles erlaubt ist oder, wie es ein Gesprächspartner ausdrückte: „Die sind nicht berechtigt, die Leute hier zu terrorisieren.“ Normsetzung erreicht man vor allem durch glaubwürdiges Auftreten. Das heißt in diesem Fall: ständige Präsenz, klientelgerechte Ansprache und kein Wegschauen bei Regelverletzungen. Deshalb schlagen wir zur Betreuung die ständige Anwesenheit (d.h. 24 Stunden am Tag an 365 Tagen im Jahr) von mindestens einer Person in den Sahlkamphäusern vor. Dies bedeutet, dass deutlich *mehr Präsenz* als bisher gezeigt werden soll – vor allem auch in den Abend- und Nachtstunden.



Ein damit verbundener hoher Personaleinsatz ist möglich, wenn zwei Drittel der Anwesenheitszeit als Bereitschaftsdienst deklariert werden. Die verschiedenen sozialen Dienste im Stadtteil mit ihren Angeboten sind Voraussetzung dafür, dass bei der Betreuung in den Häusern Sahlkamp 81 – 87 sparsam mit der Arbeitszeit der Betreuer umgegangen werden kann.

Auch die Qualifikation von Sozialarbeitern reicht für die Aufgabenvielfalt, wie sie sich in den Sahlkamphäusern darstellt, nicht mehr aus. Sozialarbeiter sind selten gleichzeitig Drogenberater, Ärzte, Altenpfleger, Schuldnerberater und Tischlermeister. Um dieses Qualifikationsbündel geht es hier. Andererseits werden die Träger dieser Qualifikationen auch bei Inanspruchnahme durch alle 123 Bewohner nicht ganztägig nachgefragt. Wenn Effekte erzeugt werden sollen, die noch bezahlbar sind, müssen unterschiedlich ausgebildete Fachkräfte in kleineren Zeitkontingenten vor Ort zum Einsatz gebracht werden. Betriebswirtschaftlich rentabel wird dies nur von einer der größeren Hilfsorganisationen zu leisten sein, die schon Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit weit ausdifferenzierten Qualifikationen beschäftigen.

Die Problemmakkumulation in den Sahlkamphäusern verlangt einen Arbeitsansatz, der in Präsenz und Kompetenz weit über den der ‚Gemeinwesenarbeit‘ hinausgeht. Zu empfehlen ist deshalb ausdrücklich die Realisierung der Variante 8b aus den Eckpunkten.

Da wir in den Sahlkamphäusern eine über Jahre gewachsene milieuhomogene Mieterstruktur haben, unterscheidet sich dieser Ansatz auch von solchen Einrichtungen wie dem Lauckerthof<sup>2</sup> in Hannover-Stöcken. Die Sahlkamphäuser sollen kein ‚Durchlauferhitzer‘ für zeitweilig Problembeladene sein, sondern hier soll versucht werden, aus der Arbeitsgesellschaft Herausgefallene mit angepassten Instrumenten neuen Rückhalt im häuslichen Lebensumfeld zu geben.

### Der Personaleinsatz

Zum Vorhalten der Betreuung wird in einem Trägerwettbewerb eine betreuende Organisation zu ermitteln sein, die dann mit unterschiedlich ausgebildeten Fachkräften vor Ort präsent ist. Eine Betreuungsstation wird dazu in einer Wohnung eingerichtet. Der Dienst entspricht einem Normalarbeitstag, die restliche Zeit ist Bereitschaftsdienst.

Voraussetzung für die Ermittlung der notwendigen Personalkosten sind die zu leistenden Stunden. Bei 365 Tagen und 12 Stunden zu berechnender Arbeitszeit (8 Stunden Dienst plus 25% von 16 Stunden Bereitschaft = 4 Stunden) ergibt sich ein Stundenvolumen von 4.380 zu leistender Stunden.

Von einer Stelle können nach folgender Aufstellung 1.553,09 Stunden Nettoarbeitszeit erwartet werden:

Von Stelle zu leistende Arbeit	In Stunden
Bruttojahresarbeitszeit pro Vollzeitstelle (52,14 Wochen x 38,5 Std. je Woche)	2007,39
abzüglich 9 Tage Wochenfeiertage	69,30
abzüglich 32 Tage Urlaub	246,40
abzüglich 18 Tage Fortbildung, Krankheit usw.	138,60
Nettoarbeitszeit pro Vollzeitstelle	1553,09

<sup>2</sup> Ein ehemals von Volkswagen-Mitarbeitern bewohnter Wohnblock, der heute überwiegend vom Amt für Wohnungswesen für Abstiegsgefährdete genutzt wird.



4.380 zu leistende Stunden geteilt durch 1.553,09 Nettoarbeitszeit pro Vollzeitstelle ergibt einen Stellenumfang von 2,8 Stellen. Die zum Einsatz kommenden Kräfte werden von ihren Qualifikationen her ein sehr weites Feld von Tätigkeiten abdecken müssen: Von der Schuldnerberatung bis zur Anbahnung einer Suchttherapie, vom Bewerbungstraining bis zur Freizeitanimation, von der Notfallversorgung bis zur Nachtwache. Nicht alle diese Tätigkeitsmerkmale liegen auf dem Niveau einer Sozialarbeiterstelle. Trotzdem soll mit den Kosten einer Sozialarbeiterstelle gerechnet werden:

2,8 Stellen x 90.000 DM Kosten pro Sozialarbeiterin bzw. Sozialarbeiter im Jahr = 252.000 DM

Die Personalkosten für Betreutes Wohnen in den Sahlkampfhäusern 81 – 87 werden also bei ca. 250 TSD Mark liegen. Wir möchten aber darauf hinweisen, dass die endgültigen Preise erst in einem Trägerwettbewerb ermittelt werden sollten.

Auch die GBH als Eigentümerin der Wohnungen hat ein Interesse daran, den hohen Leerstand in den Sahlkampfhäusern zu beenden. Trotzdem ist der GBH eine Realisierung des Betreuten Wohnens nur möglich, wenn sich die Landeshauptstadt Hannover an der Finanzierung beteiligt (städtische Mitfinanzierung im Rahmen der Größenordnung von Variante 8a ist die Voraussetzung für die Realisierung der Variante 8b). Auch die Bauverwaltung muß ein Interesse an Betreutem Wohnen haben. Ergibt sich doch so ein Ausweg, trotz verfehlter Belegungspolitik sozial schwache Mieter noch weiterhin in die auf Jahre gebundenen Häuser einweisen zu können. In einem Fachgespräch des Gutachters mit dem Amt für Wohnungswesen wurde positives Interesse an dem Ansatz bekundet<sup>3</sup>. Die Sozialverwaltung der Landeshauptstadt ist im Rahmen des Subsidiaritätsprinzips schon individuell für den Großteil der Bewohner der Sahlkampfhäuser tätig. Armutsentwicklung findet auch über räumliche Absonderung statt – in den Sahlkampfhäusern ist sie auf die Spitze getrieben worden. Die Eigentümerin ist für die geringe Sozialverträglichkeit einer so entstandenen Armutsinsel nicht allein verantwortlich zu machen. Darum wird sich die Sozialverwaltung dem Problem kollektiver Armut nicht verschliessen können. Das Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales (MFAS) des Landes Niedersachsen beteiligt sich an der Sanierung von Vahrenheide-Ost maßgeblich. Wenn am Beispiel der Sahlkampfhäuser gezeigt werden kann, dass auch unter schwierigsten Bedingungen sozialer Wohnungsbau nicht zwangsläufig im Slum enden muß, hat die Landesregierung ein Referenzobjekt in Niedersachsen. Darum ist eine Beteiligung des MFAS für die Startphase zu überprüfen.

Verwaltungstechnisch mag es plausibel sein, auch beim Betreuten Wohnen von ‚geförderten Plätzen‘ zu sprechen. Aufgrund der räumlichen Nähe und Anordnung der Blocks entlang des Sahlkamps haben wir es mit einem bestehenden Haus-Ensemble mit gewachsener Mieterstruktur zu tun. D.h., die Plätze verteilen sich auf eine größere Anzahl von Wohnungen. In den Sahlkampfhäusern wird es auch zukünftig Mieter geben, die für sich allein betrachtet keiner Betreuung bedürfen. Es ist Teil des hier vorgestellten Ansatzes, auf eine noch zu entwickelnde Nachbarschaftshilfe zu setzen. Weitere Konzentration von Betreutem Wohnen auf einzelne der Sahlkampfhäuser verträgt sich mit diesem Ansatz nicht.

Betreutes Wohnen in den Sahlkampfhäusern sollte als befristetes Projekt organisiert werden. Mit einer Zeitvorgabe von fünf Jahren muss versucht werden, die Bewohner zu stabilisieren. Wenn Sozialintegration in dieser Zeit gelungen ist, kann die Betreuung zurückgenommen werden. Wenn aber die Zahl der Problemfälle in Vahrenheide zunimmt und diese Personen ausschließlich in den Sahlkampfhäusern gesammelt werden, wird die Betreuung auch über diesen Zeitpunkt hinaus andauern müssen.

---

<sup>3</sup> Lt. Fachgespräch mit der Amtsleitung des Amtes für Wohnungswesen der Landeshauptstadt Hannover am 15.04.1999 soll der Anteil von Betreutem Wohnen in Hannover erhöht werden.

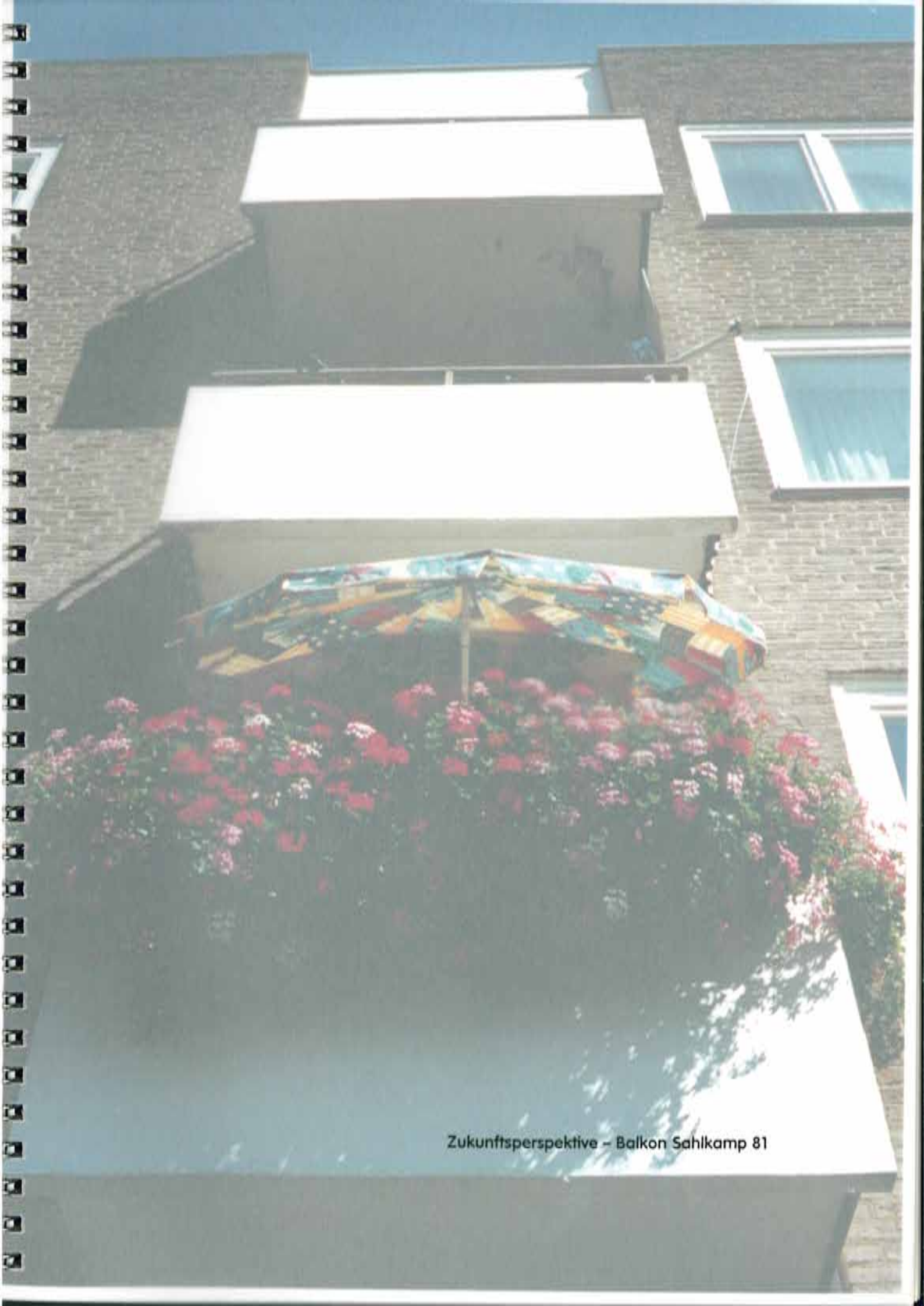
### **Eigene Welt – Neue Hoffnung**

Welche Folgen werden die Betreuung für die Bewohner, Betreutes Wohnen und die Mitgestaltung des Wohnbereiches in den Sahlkampfhäusern für die Umgebung haben?

Die BewohnerInnen erhalten eine Chance auf ein selbstbestimmtes, eigenverantwortlich gestaltetes Leben trotz Armut. Nur für wenige BewohnerInnen wird es einen Weg zu erneuter Erwerbsarbeit und damit zu höherem Einkommen geben. Der Bestand an Langzeitarbeitslosen hat in Niedersachsen zwischen 1990 und 1997 um 117 Prozent zugenommen: „Die drastische Zunahme von Langzeitarbeitslosigkeit in Verbindung mit immer längerem Verweilen in Arbeitslosigkeit trägt deutliche Anzeichen eines endgültigen Ausschlusses aus dem Beschäftigungssystem“ (Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales 1998, 44). Für alle soll aber die Möglichkeit geschaffen werden, sich in in und mit ihrem häuslichen Umfeld zu beschäftigen und gestaltend Einfluss zu nehmen. Das können Tätigkeiten im Bereich der Hausverwaltung sein, Werkstatttätigkeiten für den eigenen Bedarf oder Beschäftigungen im Spannungsfeld zwischen Dienstleistung und geringem Einkommen. Solcherart Betätigung jenseits des Beschäftigungssystems wirkt bei den Betreuten identitätsbildend und wird mit der Zeit auch das Sozialverhalten verbessern. Darüber hinaus wird durch die Möglichkeit, selber Einfluss nehmen zu können, die Eigenverantwortung für das Wohnumfeld und die Wohnungen geschärft.

Betreutes Wohnen in den Sahlkampfhäusern wird trotz und gerade wegen der Bemühungen der GBH um Einbeziehung der BewohnerInnen eine *eigene Welt* hervorbringen; abseits von Arbeitsgesellschaft und bürgerlichen Verkehrsformen. Doch dieses Abseits wird in Vahrenheide-Ost weitaus besser zu leben sein als in anderen Stadtteilen!





Zukunftsperspektive – Balkon Sahlkamp 81







Anhang : Zeichnerische Darstellung der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

BETONSANIERUNG  
+ BETONANSTRICH

HOLZFENSTER  
MIT ISOLIERVERGLASUNG

LOGGIA  
2,43 m<sup>2</sup>

ALLE RÄUME GAS-  
ZENTRALHEIZUNG  
HEIZKÖRPER MIT  
THERMOSTATVENTILEN

TÜRÖFFNUNG  
SCHLIESSEN

SCHLAFEN  
10,78 m<sup>2</sup>

HEIZUNGSRÖHRE  
NEU LACKIEREN

WOHNEN  
19,12 m<sup>2</sup>

ALLE TÜRSCHWELLEN  
SCHLEIFEN + BEIZEN

LAMINATFUSSBODEN  
IN ALLEN AUFENTHALTS-  
RÄUMEN + FLUR

REGALE  
INSTALLIEREN

STECKDOSEN IM  
FLUR INSTALLIEREN

BELEUCHTUNG  
VERBESSERN

FLUR  
3,79 m<sup>2</sup>

GÜNSTIGE KÜCHENZEILE  
MIT ALLEN NOTWENDIGEN  
FUNKTIONEN

HEIZKÖRPER  
INSTALLIEREN

WC SPÜLKASTEN  
NACH UNTEN VERSETZEN

BAD  
4,48 m<sup>2</sup>

KÜCHE  
6,44 m<sup>2</sup>

ZENTRALE WARM-  
WASSERVERSORGUNG  
AUCH IN KÜCHE

SPIEGELSCHRANK

FLIESENBELAG

FLIESENBELAG

VORRICHTUNG FÜR  
DUSCHVORHANG

WANDFLIESEN  
H= 2 m

DREIFACH STECKDOSEN  
ÜBER ARBEITSPLATTE  
INSTALLIEREN

AUSTAUSCH DER  
WOHNUNGSTÜRSCHLÖSSER

LAUBENGANG

BETONSANIERUNG

HOCHWERTIGER RUTSCHHEMMENDER  
FLIESENBELAG

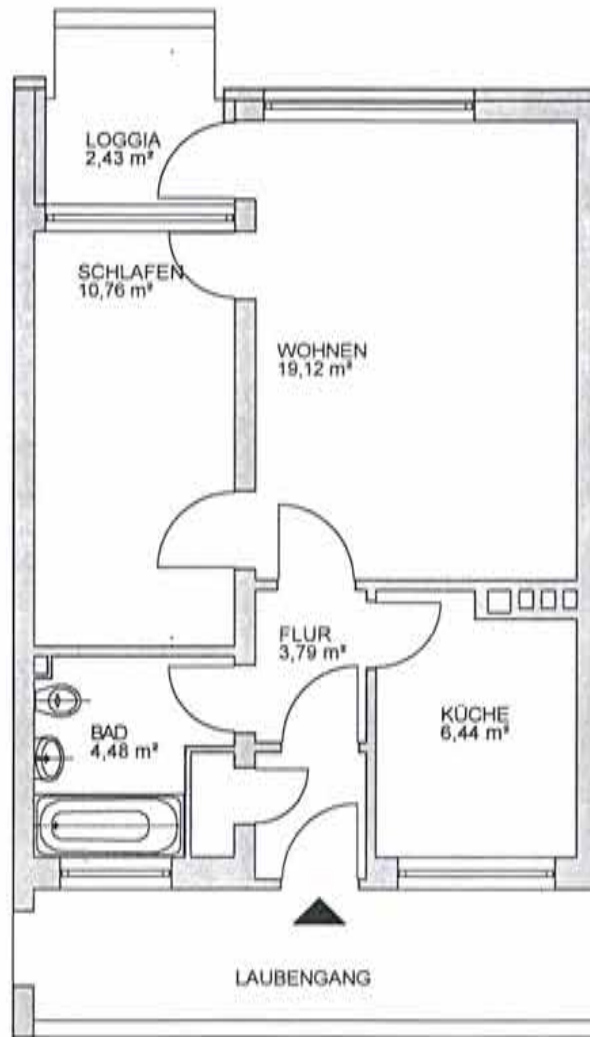
INSTANDSETZEN DER  
HANDLÄUFE

VERSCHLIESSEN DER LAUBENGÄNGE  
IM EG DURCH VSG BZW. ESG

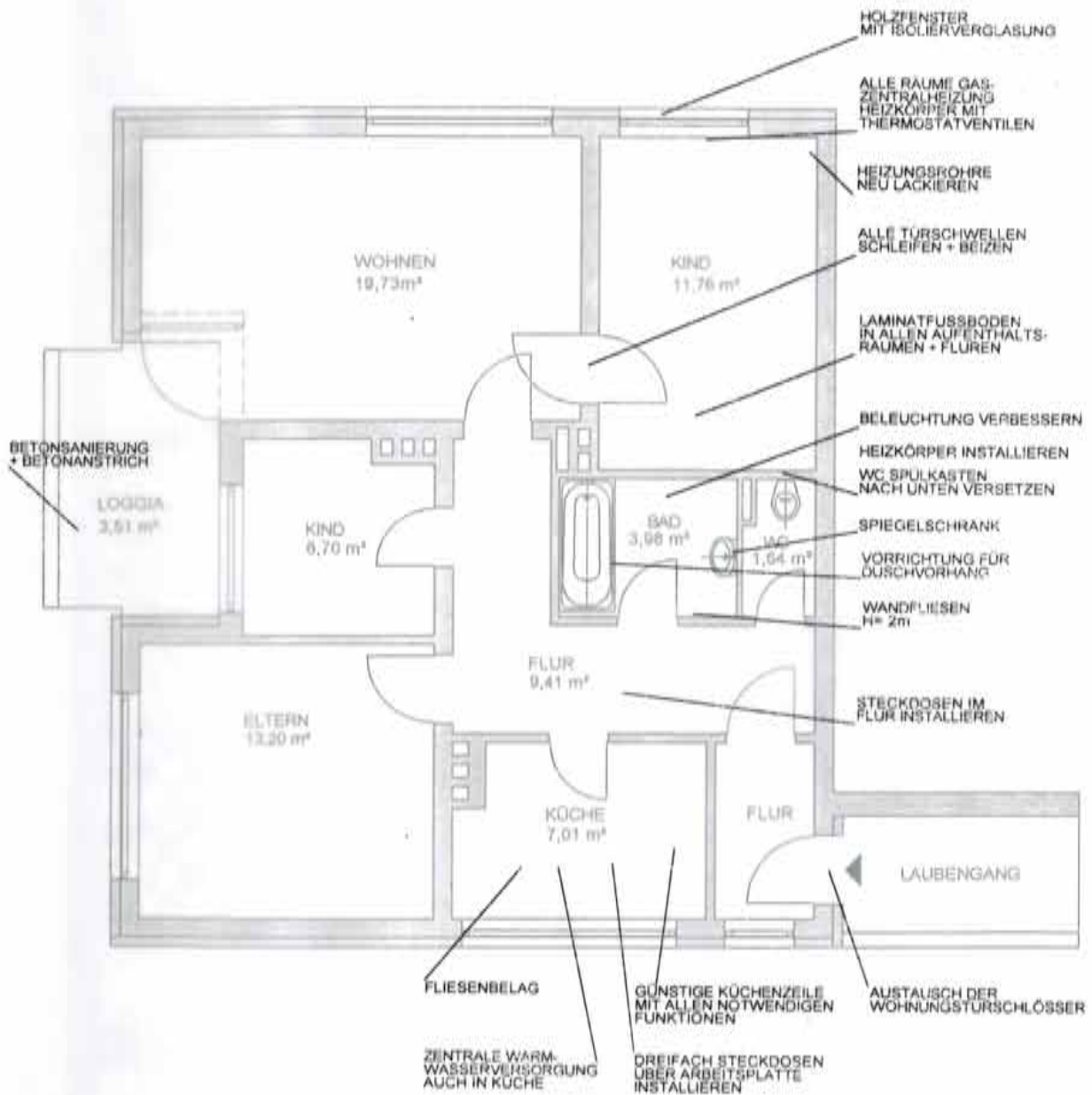
BÄNKE UND PFLANZKÄSTEN  
FEST INSTALLIEREN

## 1 1/2 ZIMMER WOHNUNG



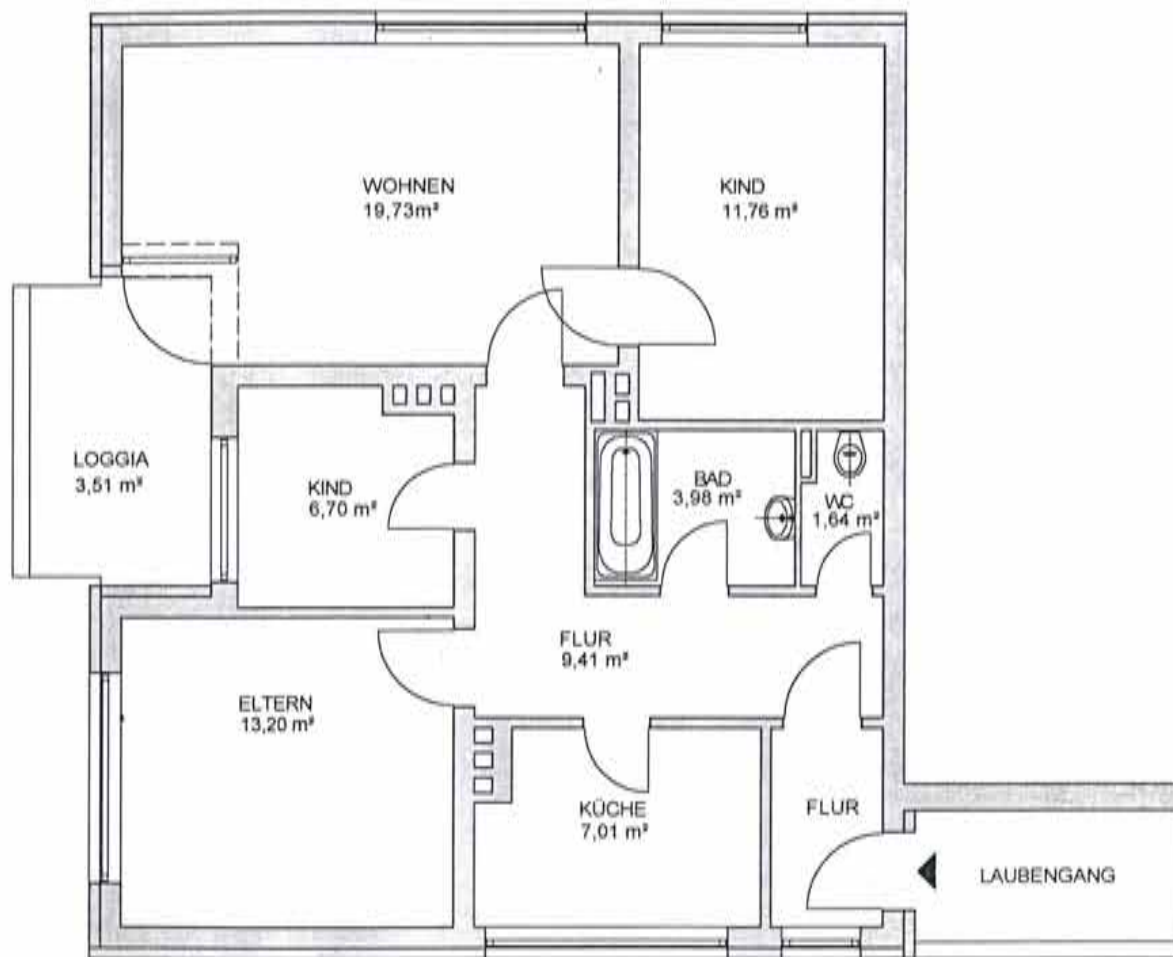


1 1/2 ZIMMER WOHNUNG

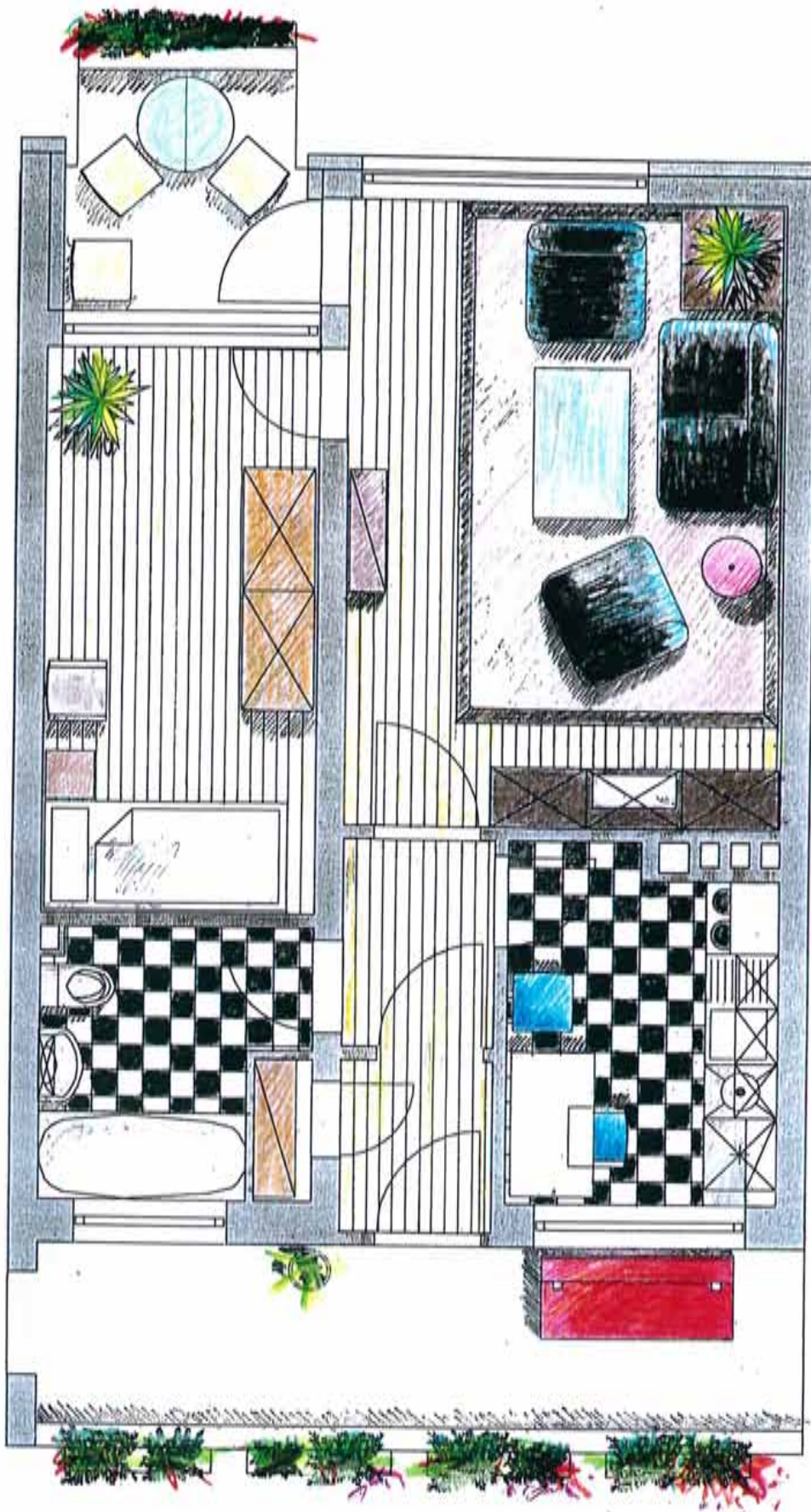


## 3 1/2 ZIMMER WOHNUNG



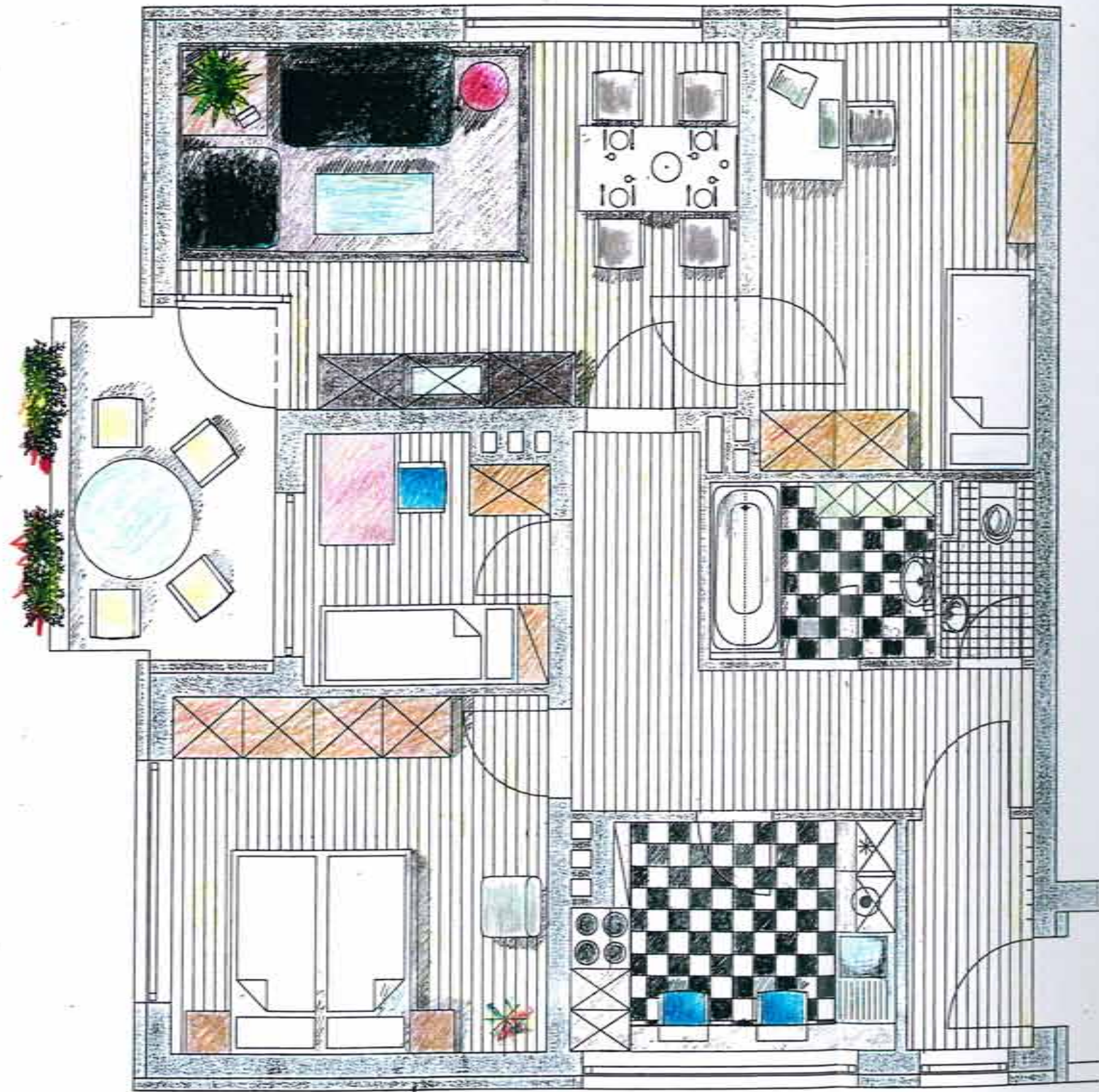


### 3 1/2 ZIMMER WOHNUNG

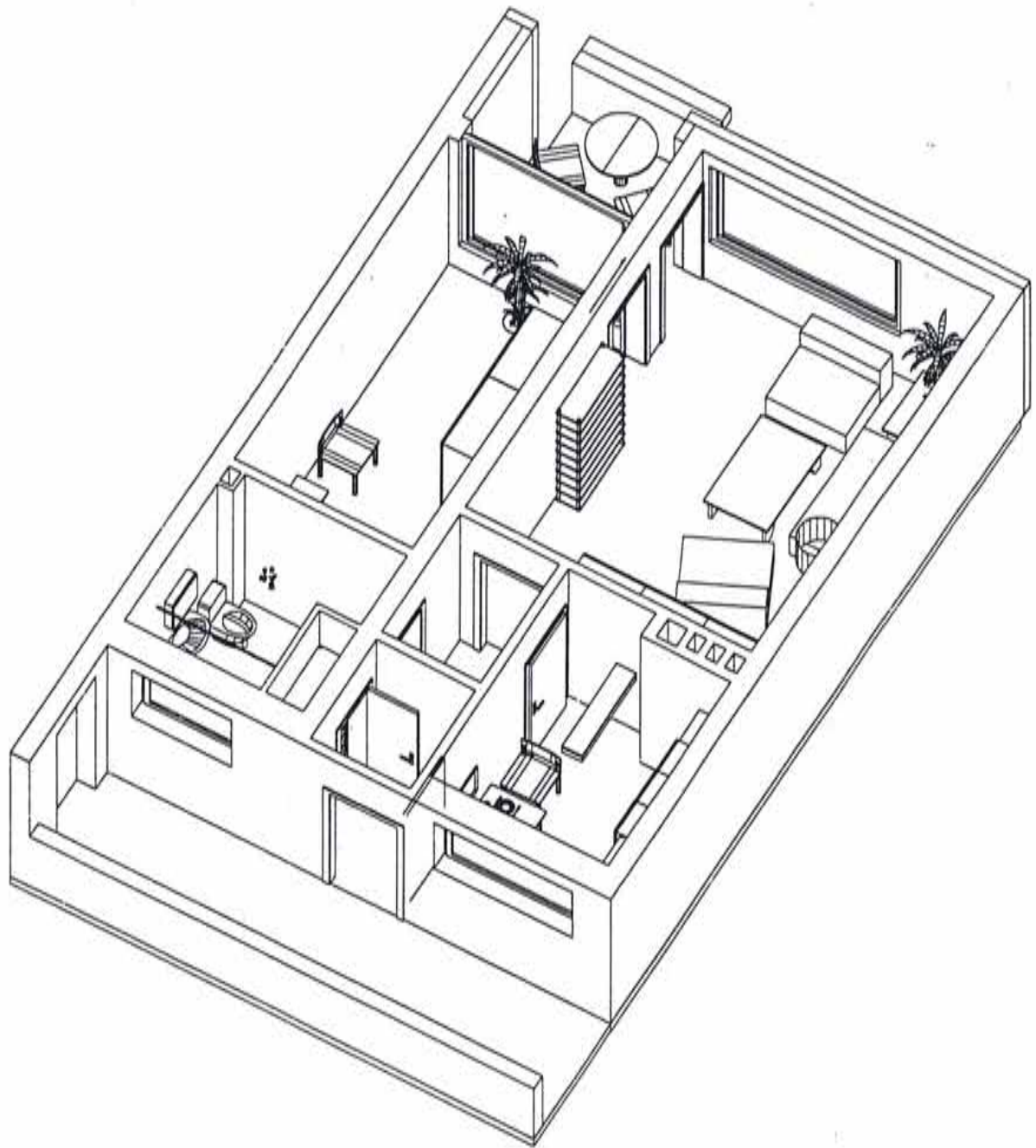


MÖBLIERUNGSKONZEPT 1 1/2 ZIMMER WHG



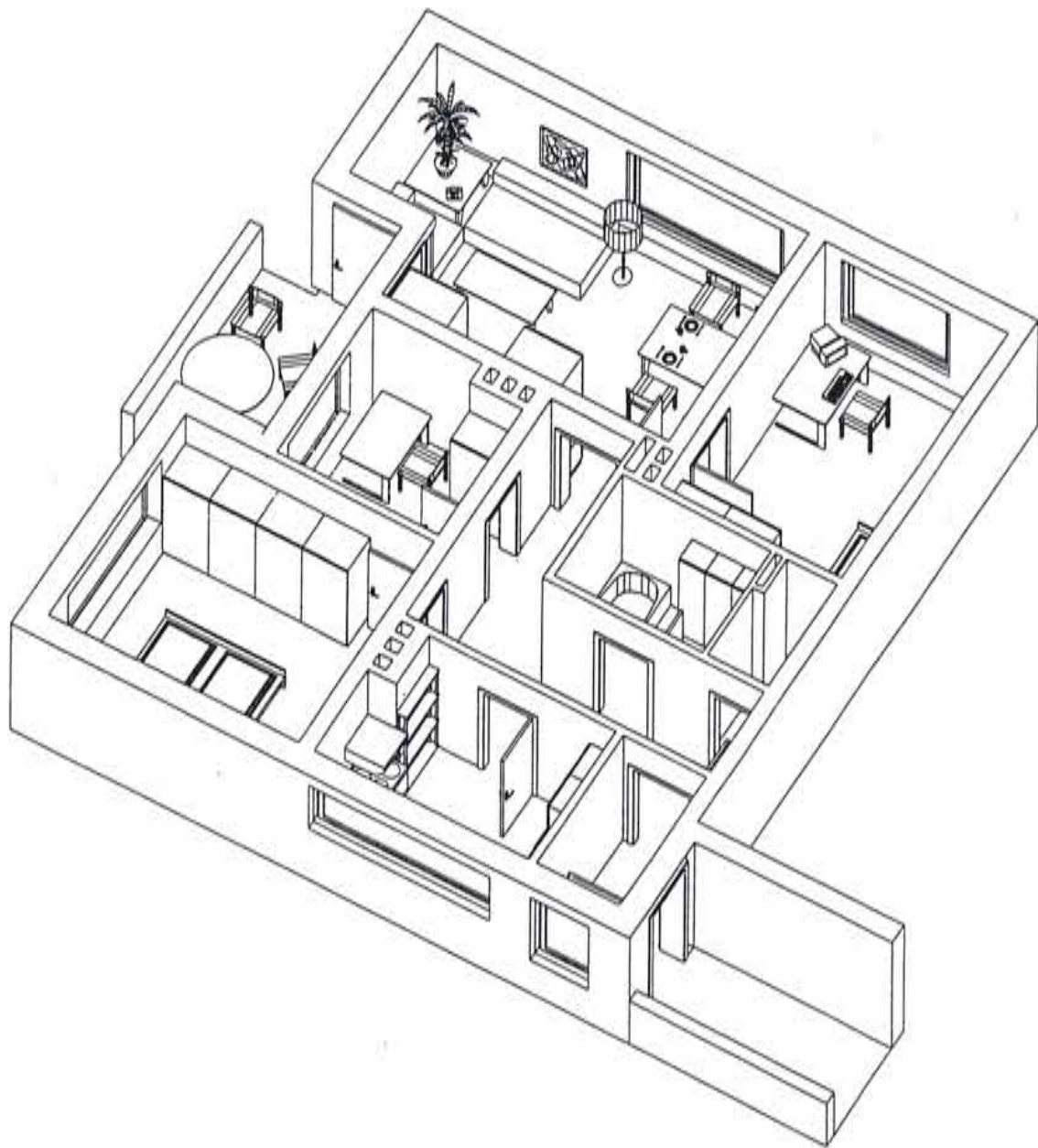


MÖBLIERUNGSKONZEPT 3 1/2 ZIMMER WHG



AXONOMETRIE 1 1/2 ZIMMER WOHNUNG

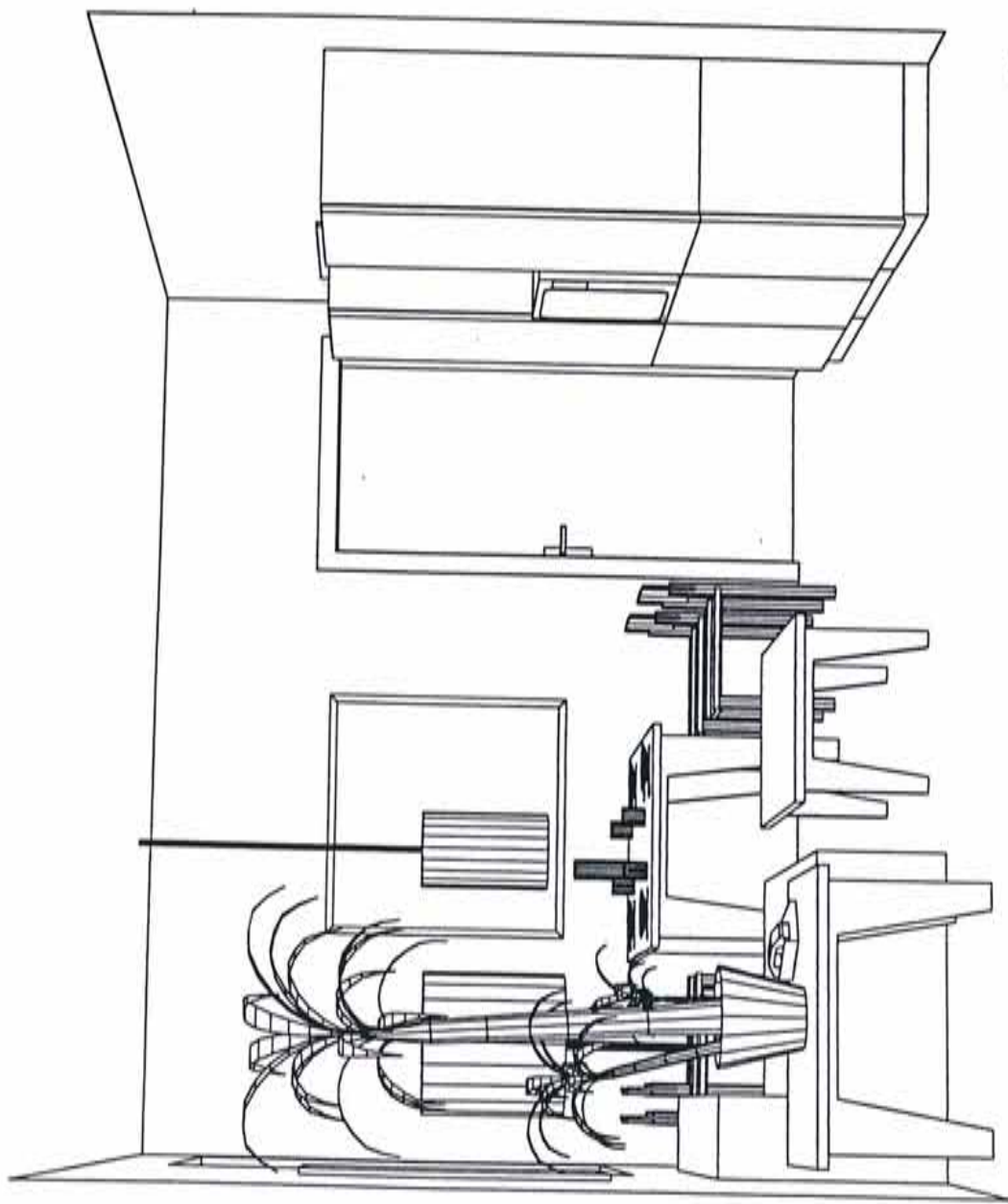




AXONOMETRIE 3 1/2 ZIMMER WOHNUNG

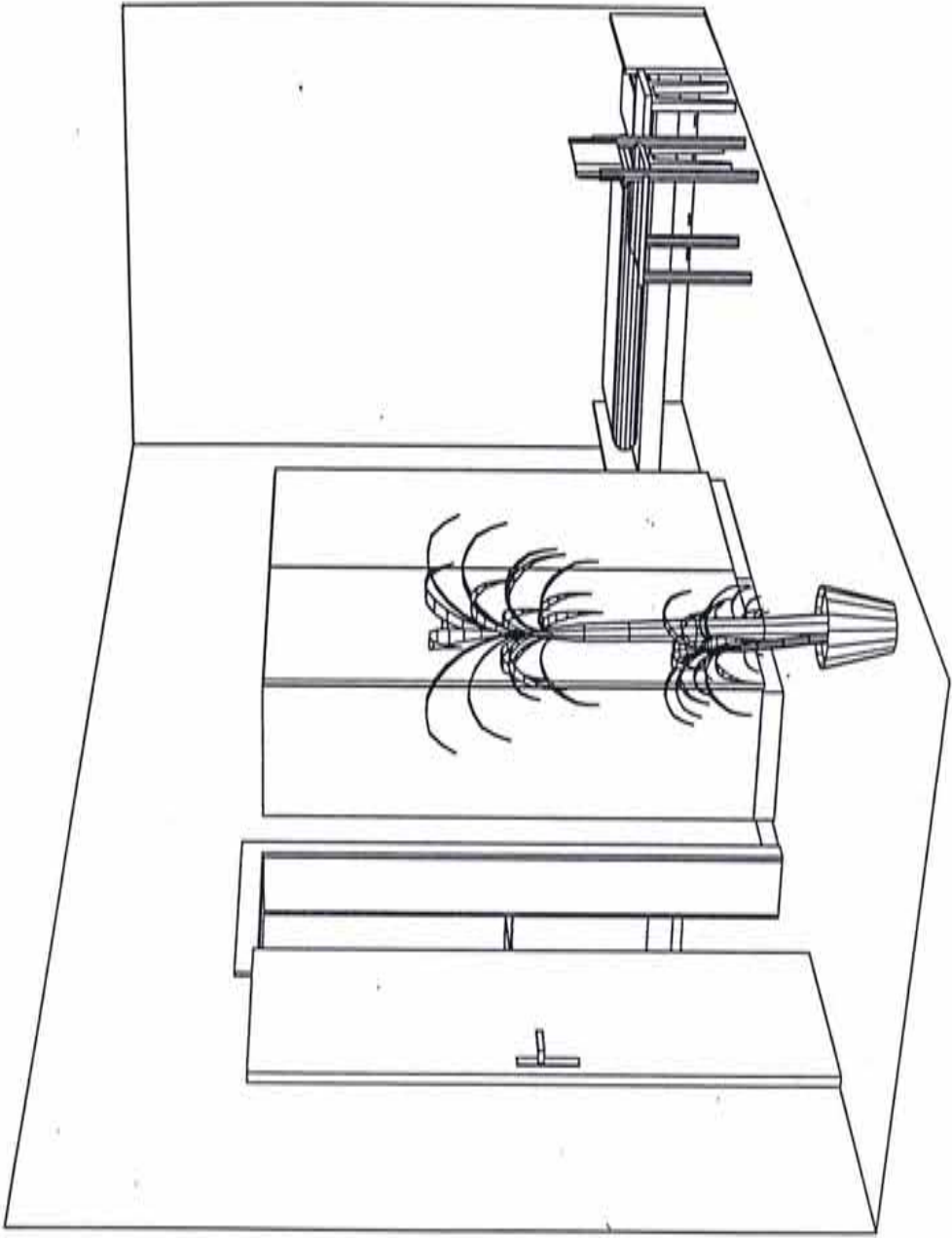






PERSPEKTIVE WOHNRAUM

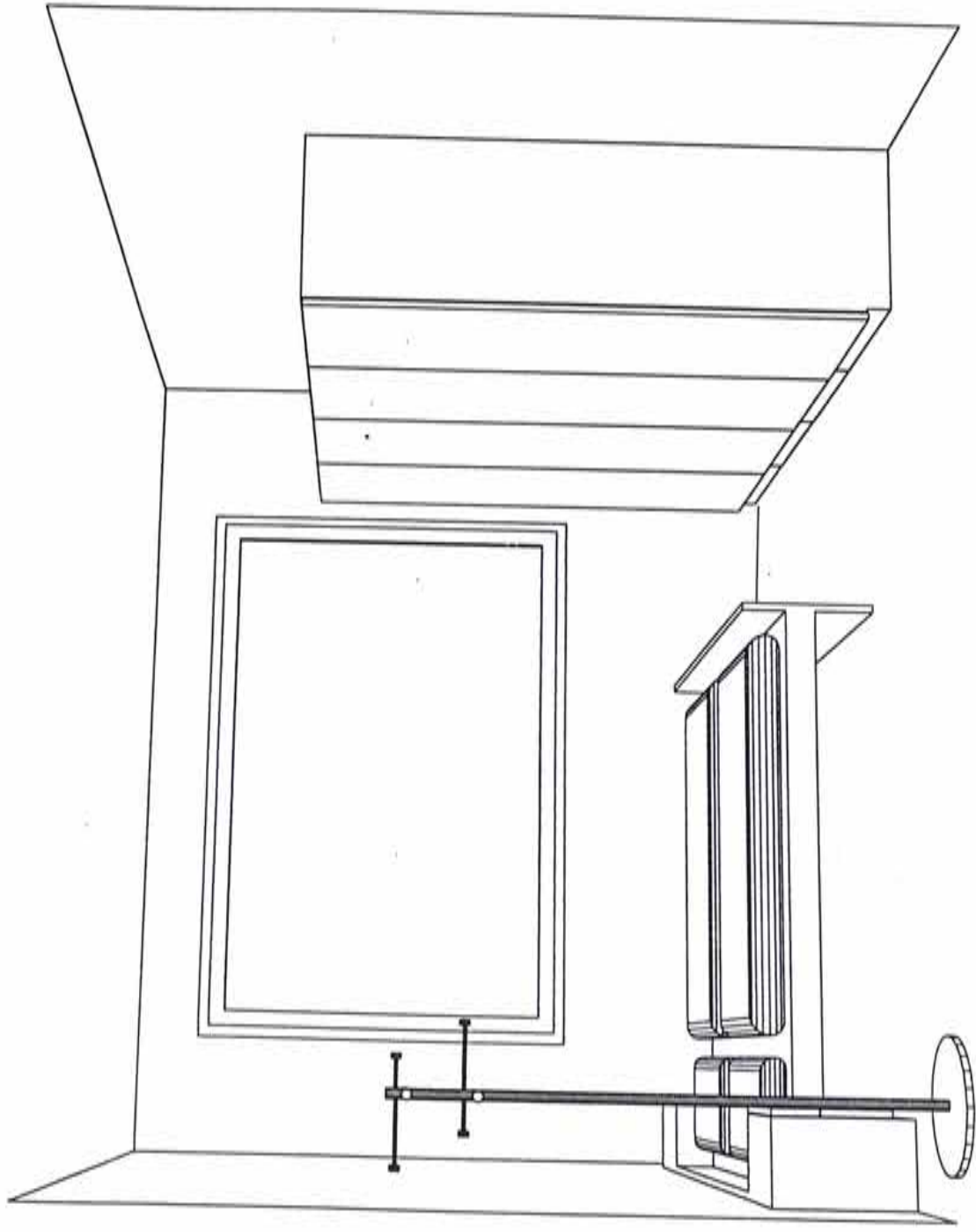
3 1/2 ZIMMER WOHNUNG



# PERSPEKTIVE SCHLAFRAUM

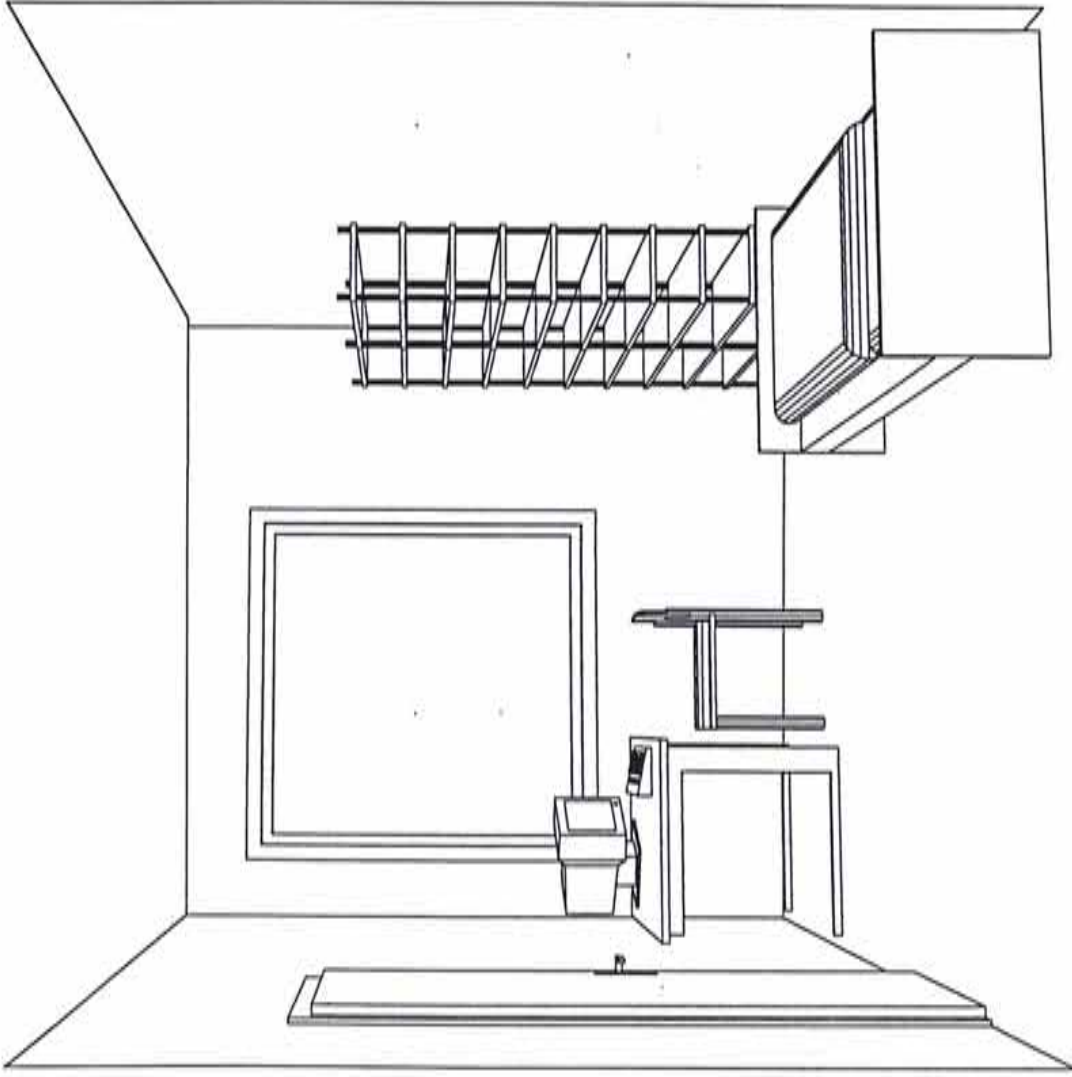
1 1/2 ZIMMER WOHNUNG





PERSPEKTIVE SCHLAFZIMMER ELTERN

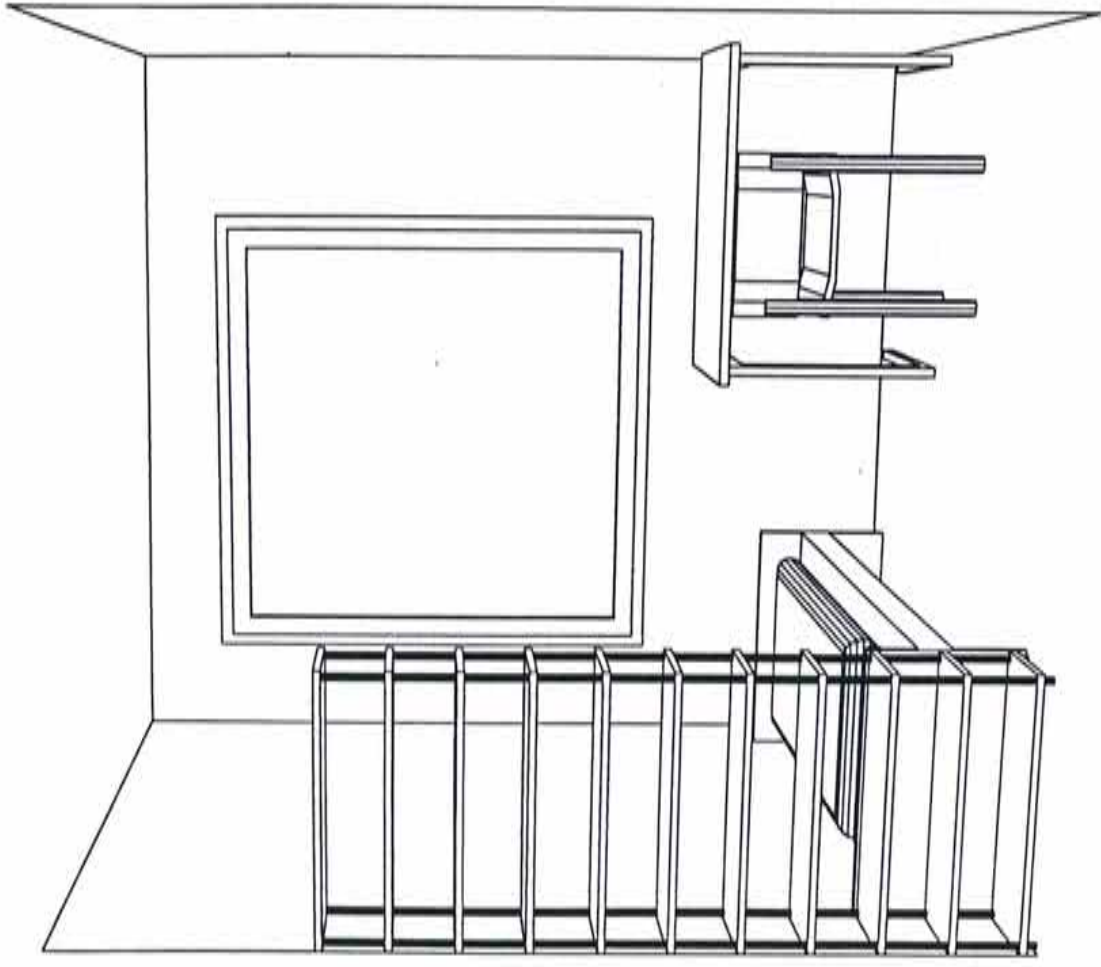
3 1/2 ZIMMER WOHNUNG



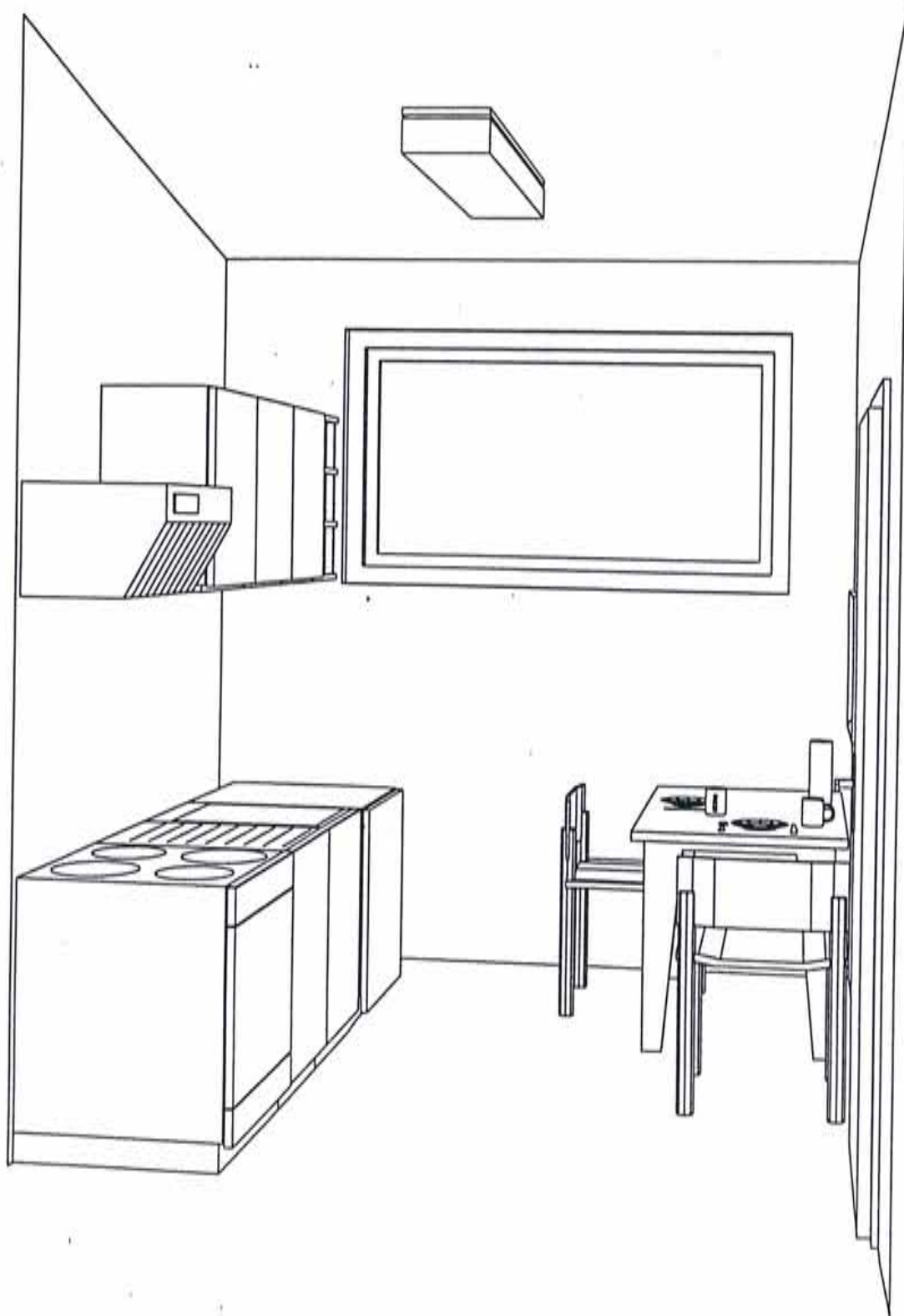
PERSPEKTIVE KINDERZIMMER GROSS

3 1/2 ZIMMER WOHNUNG





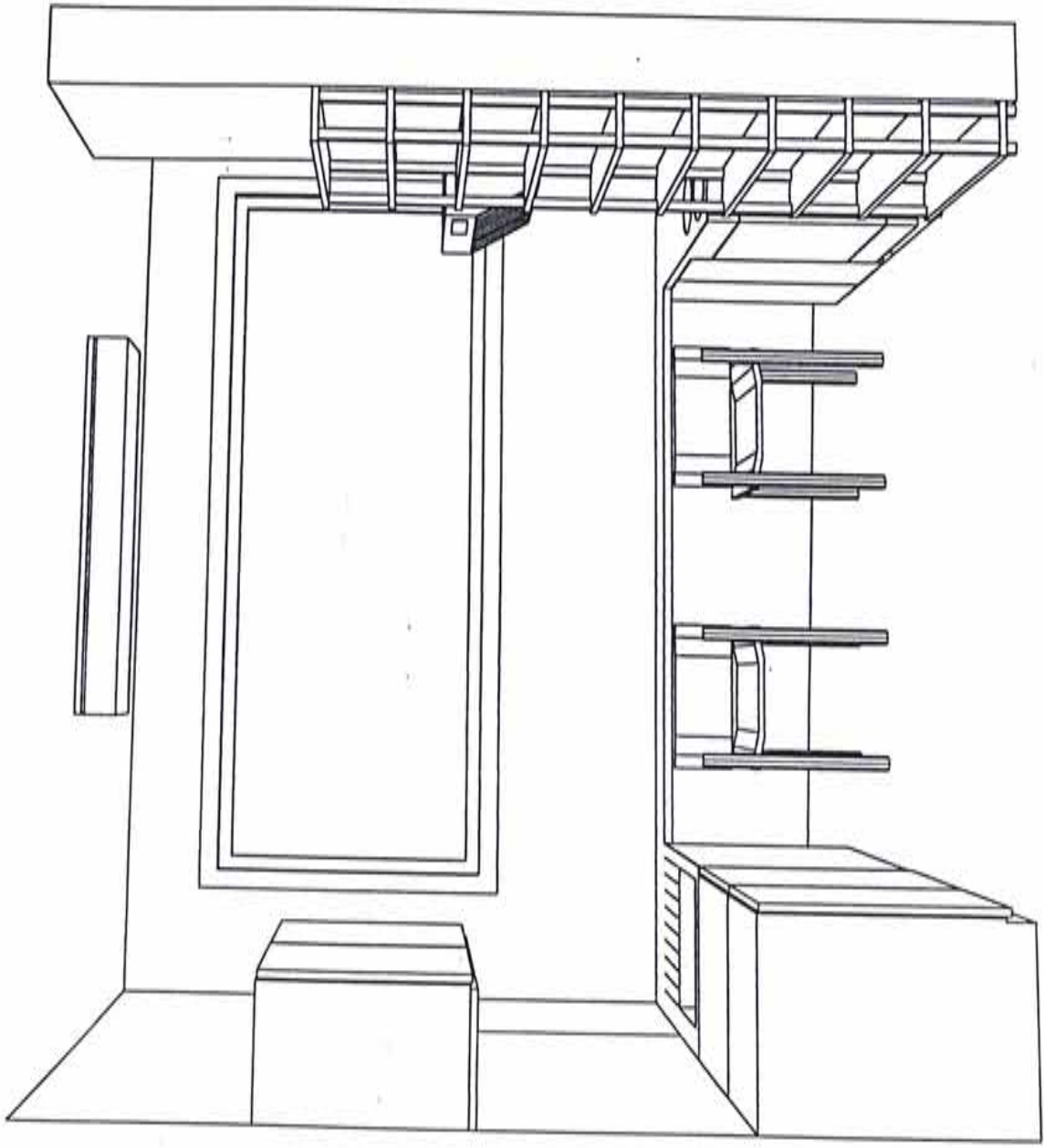
PERSPEKTIVE KINDERZIMMER KLEIN  
3 1/2 ZIMMER WOHNUNG



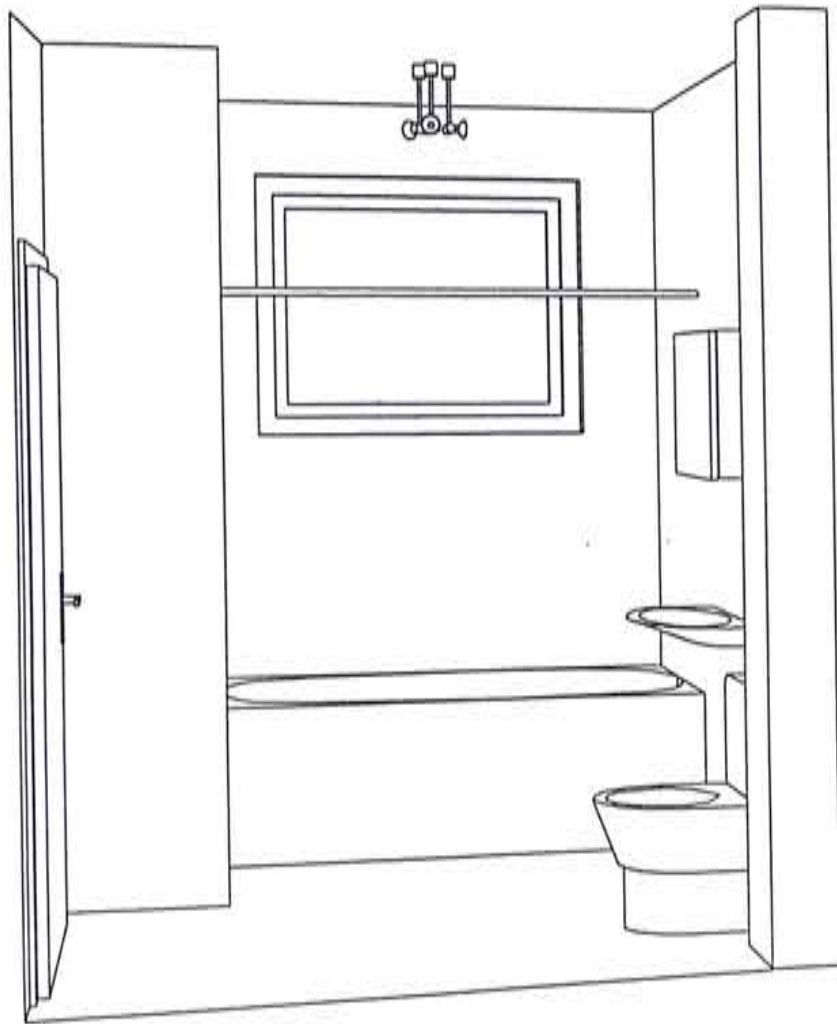
## PERSPEKTIVE KÜCHE

1 1/2 ZIMMER WOHNUNG



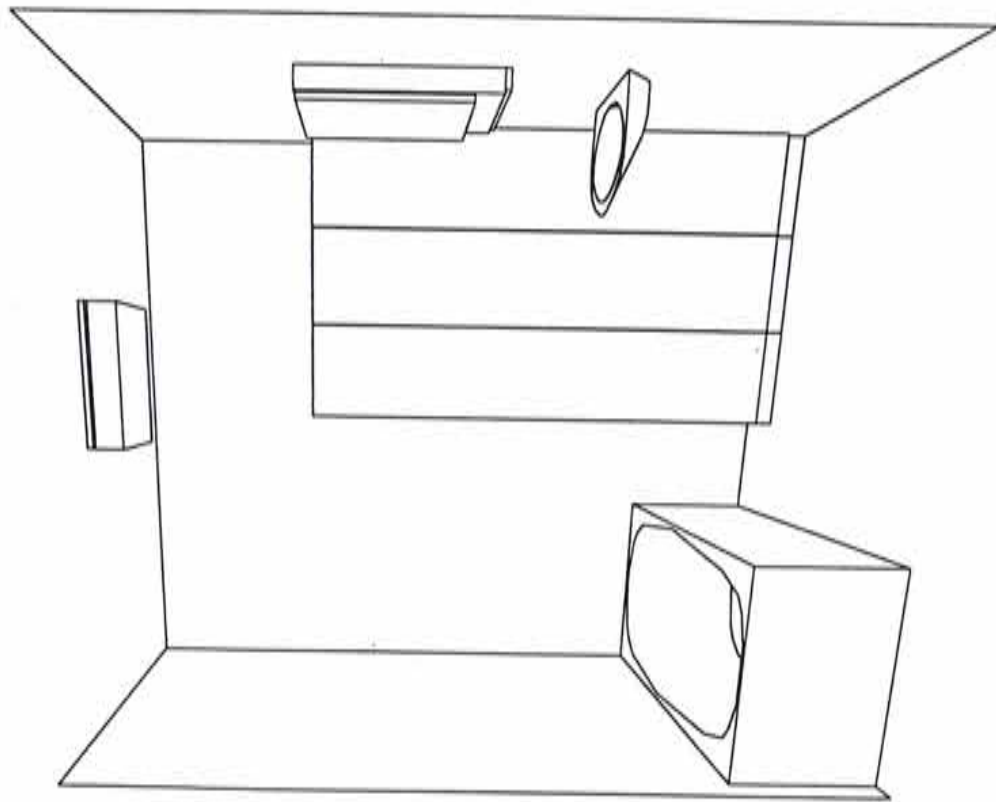


PERSPEKTIVE KÜCHE  
3 1/2 ZIMMER WOHNUNG



PERSPEKTIVE BAD  
1 1/2 ZIMMER WOHNUNG





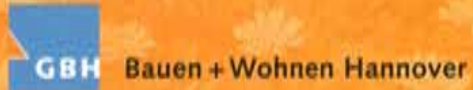
PERSPEKTIVE BAD  
3 1/2 ZIMMER WOHNUNG

## Literatur

- Benzler, S./Heinelt, H., 1991: Stadt und Arbeitslosigkeit. Arbeitsmarktpolitische Aktivitäten im Vergleich, Opladen
- Best, P., 1994: Arbeits- und Wohnraumprojekte für Straffällige in Niedersachsen, in: Zeitschrift für Strafvollzug und Straffälligenhilfe 2/94, S. 86 - 89
- Best, P., 1997: Europäische Kriminalpolitik, in: Zeitschrift für Strafvollzug und Straffälligenhilfe 5/97, S. 259 - 265
- Breckner, I./Kerscher, K. (Hrsg.), 1994: Armut und Wohnungsnot. Von der Ohnmacht zu praktischen Handlungsalternativen, Münster
- Brocke, H., 1995: Partizipationsangebote und Beteiligungsstrategien im Stadtquartier und im direkten Wohnumfeld in den Stadterneuerungsprojekten des Sozialpädagogischen Institutes Berlin, in: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1995, S. 23-25
- 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.
- Brühl, H./Echter, Cl.-P., 1998: Einleitung, in: Brühl/Echter 1998, S. 5-17
- Brühl, H./Echter, Cl.-P. (Hrsg.), 1998: Entmischung im Bestand an Sozialwohnungen. Dokumentation eines Seminars, Berlin (Deutsches Institut für Urbanistik, Materialien 5/98)
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.), 1995: Stadtquartier und Gewaltbereitschaft - Handlungsansätze und-perspektiven. Dokumentation einer von der Bundesforschungsanstalt und Raumordnung im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau durchgeführten Expertenanhörung, Bonn (Arbeitspapiere 11/1995)
- Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft, Forschung und Technologie [BMBF] (Hrsg.), 1997: Berufsbildungsbericht 1997, Bonn
- Deutscher Städtetag, 1997: Kommunale Beschäftigungsförderung. Ergebnisse einer Umfrage von 1997 über Hilfen zur Arbeit nach BSHG und Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen nach AFG, Köln
- Eden, Th., 1995: Erwerbslosenarbeit in Niedersachsen. Beratungskonzept, Erwerbslosenprojekte, Kommunale Förderung, Hannover
- Eichener, V., 1998: Zur Entwicklung von Sozialstruktur und räumlicher Segregation – ist das Ende einer sozial ausgleichenden Wohnungspolitik gekommen?, in: Brühl/Echter 1998, S. 19-48
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen (Hrsg.), 1998: Überforderte Nachbarschaften, Köln und Berlin (GdW Schriften 48)
- GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen, 1999: Überforderte Nachbarschaften gefährden Zukunft der Städte, Berlin (Pressemitteilung 4/1999 vom 06. Mai 1999)
- Heinelt, H., 1989: Chancen und Bedingungen arbeitsmarktpolitischer Regulierung am Beispiel ausgewählter Arbeitsamtsbezirke. Zur Bedeutung der Kommunen beim Einsatz von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen (ABM), in: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2/89, S. 294-311
- Heinelt, H./Bosch, G./Reissert, B. (Hrsg.), 1994: Arbeitsmarktpolitik nach der Vereinigung, Berlin
- Jugendwerk der Deutschen Shell (Hrsg.), 1997: Jugend '97: Zukunftsperspektiven, Gesellschaftliches Engagement, Politische Orientierungen, Opladen
- Landesarbeitsamt Niedersachsen-Bremen, 1995: Langzeitarbeitslosigkeit in Niedersachsen/Bremen, Analyse (ABF informiert Nr. 4 /1995 [vom 29.06.1995]), Hannover
- Landeshauptstadt Hannover (Hrsg.), 1996: Lebensraum mit Ausblick. Neukonzeption Unterkünfte – Strategien gegen Obdachlosigkeit, Hannover
- Niedersächsisches Ministerium für Frauen, Arbeit und Soziales (Hrsg.), 1998: Arbeitsmarktbericht Niedersachsen 1997/98, Hannover



- Reinstädt, K-H., 1995: Ghettobildung und Kriminalitätsentwicklung, aufgezeigt an einem Frankfurter Stadtteil – Repressive und präventive Maßnahmen, in : Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1995, S. 19-21
- Schuleri-Hartje, U-K./Potthast, J., 1995: Neue Armut – Handlungsansätze der Kommunen, Berlin (Deutsches Institut für Urbanistik, Materialien 3/95)
- Schulz, Th., 1998: Vahrenheide – ein sozialer Brennpunkt in Hannover. Erfahrungsbericht von zwei Kontaktbeamten der Polizei, Hannover (Manuskript)
- Strohmeier, K-P., 1997: Alternativen zur politischen Partizipation durch Bürgerbeteiligung an der Aufgabenerfüllung: Kommunale Problemlösungsstrategien und Verwirklichung des Subsidiaritätsprinzips, in: Konrad Adenauer Stiftung (Hrsg.): Neue Formen politischer Partizipation – Bürgerbegehren und Bürgerentscheid, Sankt Augustin, S. 127-189
- Wyszomirski, R., 1995: Sozialer Mieterdienst in Wohnsiedlungen, in: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1995, S. 26-28



**Bauen + Wohnen Hannover**

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH)

In den Sieben Stücken 7A  
30655 Hannover  
Telefon (05 11) 64 67-1  
Telefax (05 11) 64 67-3 10

