

Sanierung Leer-Oststadt

**Bericht zum
Stand der Umsetzung des Rahmenplanes
&
Handlungsempfehlungen
für die weitere Sanierung**

Aktualisierung vom März 2015

**GfS
&
re.urban**

Gesellschaft für Stadtsanierung,
Stadterneuerungsgesellschaft mbH,

Sanierungsträger der Stadt Leer
Sanierungsbeauftragter

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Einleitung.....	5
3	Verfahren: Organisations- und Beteiligungsform der Sanierung.....	5
3.1	Entscheidung über Beteiligungs- und Organisationsform	6
3.2	Runder Tisch.....	6
3.3	Zusammenarbeit mit dem Vorstand des Runden Tisches	9
3.4	Arbeits- / Projektgruppen.....	9
3.5	Sanierungskommission	9
3.6	Sanierungsmanagement und Sanierungsbüro	10
3.7	Stadtteilsozialarbeit	10
3.8	Image.....	11
3.9	Bewertung der Organisations- und Beteiligungsstrukturen und Vorschlag zum Vorgehen	12
4	Wohnungspolitische Leitlinie.....	13
4.1	Umgesetzte Maßnahmen	13
4.1.1	Modernisierungsförderung.....	13
4.1.2	Qualifizierung des Wohnungsangebotes in Mehrfamilienhäusern.....	14
4.1.3	Erfolge der Modernisierungsförderung.....	15
4.2	Maßnahmen in Vorbereitung.....	15
4.3	Handlungsschwerpunkte im Themenfeld „Wohnungsmarkt“ für die „letzte Phase“	15
5	Leitlinie soziale Entwicklung.....	16
5.1	Realisierte Maßnahmen	16
5.1.1	Erneuerung Ledatreff.....	16
5.1.2	Einrichtung Stadtteilsozialarbeit.....	17
5.1.3	Erneuerung der Spielplätze: Spielplatz am Stephanring, Spielplatz Lehmkamp	18
5.1.4	Maßnahmen für Migranten	20
5.1.5	Maßnahmen für Ältere	21
5.1.6	Förderung der Selbstorganisation.....	22
5.1.7	Förderung von Beschäftigung.....	22
5.2	Maßnahmen in Planung	24
5.3	Maßnahmen, die nicht realisiert wurden (und ohne Realisierungsperspektive sind)	24
5.4	Handlungsempfehlungen im Themenfeld soziale Entwicklung für die „letzte Phase“	24
6	Städtebauliche Leitlinie	26
6.1	Realisierte Maßnahmen	26
6.2	Geplante Maßnahmen – Erschließung und Freiflächen.....	30
7	Kosten- und Finanzplan	32
7.1	Kalkulationen bei Programmaufnahme.....	32
7.2	Stand des Verfahrens	33
7.2.1	Kosten- und Finanzierungssituation.....	33
7.2.2	Ausgleichsbeträge.....	33
7.3	Maßnahmen in Planung	35

Anhang:

Maßnahmenplanung Chronologie

1 Zusammenfassung

Der hier vorgelegte Bericht gibt eine Übersicht über den Zwischenstand der Sanierung Soziale Stadt Leer-Oststadt und eine Bewertung der Ergebnisse; er ist aus der Sicht des Sanierungsträgers und des Sanierungsbeauftragten (beide im weiteren als Verfasser bezeichnet) geschrieben. Insofern ist er ein Stück weit auch eine Selbstevaluation; diese ist zwar innerhalb des Quartiersmanagements abgeglichen worden, dennoch bleiben zwangsläufig Auffassungsdifferenzen. Die in diesem Bericht enthaltenen Bewertungen und Urteile haben alleine die Verfasser zu verantworten.

Der Bericht macht den Versuch, auf die Frage einzugehen, inwieweit die Ziele des Rahmenplanes verwirklicht werden konnten bzw. inwieweit nicht / noch nicht. Daher ist der Bericht nach den Kapiteln des Rahmenplanes strukturiert:

- Verfahren (Management und Beteiligung)
- Wohnungspolitische Leitlinie
- Leitlinie soziale Entwicklung
- Städtebauliche Leitlinie

Hinzugekommen ist ein Kapitel ‚Kosten- und Finanzplanung‘ sowie ein abschließendes Kapitel, in dem umrissen wird, welche Maßnahmen voraussichtlich - und unter welchen Bedingungen - noch zu erwarten sind.

Fasst man die Ergebnisse des hier vorgelegten Berichtes zusammen, dann ergibt sich aus Sicht der Verfasser folgendes Bild:

- Über 90 % der ursprünglich gestellten Sanierungsaufgaben ist abgearbeitet; die meisten großen Projekte sind realisiert. Aber nicht alle geplanten Maßnahmen erwiesen sich als umsetzbar (Beispiel Germania-Gelände). Bei Bewilligung der beantragten Städtebauförderungsmittel sollen insbesondere die Straßenbaumaßnahmen der Priorität 1 und 2 noch umgesetzt werden.
- Nach Erwerb des ehemaligen MZO – Geländes durch eine Leeraner Investorengemeinschaft und der Bezuschussung des Rückbaus der Altbausubstanz ist eine Revitalisierung des Geländes in den kommenden 5 Jahren möglich.
- Innerhalb des Sanierungsgebietes werden Verlauf und Ergebnisse der Sanierung zunehmend positiv bewertet (vgl. auch Protokoll des Runden Tisches vom Januar 2007) – insbesondere seit immer mehr Ergebnisse auch im Stadtraum sichtbar werden.
- Kaum oder gar nicht wahrgenommen werden die nicht öffentlich erörterten Maßnahmen (z.B. die erfolgreiche Wohnungsmodernisierung) oder die zumeist im Konsens zustande gekommenen Ergebnisse der Arbeitsgruppen des Runden Tisches (z.B. Spielplätze, Prioritätenliste für die Straßenerneuerung), sondern eher die im Runden Tisch strittig erörterten Themen (z.B. Pavillon an der Bahnkreuzung). Durch die Auseinandersetzungen am Runden Tisch ist kein einziges Projekt der Sanierung verhindert oder auch nur nennenswert verzögert worden.
- Die Auseinandersetzungen auf den Sitzungen des Runden Tisches sind ein notwendiges Instrument der Klärung und Vermittlung von Vor- und Nachteilen des Einsatzes öffentlicher Ressourcen im Stadtteil. Die Form des Runden Tisches als selbstorganisiertes Forum zur Diskussion über Stadtteilinteressen hat sich als eine gute Voraussetzung für eine Bürgerbeteiligung erwiesen, die über einen Zeitraum von mehr als sechs Jahren umfangreicher und stabiler ist als in vielen anderen Städten mit dem Sanierungsprogramm Soziale Stadt.
- Dass die „Streitkultur“ am Runden Tisch auch einmal verbal ausartet und nicht immer für jedermann leicht zu ertragen ist (insbesondere für die Mitglieder der Verwaltung, die von den Bürgern häufig als „natürlicher“ Gegenpart verstanden werden), ist verständlich und eine auch in vergleichbaren Fällen auftretende Nebenwirkung.

Die Verfasser sehen nicht, dass für den weiteren Gang der Sanierung etwas Wesentliches an der Grundform der Bürgerbeteiligung – als Runder Tisch mit seinen Arbeitsgruppen, und ergänzt durch Anlieger- bzw. Betroffenenversammlungen – geändert werden sollte.

Das alles heißt nicht, dass in der Realisierung der Sanierung und in der Mitwirkung der Bürger alles gelungen ist. Die Verfasser sehen in folgenden Punkten, die von konstitutiver Bedeutung für ein Programm Soziale Stadt sind, erhebliche Defizite:

- Ein Teil der Wohnungs- und Wohnumfeldprobleme konnte bisher nicht gelöst werden. Die Verkäufe von Wohnungsbeständen von den ursprünglich durchaus mitwirkungsbereiten Eigentümern (AllWo, BauBecon) an ausländische Investoren, die nicht investitionsbereit sind, hat den teilweise notwendigen Modernisierungsprozess abbrechen lassen.
- Insbesondere dadurch ist es nicht gelungen, diese Mieterschaft (und das umfasst den größten Teil der Migranten im Stadtteil) am Sanierungsprozess teilnehmen zu lassen. Beispiel der Bereich Unter den Eichen/Brahmstraße.
- Maßnahmen, die den Stadtteilbewohnern wichtig sind, deren Realisierung aber nicht mit den Städtebaufördermitteln finanziert werden können (z.B. Tunnel Reimerstraße /Ostermeedlandsweg, Ausbesserung und behindertengerechte Verbesserungen an den Straßen) und deshalb zusätzlicher Haushaltsmittel der Stadt bedürften, kommen nicht voran.

Es erweist sich, dass derart zentrale Aufgaben mit dem Instrumentarium der Sanierung im Programm Soziale Stadt kaum ausreichend lösbar sind.

2 Einleitung

Der hiermit vorgelegte Bericht wurde erarbeitet vom Sanierungsbeauftragten (re.urban) und dem Sanierungstreuhand (GfS). Er dient der Darstellung,

- in welcher Weise die Akteure und Betroffenen in den Prozess eingebunden sind,
- welche im Rahmenplan definierten Ziele und Maßnahmen wie und in welchem Umfang bisher realisiert wurden bzw. in welchen Bereichen auch bisher bestimmte Maßnahmen nicht umgesetzt werden konnten und welche Handlungsempfehlungen sich jeweils für die „letzte Phase“ der Sanierung ergeben

Die Struktur des Berichtes orientiert sich daher an den Kapiteln des Rahmenplanes:

- Verfahren (Organisation und Beteiligung)
- Wohnungspolitische Leitlinie
- Leitlinie soziale Entwicklung
- Städtebauliche Leitlinie

Ergänzend werden ein Kapitel zum Thema Kosten und Finanzierung sowie eine Zusammenfassung des Konzeptes für die letzte Phase der Sanierung aufgenommen.

3 Verfahren: Organisations- und Beteiligungsform der Sanierung

Die Beteiligung des Stadtteiles an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme war wichtiges Ziel von Beginn des Erneuerungsprozesses an. Diese Beteiligung hat zwei unterschiedliche Aspekte:

Sanierungsbezogene Beteiligung

- Initiierung und Begleitung durch das Sanierungsmanagement
- Vorgesehen für den Zeitraum der Sanierung
- Beschäftigung vornehmlich mit Themen der Sanierung

- **Beteiligung an sanierungsbedingten Entscheidungen**

Teilhabe der Bewohner am Stadtteilleben durch Aktivierung

- Initiierung durch den Sanierungsprozess (Einrichtung Stadtteilsozialarbeit, Initiative Gründung Bürgerverein, Idee der Genossenschaftsgründung,...)
- Dauerhaftes „Begleitungs“- u. Ressourcenerfordernis....
- alle Themen des Stadtteils

- **nachhaltige Teilhabe am Stadtteilleben**

Die Mitwirkung an den Entscheidungen über die Sanierung ist immer nur eine sächlich und zeitlich begrenzte Beteiligung der Bewohner an der Entwicklung ihres Stadtteiles; sie endet mit der geförderten Maßnahme.

Über diese Dimension der Beteiligung hinaus ist es langfristiges Ziel der Erneuerung des Stadtteiles, das Zusammenleben im Gebiet zu fördern – durch Aktivierung zur und Ermöglichung von Teilhabe der Bewohner am Stadtteilleben. Diese „Ebene“ der Beteiligung, die zu einer nachhaltigen Aktivierung und Integration führen kann und soll, geht über die rein sanierungsbezogenen Themen und Handlungsmöglichkeiten hinaus. Die Sanierung kann Aktivierung und Teilhabe initiieren, jedoch nicht dauerhaft tragen, da der „Interventionszeitraum“ der Sanierung begrenzt ist. Ziel der Sanierung kann es daher nur sein, für diese Teilhabe die vorhandenen Stadtteilstrukturen auszubauen, zu erneuern und zu sichern oder neue aufzubauen, die die Sanierung nachhaltig hinterlassen kann. Dafür bedarf es einer Ausstattung mit entsprechenden Ressourcen, deren Verfügbarkeit nicht mit der Sanierung enden darf, um erfolgreich zu sein. Die Initiierung der weitergehenden

Beteiligungsebene durch die Einrichtung der Stadtteilsozialarbeit und den Ausbau der sozialen Infrastruktur wird im Abschnitt über die soziale Leitlinie der Sanierung beschrieben.

In den folgenden Kapiteln wird zunächst die sanierungsbezogene Beteiligung dargestellt, die im engen Zusammenhang mit der Organisationsform der Sanierung steht.

3.1 Entscheidung über Beteiligungs- und Organisationsform

In der Diskussion in den ersten Monaten nach Aufnahme in das Programm Soziale Stadt wurde mehrheitlich dem Modell „Runder Tisch und Sanierungskommission“ gegenüber anderen Organisationsmodellen der Vorzug gegeben:

- **Der Runde Tisch** wurde dabei von Anfang an **als offene, von den Stadtteilbürgern selbst organisierte Form** verstanden, die der Diskussion der Probleme und Entscheidungen und damit der Vorbereitung der Beratung und Beschlüsse in Sanierungskommission und Ratsgremien dient.. Mit der Wahl eines Vorstandes des Runden Tisches ging auch die Organisation, Sitzungsvorbereitung und Sitzungsleitung in die Verantwortung der Stadtteilbürger über.
- **Arbeitsgruppen mit interessierten Bürgern** werden vom Runden Tisch nach Bedarf für bestimmte Themen und räumlich begrenzte Aufgaben eingerichtet und vom Sanierungsmanagement betreut.
- Die **Sanierungskommission** hingegen wurde **als Einrichtung des Rates der Stadt** verstanden, die auch den Regeln der Gemeindeordnung unterliegt. Die Besetzung der „Bürgersitze“ der Sanierungskommission ist dem Runden Tisch übertragen worden.
- Das **Sanierungsmanagement dient als Einrichtung der Verwaltung** der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen, der Koordination der Beteiligung der verschiedenen Ämter der Verwaltung und ggf. weiterer Fachleute; und es unterstützt die Arbeit des Runden Tisches organisatorisch.

3.2 Runder Tisch

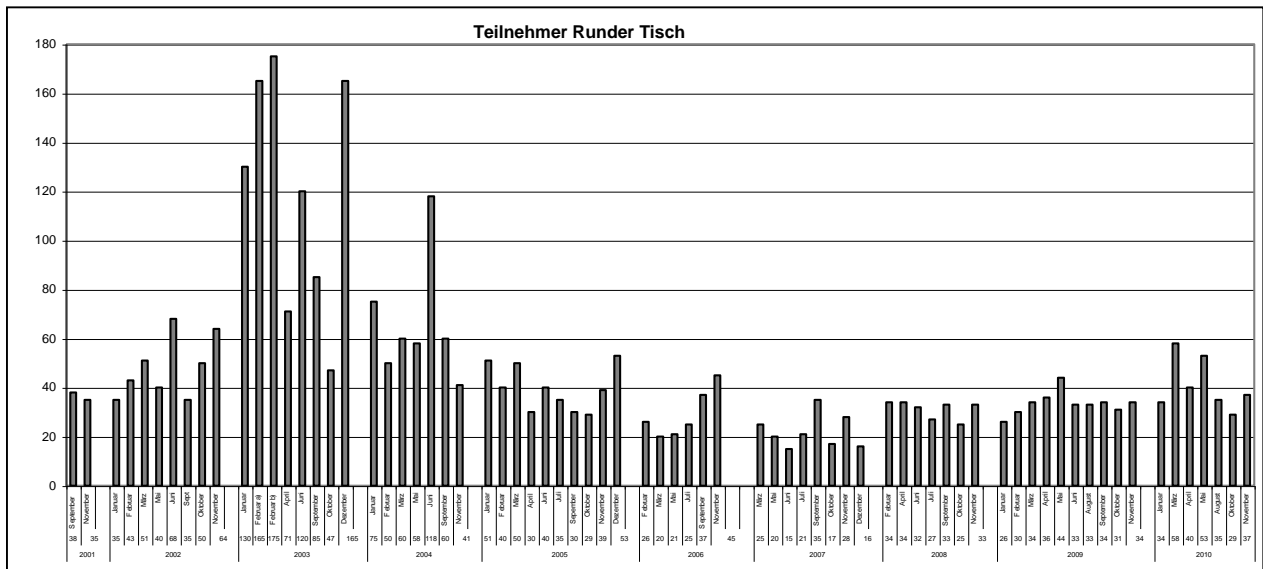
Der Runde Tisch trifft sich seitdem regelmäßig jeden Monat (außer während der Schulferien) und hat durch die Wahl eines Vorstandes im November 2001 den Charakter einer Selbstorganisation von Stadtteilbürgern zum Ausdruck gebracht. Er hat sich als gebietsinterne Plattform etabliert und dient dazu, alle Fragen und Themen der Sanierung mit den Interessierten im Stadtteil zu besprechen, zu Einzelthemen Arbeitsgruppen zu gründen und die Planungsvorhaben / Ergebnisse der Arbeitsgruppen wiederum im Runden Tisch vorzustellen, zu diskutieren und sich eine Meinung zu bilden, die über das Sanierungsmanagement und die Sanierungskommission in das jeweils weitere Vorgehen bzw. in Entscheidungen eingeht.

Die folgende Abbildung zeigt den Umfang der Beteiligung am Runden Tisch. Sie schwankt über die Jahre zwischen 40 bis 60 in der Startphase, im Jahre 2003 dann waren mitunter bis zu 160/180 Teilnehmer anwesend und seit 2004 hat sich die Zahl der Teilnehmer zwischen 30 und 60 eingependelt. In Einzelfällen erhöht sich die Zahl – ausgehend von der Tagesordnung. Bis Ende des Jahres 2010 traf sich der Runde Tisch monatlich (außer in den Schulferien) – hieraus ergaben sich 7-9 Sitzungen pro Jahr. Mit dem Jahr 2011 wurde die Zahl der Treffen auf 4 im Jahr reduziert, da sich die Zahl der zu diskutierenden Themen / Maßnahmen inzwischen deutlich reduziert hat und sich vornehmlich auf die Umsetzung der Maßnahmen bezieht (Diskussion von Entwürfen für Straßenplanungen...).

Neben den regelmäßig aktiven Mitgliedern gibt es eine Reihe von Interessierten, die jeweils Einladungen und Protokolle erhalten, dies auch wünschen und punktuell teilnehmen¹.

¹ Diese Interessierten melden sich z.B. auf Aufrufe zur Reduzierung des Versandaufwandes gezielt und bitten um weitere Zusendung

Abbildung 2: Teilnahmezahlen Runder Tisch (2001 -2010)



Quelle: Teilnehmerlisten

Für die schwankende, in der Tendenz rückläufige Teilnehmerzahl bei den Sitzungen des Runden Tisches gibt es nach Einschätzung des Managements vielfältige Ursachen:

- Themen, die in den ersten Jahren viele Teilnehmer mobilisiert haben, sind inzwischen erledigt (z.B. Ausgleichsbeträge, Rahmenplan, aber auch Stadtteilsozialarbeit).
- Während der anhaltenden Diskussion um die Ausgleichsbeträge haben sich viele Teilnehmer zurückgezogen (vor allem Mieter, Vertreter der sozialen Einrichtungen, aber auch Einzeleigentümer, für die die Gebietsentwicklung insgesamt wichtig war).
- Auch während der internen Diskussion des Runden Tisches um eine Satzung und um die Abstimmungsberechtigung haben sich manche Teilnehmer zurückgezogen. Vor allem von Seiten der Einzeleigentümer wurde in Frage gestellt, ob Vertreter der Sozialen Einrichtungen und auch Mieter in diesem Zusammenhang stimmberechtigt seien, da Ausgleichsbeträge ja nur für die Eigentümer anfallen würden. In der Konsequenz haben vor allem Mieter sich verunsichert, teilweise auch diffamiert gefühlt (auch wenn die Satzung selbstverständlich letztendlich die Stimmberechtigung aller BEWOHNER vorsieht, so hat die mitunter sehr emotional geführte Debatte sich nach Einschätzung des Managements auf die Beteiligung ausgewirkt).
- Für bestimmte Aufgabenstellungen der Sanierung gibt es keine Partner für die Umsetzung; das betrifft vor allem Maßnahmen an einem Teil der Mietwohnungsbestände (Schreiberskamp, Unter den Eichen / Brahmstraße). Für diese Mieter hat der Runde Tisch daher nichts „anzubieten“. (Für die Eigentümer dieser Bestände wiederum ergibt sich kein Handlungsdruck, da es z.B. keine deutlichen Leerstände gibt, die zum Handeln zwingen würden).
- Ähnlich stellt sich die Situation im Handlungsfeld Beschäftigungsförderung / lokale Ökonomie dar: der Wegfall des Instrumentes ABM hat den Handlungsspielraum der Sanierung extrem begrenzt. Für die betroffenen Bewohnergruppen hatte die Sanierung ebenfalls „nichts anzubieten“ (außer ggf. LOS-Projekte). Für die LOS-Projekte jedoch ist nicht der Runde Tisch das Gremium für Information und Meinungsbildung, sondern der Begleitausschuß.

- Vor allem für die sozialen Einrichtungen ist mit dem vom Beirat Stadtteilsozialarbeit eine parallele Beteiligungsstruktur entstanden – ohne dass es zu laufenden Rückkopplungen mit dem Runden Tisch kommt.
- Die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, an der viele Stadtteilbewohner ein großes Interesse haben, werden nicht öffentlich verhandelt – für an Modernisierung Interessierte ist der Besuch der Sitzungen des Runden Tisches nicht erforderlich. Eine Ausnahme ist die Modernisierung der städtischen Wohnungsbestände in der Gräfin-Theda-Straße; die am Runden Tisch kontrovers, aber ohne die betroffenen Bewohner geführt wird (für die gab es eine Bewohnerversammlung).
- Für einige Interessierte ist die Uhrzeit, zu der der Runde Tisch sich trifft, ungünstig (vor allem für Familien ist 18.30 häufig zu früh). Vom Management eingebrachte Anregungen diesbezüglich wurden vom Vorstand / der Versammlung jedoch nicht übernommen (mit dem Argument, wer wirklich wolle, könne das auch möglich machen).

Die Einzeleigentümer stellen inzwischen die größte Gruppe der Mitglieder des Runden Tisches. Darüber hinaus sind die Sozialen Einrichtungen nach wie vor – zumindest teilweise, wenn auch nicht besonders aktiv – vertreten; auch Ratsmitglieder (vor allem die Mitglieder der Sanierungskommission) nehmen regelmäßig teil. Je nach Thema besuchen zwar auch andere Gruppen die Sitzungen, die Form des kontinuierlich tagenden Runden Tisches funktioniert jedoch im wesentlichen aufgrund der spezifischen Eigentumsstruktur in der Oststadt: die Einzeleigentümer dominieren den Runden Tisch, sichern damit aber zugleich seine Kontinuität als Forum.

Darüber hinaus gibt es Gruppen, deren Einbindung in den Runden Tisch nicht gelungen ist:

- Hierzu gehören z.B. die Migranten, von denen es sehr vereinzelt Teilnehmer an den Sitzungen gab, und auch die Mieter aus den Mehrfamilienhausbeständen, die sich nicht im Eigentum des Bauvereins befinden; deren Probleme sind am Runden Tisch kaum ein Thema.
- Nach Einschätzung des Sanierungsmanagements ist zudem die Form des Runden Tisches als Beteiligungsform nicht für alle Bewohnergruppen geeignet. Eine Beteiligung in dieser Runde setzt ein gewisses Durchhaltevermögen und die erforderliche Zeit dafür voraus (langer Planungsprozess) sowie eine gewisse Konfliktfähigkeit und die Bereitschaft, sich ggf. in solchen Runden auch selbst zu Wort zu melden.
- Bewohner, die offensichtlich nur soweit Interesse an den Sanierungsmaßnahmen haben, wie ihre unmittelbaren Lebensumstände berührt werden. Um diese Bewohner einzubinden, werden maßnahmebezogene Beteiligungen durchgeführt (als Anliegerbeteiligung bei Maßnahmen an den Straßen; aber auch zur Einbindung z.B. der Kinder im Vorfeld der Spielplatzerneuerung eine gesonderte Aktion zur Beteiligung der Kindergärten und Schulen).

Insgesamt bewerten die Verfasser den Runden Tisch positiv. Er hat sich zur Schlüsselstelle der Kommunikation mit dem Stadtteil herausgebildet; die unterschiedlichsten Themen, Kritiken, Anliegen, Beschwerden werden im Rahmen der Sitzungen des Runden Tisches gebündelt aber vielfach auch besprochen.

Vor allem in den Phasen der Sanierung, in denen es Auseinandersetzungen, Kritik und Diskussionsbedarf gab, hat der Runde Tisch die Funktion des zentralen Gremiums übernommen und es ist letztlich über den Runden Tisch gelungen, z.B.

- die Diskussion um Ausgleichsbeträge erfolgreich zu führen,
- den Rahmenplan zu einem gemeinsamen Konzept für die Entwicklung abzustimmen,
- die Diskussion um Bahnkreuzung und Pavillon im Konsens zuende zu führen.

Damit stellt der Runde Tisch ein wichtiges Instrument der Konfliktbearbeitung und auch der Konfliktkanalisation dar. Das Auftreten von Konflikten ist dabei im Zusammenhang des Prozesses als „Verteilungskampf“ bzw. Interessenskonflikt in den Augen des Managements völlig normal. Ohne diese regelmäßigen Sitzungen wäre aus Sicht des Managements mit stärkeren Widerständen seitens der Einzeleigentümer sowie einer stärker negativen Begleitung durch die Presse zu rechnen gewesen.

Die kontinuierliche starke Beteiligung der Einzeleigentümer sichert dabei die Struktur auch für diejenigen, die sich nur punktuell beteiligen.

Es ist allerdings nicht gelungen, adäquate Ansprachewege zu finden, um auch Gruppen für den Runden Tisch zu gewinnen, die nicht unbedingt von sich aus zu dieser Art Treffen kommen bzw. für die der Runde Tisch keine angemessene Beteiligungsform ist. Hier macht sich die mangelnde Einbindung der Stadtteilsozialarbeit bzw. das Fehlen von Gemeinwesenarbeit bemerkbar.

3.3 Zusammenarbeit mit dem Vorstand des Runden Tisches

Der vom Runden Tisch gewählte Vorstand entscheidet über die Tagesordnung der Sitzungen, lädt ein und leitet die Sitzungen; bei den organisatorischen Aufgaben wird der Vorstand durch das Sanierungsmanagement unterstützt (Erstellung und Versand der Einladung, Erstellung der Protokolle etc.). Auch die Tagesordnung wird zwischen Vorstand und Sanierungsmanagement abgestimmt; hierzu finden regelmäßige Treffen in der Regel zwei Wochen vor dem Runden Tisch statt.

Die Konflikte in der Arbeit des Runden Tisches haben sich auch auf die Zusammenarbeit mit dem Vorstand ausgewirkt – die Konflikte wurden zumeist bereits im Vorfeld zwischen Vorstand und Management ausgetragen. Dies hat in erheblichem Maße dazu beigetragen, die Themen für die Sitzung des Runden Tisches „handhabbar“ zu machen (und einen völlig chaotischen Verlauf der Sitzungen zu verhindern). Trotz mancher Konflikte hat die nie in Frage gestellte Zusammenarbeit von Management und Vorstand immer die Arbeitsfähigkeit des Runden Tisches gesichert.

3.4 Arbeits- / Projektgruppen

Die Arbeitsgruppen dienen der Konkretisierung von Themen, die am Runden Tisch nur „angerissen“ werden können. Die Arbeitsgruppen sind offen für alle Interessierten, moderiert und inhaltlich begleitet werden sie vom Sanierungsmanagement sowie ggf. durch externe Planer. Die Arbeits- und Projektgruppen werden verstanden als Einrichtung des Runden Tisches. Im Rahmen von Treffen des Runden Tisches werden Einrichtung bzw. Treffen von Arbeitsgruppen vereinbart und die Ergebnisse der Arbeitsgruppen wiederum werden am Runden Tisch dargestellt.

3.5 Sanierungskommission

Im Zusammenhang der Entscheidung über die Organisation des Sanierungsprozesses in Leer wurde neben dem offenen Gremium des Runden Tisches auch die Sanierungskommission als Gremium des Rates eingerichtet; sie besteht aus 15 (bzw. seit Herbst 2006 16) Mitgliedern (10 Bürgervertreter, ursprünglich 5, derzeit 6 Ratsvertreter).

Bei der Einrichtung der Sanierungskommission hatte der Rat der Stadt Leer sich bewusst für eine Dominanz der Bürgervertreter in der Kommission entschieden (2/3 Bürger, 1/3 Rat) und die Wahl der Bürgervertreter an den Runden Tisch delegiert; sie sollen in der Sanierungskommission die unterschiedlichen Interessengruppen des Sanierungsgebietes vertreten.

Die Sanierungskommission bereitet die Entscheidungen in den politischen Gremien der Stadt vor; in die Diskussion der Sanierungskommission fließt durch die Bürgervertreter – die „aktive“ Mitglieder des Runden Tisches sind - der Gesprächsstand am Runden Tisch ein.

Nach Einschätzung der Verfasser hat die Sanierungskommission in den letzten Jahre ihre Aufgabe, Schnittstelle zu sein zwischen Stadtteil und Rat, erfüllt, die Voten des Runden Tisches wurden über die Beschlüsse der Sanierungskommission in die Ausschüsse bzw. den Rat weitergegeben und durch die Ratsmitglieder entsprechend vermittelt.

3.6 Sanierungsmanagement und Sanierungsbüro

Für die Bewältigung der Organisations-, Planungs- und Durchführungsaufgaben der Sanierung ist ein Sanierungsmanagement aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Sanierungstreuhänders und dem Sanierungsbeauftragten gebildet worden (bei Bedarf durch beauftragte Planer ergänzt). Von Seiten der Verwaltung sind in der Managementrunde regelmäßig Vertreter der Kinder /Jugend- und der Bauverwaltung vertreten, die Stadtteilsozialarbeit ist über den Dienstweg eingebunden, nicht jedoch direkt vertreten.

Das Management hat im Stadtteil ein Büro eingerichtet, das täglich mit Vertretern des Treuhänders und (zeitweise) des Sanierungsbeauftragten besetzt und für jedermann zugänglich ist. In diesem Büro tagt in der Regel alle 2 Wochen die Gruppe des Sanierungsmanagements, hier finden nahezu alle Sitzungen der Arbeitsgruppen aus dem Stadtteil und die Beratung der Sanierungsbetroffenen statt.

Aufgaben des Sanierungsmanagements:

- Betreuung der Arbeitsgremien der Sanierung
- Betreuung von Gruppen und Einzelnen
- Sachberatung
- Gewährleistung von Ansprechbarkeit und Information
- Erarbeitung von Konzepten
- Auseinandersetzung mit Planungen
- Initiierung von Planungen
- Abwicklung von Projekten
- Modernisierungsberatung

Nach Einschätzung der Verfasser sind die regelmäßigen Runden des Sanierungsmanagements unerlässlich, um den Prozess der Sanierung „am Laufen“ zu halten. Die regelmäßigen Runden des Sanierungsmanagements finden nach einer „Einstiegsphase“ inzwischen zweiwöchentlich statt; dies erweist sich auch als erforderlich, um die Kommunikation sicher zu stellen, Fristen einzuhalten etc.

Auch die räumliche Präsenz durch das Sanierungsbüro im Stadtteil hatte nach Einschätzung der Verfasser vor allem in den ersten Jahren der Sanierung eine sehr wichtige Funktion als Anlauf- und Informationsstelle. Inzwischen hat der Publikumsverkehr deutlich nachgelassen (der Aufwand für die „Betreuung“ beim Sanierungsbeauftragten wurde entsprechend reduziert).

3.7 Stadtteilsozialarbeit

Die Einrichtung der Stadtteilsozialarbeit stellt eine wichtige soziale Maßnahme der Sanierung dar. Die Aufgabenbereiche der Stadtteilsozialarbeit teilen sich in einen einrichtungsbezogenen Teil (Schule, Ledatreff) und einen gebietsbezogenen Teil – gemäß der Diskussion im Vorfeld der Einrichtung und im Verständnis des Managements im Sinne einer *Gemeinwesenarbeit*. Sie ist eine potentielle Schnittstelle zwischen der sanierungsbedingten Beteiligung und einer nachhaltigen Aktivierung und Sicherung von Teilhabe.

In diesem Sinne muss Stadtteilsozialarbeit als ein Bestandteil des Managements zur Erneuerung und Entwicklung des Stadtteiles verstanden werden. Auf diesen Aspekt wird hier zunächst

eingegangen (die Darstellung des zweiten und sehr erfolgreichen Aspektes der Stadtteilsozialarbeit findet sich im Abschnitt Soziale Leitlinie).

Es ist festzustellen, dass

- die Einrichtung der Stadtteilsozialarbeit eine wichtige Ergänzung der sozialen Arbeit im Stadtteil darstellt und zur Erweiterung von Angeboten geführt hat,
- jedoch gerade die gebietsbezogene Arbeit als Instrument vor allem für die Stärkung und Initiierung von Teilhabe (und damit auch als Bestandteil des Managements) fehlt,
- eine im Stadtteil wahrnehmbare Gemeinwesenarbeit kaum stattfindet,
- die Vertreter der Stadtteilsozialarbeit im Prozess der Sanierung zu wenig präsent sind,
- in der Folge die Gemeinwesenarbeit auch keinen Imagefaktor für die Außenwirkung des Stadtteils darstellt.

Auch der Beirat zur Stadtteilsozialarbeit wirkt nach Wahrnehmung des Managements eher als „Verwalter“ denn als konzipierende Instanz; auch hier dominieren eher institutionelle Bezüge (die vertretenen Einrichtungen oder andere Einrichtungen) als ein stadtteilbezogenes Herangehen. Ein Beispiel: Die Anregung zur Einrichtung eines regelmäßigen Treffens aller im Gebiet aktiven Einrichtungen, Vereine etc. zu Abstimmung (Zielgruppen, Handlungsbedarf, Programm) wurde dem Management angetragen. Im Verständnis des Managements wäre dies eine originäre Aufgabe der Stadtteilsozialarbeit – diese hat sich dieser Aufgabe nach Kenntnis des Managements bisher jedoch nicht angenommen.

Nach Auffassung der Verfasser sollte die Stadtteilsozialarbeit

- Teil des Managements sein – was sie derzeit nicht ist und was vom Management bisher auch nicht in ausreichendem Maße eingefordert wurde – und sich auch als solcher verstehen,
- für nachhaltige – auch nach der Sanierung weiterwirkende – Strukturen Sorge tragen und auf unterschiedlichen Ebenen integrativ wirken,
- eine höhere Ausstrahlung in den Stadtteil haben.

Eine im Sinne einer Gemeinwesenarbeit agierende Stadtteilsozialarbeit würde ein großes Potential für Teilhabe und nachhaltige Wirkung darstellen – das zeigen auch die Erfahrungen des Sanierungsbeauftragten aus seiner Arbeit in anderen Stadtteilen:

- Wo Gemeinwesenarbeit vorhanden war oder im Rahmen der Stadteilerneuerung geschaffen wurde, sind soziale, bürgerschaftliche Organisationen entstanden, die wesentlich das Stadtteilleben mitbestimmen (Hannover Linden). Das gilt selbst da, wo nennenswerte Beteiligungen am Sanierungsplanungsprozess nicht entstanden sind (Oldenburg Kennedy-Viertel).
- Die Gemeinwesenarbeit kann sogar, wenn sie aktiv ist und ein positives Verhältnis zur Aufgabe der Stadteilerneuerung hat, die führende Rolle im Sanierungsmanagement übernehmen (Oldenburg Kennedy-Viertel).

3.8 Image

Nach Einschätzung der Verfasser hat vor allem die Sanierung (als Verfahren) in den ersten Jahren unter der Darstellung in der Öffentlichkeit gelitten, da die Tatsache, dass es Auseinandersetzungen gibt, bereits als problematisch / negativ dargestellt und aufgefasst wurde. Im Sinne des Verfahrens müssen jedoch Auseinandersetzungen als konstitutiv angesehen werden – letztlich auch als Dokumentation von Beteiligung.

Für die Außenwahrnehmung, aber auch für das „Innen-Image“ ist das äußere Erscheinungsbild des Stadtteiles von großer Bedeutung (Straßen, Gebäude) – es ist davon auszugehen, dass mit weiteren

Maßnahmen in diesem Bereich auch eine positive Wahrnehmung zunimmt. Erste Erfolge sind hier durch den Zuzug insbesondere junger Familien zu beobachten. Auch die in jüngster Zeit zunehmend positive Berichterstattung in der lokalen Presse trägt zu dem Imagewandel des Gebietes bei.

3.9 Bewertung der Organisations- und Beteiligungsstrukturen und Vorschlag zum Vorgehen

Zur Diskussion und Meinungsbildung über stadtteilweite, also nicht rein anliegerbezogene Themen, soll der Runde Tisch (und seine Arbeitsgruppen) aufrecht erhalten werden:

- Er erfüllt eine wichtige Funktion als Informations- und Beteiligungsgremium. Ohne Runden Tisch müsste hierfür eine neue Form geschaffen werden, die sich hinsichtlich kontroverser Positionen und Interessenkonflikten nicht grundsätzlich vom Runden Tisch unterscheiden würde (und mit der voraussichtlich ähnlichen Probleme verbunden wären).
- Er hat sich als Instrument für Konflikt-Management bzw. Konflikt-Kanalisation in der Vergangenheit bewährt.
- Die Zuständigkeit der Benennung der Mitglieder der Sanierungskommission liegt beim Runden Tisch.
- Das trotz aller Kontroversen erfolgreiche Zusammenspiel von Management, Runden Tisch und Sanierungskommission

Auch die bisherige Form der Anliegerbeteiligung bei räumlich begrenzten Themen und Maßnahmen hat sich bewährt und soll weitergeführt werden.

Die Versuche einer intensiveren Beteiligung derzeit „Desinteressierter“ sollen davon abhängig gemacht werden, ob man ihnen etwas „anzubieten“ hat.

Hinsichtlich des längerfristigen Zieles einer über die Sanierung hinaus sozial stabilisierenden Teilhabe der Bürger am Stadtteilleben soll gelten:

- Weiterhin sollen bestehende Ansätze zur Ausweitung und Initiierung von Teilhabe unterstützt werden.
Hier ist in erster Linie der Förderverein Bürgerzentrum Ledatreff zu nennen, der gerade im Hinblick auf ein nachhaltiges Teilhabe-Angebot ein wichtiges Instrument darstellt.
Es ist Ziel den Verein bei seiner organisatorischen Entwicklung zu unterstützen und inhaltlich zu betreuen.
- Die Initiierung weiterer Teilhabe-Angebote ist aus Sicht der Verfasser nicht sinnvoll, solange unklar ist, ob und von wem es weitergeführt werden kann.

Die organisatorisch sich weitgehend verselbstständigte Stadtteilsozialarbeit sollte zukünftig stärker in das Stadtteilmanagement re-integriert werden.

Die Sanierung wird voraussichtlich an ihrem Ende – insbesondere angesichts der nicht mitwirkenden Eigentümer von Mietwohnungsbeständen – nicht alle Probleme gelöst haben. Es wird daher für eine nachhaltige soziale Stabilität des Stadtteiles von großer Bedeutung sein, dass die Stadtteilsozialarbeit auch über das Sanierungsende hinaus mit ausreichenden Ressourcen ausgestattet bleibt.

4 Wohnungspolitische Leitlinie

4.1 Umgesetzte Maßnahmen

4.1.1 Modernisierungsförderung

Es wurde eine Modernisierungsrichtlinie erarbeitet und vom Rat verabschiedet, die die Grundlage für die Förderung der Modernisierung von Wohngebäuden bzw. gemischt genutzten Gebäuden darstellt (reine Gewerbegebäude werden nicht gefördert, da das Schwergewicht der Modernisierung auf der Entwicklung des Stadtteils als Wohnstandort liegt). Die Modernisierungsrichtlinie dient der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele, erklärtes Ziel ist die Förderung auch von selbstgenutzten Einfamilienhäusern.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden grundsätzlich mit 20 % bezuschusst. Für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen wird jedoch zuvor eine Pauschale i.H.v. 10 % der Kosten abgezogen, so dass die Maßnahmen mit 18 % der nachgewiesenen Kosten gefördert werden.

Die Modernisierungsrichtlinie wurde mittlerweile den veränderten Anforderungen angepasst:

Im Herbst 2005 wurde eine Änderung vorgenommen, die alle Maßnahmen, die der Erhöhung der Barrierefreiheit dienen, mit doppelter Zuschusshöhe (40%) gefördert werden. Hiermit soll das Ziel der Qualifizierung des Stadtteils für ältere und alte Bewohner umgesetzt werden.

Insgesamt konnte bis Ende 2014 im Rahmen von über **130 geförderten Maßnahmen** die Modernisierung von rd. **590 Wohneinheiten** vereinbart werden.



Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit wurden zunächst kaum durchgeführt, im Jahr 2006 kam es jedoch zu ersten Maßnahmen und in der 2. Jahreshälfte 2006 zu verstärkten Anfragen zu diesem Thema. Derzeit befinden sich verschiedene Maßnahmen in der Umsetzung.

4.1.2 Qualifizierung des Wohnungsangebotes in Mehrfamilienhäusern

Ziel der Modernisierungsförderung ist es auch, die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände im Mehrfamilienhaus zu unterstützen um ein attraktives nachfragegerechtes Wohnungsangebot im Gebiet sicher zu stellen.

Von den Möglichkeiten der Modernisierungsförderung hat insbesondere der Bauverein Gebrauch gemacht (Förderung der Modernisierung von rd. 390 Wohnungen in 54 Maßnahmen), in erster Linie wurden Balkone angebaut sowie Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes durchgeführt.

Im Bereich der Von-Jhering-Str. wurden zudem Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit umgesetzt (Fahrstuhl-Anbauten, Änderungen der Grundrisse). Die große Nachfrage nach diesen Wohnungen führt dazu, dass der Eigentümer (Bauverein Leer e.G.) weitere Umbauten plant.

Neben den Bauvereinbeständen finden sich größere zusammenhängende Mehrfamilienhausbestände im Schreiberskamp (ehemals BauBeCon) und im Bereich Unter den Eichen / Brahmstraße (ehemals ALLWO). Beide Bestände wurden im Laufe der Sanierung veräußert und befinden sich jetzt im Besitz von Fondsgesellschaften.

Im Zusammenhang des Verkaufs im Bereich Unter den Eichen war durch das Management die Gründung einer Genossenschaft zur Übernahme der Bestände angeregt und vorbereitet worden; aufgrund des hohen Verkaufspreises war dieses Modell jedoch nicht umsetzbar.

Das Management hat verschiedene Gespräche mit dem Verwalter der Bestände Schreiberskamp geführt und über die Möglichkeiten informiert, seitens der Eigentümer besteht jedoch keine Investitionsbereitschaft.

Für die einzelnen Eigentümer der Gebäude Unter den Eichen 1 - 5 konnte bisher kein Anreiz für Investitionen geschaffen werden, da aus Sicht der Eigentümer kein Handlungsbedarf besteht (kein Leerstand).



Foto: Erneuerungsmaßnahmen Bauverein – Balkone, Außenanlagen

4.1.3 Erfolge der Modernisierungsförderung

Als besonderen Erfolg der Modernisierungsförderung beurteilen die Verfasser den Zuzug von **Familien als Selbstnutzer** in den Stadtteil (bzw. auch die Entscheidung, den Stadtteil nicht zu verlassen, sondern das Haus zu erwerben und / oder den Bedürfnissen entsprechend ggf. auszubauen). Dies belegt, dass Familien sowohl den Stadtteil als guten Standort für sich und ihre Kinder akzeptieren als auch hinsichtlich der Wertstabilität und Preisentwicklung bereit sind, im Stadtteil zu investieren.

4.2 Maßnahmen in Vorbereitung

- **Verschiedene Maßnahmen von Einzeleigentümern**
- **Modernisierung der Wohnungsbestände Gräfin-Theda-Str.**

Mit der Modernisierung der Wohnungsbestände durch die Stadt wurde in 2007 begonnen. Die Realisierung der weiteren Maßnahmen ist abhängig vom Spielraum der kommunalen Haushalte.

4.3 Handlungsschwerpunkte im Themenfeld „Wohnungsmarkt“ für die „letzte Phase“

Aufgrund der erzielten Erfolge soll die Modernisierungsförderung bis zum Abschluss der Sanierung beibehalten werden. Vorrangig sollten auch weiterhin die Einzeleigentümer gefördert werden.

Auch die umfassende Sanierung der städtischen Wohnungsbestände in der Gräfin-Theda-Straße sollte forciert werden. Dies ist nicht nur ein Anliegen der Bewohner, sondern auch des Stadtteils. Der Runde Tisch hat die Sanierung bereits mehrfach gefordert - hier wird auch auf die Vorbildfunktion der Stadt verwiesen.

Gleichzeitig verbindet sich hiermit die Hoffnung, auch die Eigentümer der Bestände im Schreiberskamp – zumindest im Wohnumfeld - zu Investitionen zu motivieren. Durch die durchgeführten Erschießungsmaßnahmen hat sich das Straßenbild in diesen Bereichen bereits erheblich verbessert.



Foto: Situation Gräfin-Theda-Straße

5 Leitlinie soziale Entwicklung

5.1 Realisierte Maßnahmen

5.1.1 Erneuerung Ledatreff

Der Ledatreff wurde 2004/2005 erneuert und vergrößert.



Fotos: Ledatreff alt und neu

Das Angebotsspektrum für Kinder und Jugendliche wurde ausgeweitet, darüber hinaus hat der Treff durch die Erweiterung der Angebote seine Funktion als ehemaliger Kinder- und Jugendtreff zu einem Bürgerzentrum hin erweitert. Im Ledatreff stehen jetzt Räumlichkeiten auch für die neu eingerichtete Stadtteilsozialarbeit zur Verfügung.

Weiterhin wurden im Ledatreff zwei Werkstätten eingerichtet, die zum einen von den benachbarten Schulen genutzt werden, in denen zum anderen ein Kursangebot vor allem für Kinder und Jugendliche gemacht wird und die weiterhin während regelmäßiger „offener Zeiten“ zur freien Nutzung für die Bewohner des Stadtteils zur Verfügung stehen (mit Betreuung).

Das Ziel, eine Nutzung des Treffs mit seinen verschiedenen „Fachräumen“ (Werkstätten, Computerraum) während der Zeiten, in denen die städtische Einrichtung geschlossen ist, durch selbstorganisierte Bürgergruppen möglich zu machen, konnte bislang nicht realisiert werden. Eine Perspektive ergibt sich durch den neu gegründeten Förderverein Bürgerzentrum Ledatreff.

Aus Sicht der Verfasser war die bauliche Erneuerung und Erweiterung erforderlich und erfolgreich. Auch die Öffnung für neue Gruppen im Sinne eines Bürgerzentrums ist gelungen - vor allem durch eine Erweiterung der Angebote.

Die enge Kooperation zwischen Nachbarschaftstreff und Ledatreff, die angestrebt war, ließ sich bisher nicht umsetzen; nach Einschätzung der Verfasser liegt dies zu einem erheblichen Teil auch an einem geringen Interesse der Nachbarschaftshilfe, am bisherigen Vorgehen etwas zu ändern.

5.1.2 Einrichtung Stadtteilsozialarbeit

Der mit Beginn der Maßnahme vor allem wurde von den Einrichtungen formulierte erhebliche Bedarf nach „stadtteilbezogener Sozialarbeit“ (in den Einrichtungen aber auch darüber hinausgehend) führte zur Erarbeitung des Konzeptes der Stadtteilsozialarbeit zu einem frühen Zeitpunkt.

Durch die Aufnahme in das PRINT-Programm des Landes Niedersachsen konnte die erste Stelle bereits im Herbst 2002 besetzt werden, die Besetzung der zweiten und dritten Stelle des Konzeptes erfolgten ebenfalls in den Folgejahren, so dass inzwischen drei Personen an der Schnittstelle „Einrichtungen – Stadtteil“ tätig sind.

Dabei liegen folgende Schwerpunkte vor:

- PRINT- bzw. NiKo-Stelle

Bis Ende 2006 lief das PRINT-Projekt (Prävention und Integration an schulischen Standorten) an der Pestalozzischule (mit stadtteilbezogenen Anteilen im Ledatreff);

Seit Januar 2007 läuft das Folgeprojekt NIKO (Niedersächsische Kooperations- und Bildungsprojekte); es dient der Stärkung von Bildungs-, Erziehungs- und Gesundheitskompetenzen in Kooperation zwischen Jugendhilfe, Schule und Familien an schulischen Standorten, an die Stelle der engen Kooperation mit einer Schule wird die Kooperation mit verschiedenen Schule im Stadtteil und auch darüber hinaus treten.

- Kooperation Stadtteilsozialarbeit / Schulsozialarbeit Hoheellernschule

Die zweite Stelle der Stadtteilsozialarbeit (25 h/Woche) beinhaltet zum einen die enge Kooperation mit der Hoheellernschule, zum anderen einen Schwerpunkt bei Angeboten für ältere BewohnerInnen des Stadtteiles (im Ledatreff).

- Betreuung Werkstätten

Die dritte Stelle ist konzentriert auf die Betreuung der Werkstätten (Betreuung verschiedener Angebote, Betreuung offener Zeiten,...).

Begleitet wird die Arbeit durch den Beirat zur Stadtteilsozialarbeit, in dem VertreterInnen der Einrichtungen (v.a. Schulen und Bürgerzentrum Ledatreff) vertreten sind.

Die Stadtteilsozialarbeit mit ihren unterschiedlichen Schwerpunkten hat sich inzwischen zu einer festen Einrichtung im Stadtteil etabliert; das breite Spektrum der Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, die Kooperation mit den Schulen und auch die geschlechtergemischte Besetzung erweist sich als sehr erfolgreich. (Dies gilt für die Arbeit des Ledatreffs insgesamt).

Die Stelle ist seit Ende 2014 unbesetzt, ein Ersatz wird derzeit von der Stadt gesucht, so dass mit einer kurzfristigen Neubesetzung zu rechnen ist.

- Jugendscouts

Die Jugendscouts wenden sich vor allen Dingen den Jugendlichen und jungen Erwachsenen zu, die nicht durch die vorhandenen Angebote erreicht werden konnten. Zur Zielerreichung wird vor allem das Instrument der aufsuchenden Arbeit im Sinne des Streetworking eingesetzt. Die Scouts begehen auf dieser Grundlage die Spielplätze im Gebiet der sozialen Stadt und die Szenetreffs (z.B. MZO-Gelände, Julianenpark) an denen sich die Zielgruppe trifft. Gemeinsam mit den Jugendlichen werden Angebote entwickelt, die zu einer sukzessiven Gruppenbildung und zur sozialen Stabilisierung beitragen. Die Scouts arbeiten hierbei in einem Netzwerk (Einrichtungen der Stadt Leer, Jugendgerichtshilfe, Bewährungshilfe etc.) die sich mit den Problemstellungen der Jugendlichen befassen.

5.1.3 Erneuerung der Spielplätze

Vor Realisierung der Spielplätze hat sich die Arbeitsgruppe Freiraum des Runden Tisches intensiv in mehreren Runden mit der Neugestaltung der Spielplätze beschäftigt, im Vorfeld der Erneuerung des Spielplatzes am Stephanring wurden über die Schulen und Kindergärten die Kinder beteiligt.

Die jeweiligen Planungen sind nach einstimmigen Voten sowohl der Arbeitsgruppe als auch des Runden Tisches realisiert worden. Das Foto zeigt einige der von den Kindern erstellten Modelle am Tag der Präsentation.



Der **Spielplatz am Stephanring** wurde in 2 Abschnitten erneuert:

- Im Rahmen des 1. Bauabschnittes – welcher im Jahr 2004 für rd. 100 T€ realisiert wurde – konnte ein Spielplatz für kleinere Kinder geschaffen werden. Außerdem sind barrierefreie Spielangebote vorhanden, so dass auf diesem Spielplatz behinderte und nicht behinderte Kinder gemeinsam spielen können. Der wesentliche Schwerpunkt der Ausstattung liegt in einem vielfältigen Spielangebot zum Sand- und Wasserspiel einerseits und zur Anregung von Bewegungsimpulsen andererseits.
- Im Rahmen des 2. Bauabschnittes – eröffnet im Jahr 2007 – sind die Spielbereiche für die Altersgruppe ab 7 Jahre vorgesehen; auch in diesem Abschnitt wurde auf eine möglichst behindertengerechten Realisierung der Anlage geachtet. Im südlichen Abschnitt wurde eine große Spielkombination errichtet, der nördliche Abschnitt ist für Ballspiele ausgebaut worden. Im Rahmen des 2. Bauabschnittes wurden rd. 90 T€ investiert.

Abbildung 4: Planung Spielplatz Stephanring (1. & 2. BA) / Foto: 2. Bauabschnitt - Großspielgerät



Die Erneuerung des Spielplatzes hat während und kurz nach der Realisierung durchaus für Diskussionen gesorgt (nachträgliche Aufstellung der Rutsche, Zweifel an der Funktionsfähigkeit der Drainage,..), aktuell sorgen Jugendliche, die sich auf dem Spielplatz vor allem in den Abendstunden treffen, erneut für Diskussionen am Runden Tisch. Insgesamt wird der Spielplatz gut besucht und auch von den umliegenden Einrichtungen (Kindergärten, Schulen) gerne mitgenutzt.

Die Erneuerung des **Spielplatzes Lehmkamp** wurde 2005 für rd. 60 T€ realisiert. Auch dieser Spielplatz wurde grundlegend neu organisiert und ausgestattet.

Abbildung 5: Planung Spielplatz Lehmkamp/ Foto: Spielgerät



Die **Erneuerung der Bewegungsfläche an der Hoheellernschule** konnte 2009 für rd. 106 T€ erfolgen. Die Bewegungsfläche konnte nach intensiven Diskussionen auf dem Gelände der Hoheellernschule realisiert werden. Bereits vor Umbau der Fläche hat das Gelände neben der Funktion als Schulhof auch Aufgaben als Spiel- und Aufenthaltsfläche außerhalb der Unterrichtszeiten. Die Ausstattung des Platzes war jedoch unzureichend.



Die Gespräche mit dem neuen Eigentümer der früheren Allwo-Bestände im **Bereich Unter den Eichen / Brahmstraße** konnten nach langen Verhandlungen Mitte 2012 zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden. Hier bestand seitens des Managements vorrangiges Interesse an der Erneuerung des Spielplatzes (im Besitz des Wohnungsunternehmens). Mit den neuen Eigentümern wurde eine Neugestaltung des Wohnumfeldes im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme auf Kosten der Sanierung vereinbart. Hier wurden insbesondere Stellplätze zugunsten eines auszubauenden Spielplatzes verlegt.



Abbildung 3: Neugestaltung Spielplatz und Parkplatzflächen Brahmstraße

5.1.4 Maßnahmen für Migranten

- Förderung der Sprachkompetenzen für Migranten im Rahmen von verschiedenen LOS-Projekten (für unterschiedliche Zielgruppen: für Aussiedler, für Frauen eher aus dem türkisch-arabischen Sprachraum).
- Der Bedarf nach Treffangeboten wurde im Rahmen einer Bereichsstudie – durchgeführt als LOS-Projekt im Teilbereich Unter den Eichen / Brahmstr. – untersucht. Aufgrund der Ergebnisse wurde die Entscheidung gefällt, von einem „eigenen“ Treff- und Raumangebot im Teilbereich Unter den Eichen, der stark durch Migrantengruppen geprägt ist, abzusehen. Zum einen führt die sehr heterogene Bevölkerungsstruktur – Zuwanderer aus unterschiedlichen Kulturkreisen – dazu, dass ein solcher „Treff“ durch eine Gruppe belegt und damit für die anderen nicht mehr nutzbar wäre, zum anderen wurde das Ziel formuliert, die Bewohner stärker in die bestehenden Einrichtungen – vor allem den Ledatreff - einzubinden. Die Hemmschwelle gegenüber dem Ledatreff wurde dabei vor allem durch die LOS-Projekte überwunden - viele Projekte, die während der Bauphase des Treffs an verschiedenen Orten im Stadtteil stattfanden (unter anderem in einer Wohnung in der Brahmstraße), sind nach Fertigstellung in den Ledatreff umgezogen und haben dadurch die Teilnehmer der Projekte mit dem Ledatreff vertraut gemacht.
- Verbesserung der Wohnsituation in den für Migranten leicht zugänglichen Wohnungsbeständen (v.a. Schreiberskamp, Unter den Eichen / Brahmstraße)
- Wie bereits in Kapitel 4.3.1.2 ausgeführt wurde, konnten Maßnahmen bisher nicht umgesetzt werden.

5.1.5 Maßnahmen für Ältere

- Anpassung der Modernisierungsrichtlinie – erhöhte Förderung für Maßnahmen, die der Erhöhung der Barrierefreiheit dienen (vgl. Kapitel 4.3.1); Die Inanspruchnahme lief zögerlich an, mittlerweile wurden jedoch verschiedene Maßnahmen beantragt und bewilligt. Dabei handelt es sich sowohl um Anpassungsmaßnahmen im Einfamilienhaus als auch um Maßnahmen, die der Bauverein an Mehrfamilienhäusern plant.
- Die Planung ergänzender Wohnformen (inkl. Plätze für Kurzzeitpflege) erfolgt derzeit durch den Bauverein (Ersatz des Gebäudes Hoheellernweg 73/75 durch einen Neubau)
- Ausbau Nachbarschaftstreff

Der Nachbarschaftstreff – betrieben durch die Nachbarschaftshilfe des Bauverein e.V.² – stellt ein wichtiges Kommunikations- und Begegnungszentrum für die älteren Bewohner, vor allem auch die Mieter des Bauvereins – dar. Die Nachbarschaftshilfe bietet auch „unterstützende Dienstleistungen“ (z.B. Putz- und Einkaufshilfe) an.

Im Jahr 2003/2004 wurde der Nachbarschaftstreff, Evenburgallee 51, um einen größeren Veranstaltungsraum erweitert. Dieser Raum übernimmt die Funktion eines Veranstaltungsraumes für den Stadtteil (im Zuge der Erweiterung des Ledatreffs wurde kein größerer Veranstaltungsraum vorgesehen).

- Im Zuge der Einrichtung der Stadtteilsozialarbeit und der Erweiterung des Ledatreffs: Ausweitung der Angebote für ältere Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils

Foto: Nachbarschaftstreff Evenburgallee nach Erweiterung (Eingangsbereich)



² Die Nachbarschaftshilfe des Bauverein Leer e.v. und auch ihre Angebote (Freizeitaktivitäten, Dienstleistungen,...) sind grundsätzlich offen und können von allen Bewohnern in Anspruch genommen werden – in der Praxis liegt jedoch der Schwerpunkt bei den Mietern der Wohnungen des Bauverein Leer e.G. Der im Kapitel 3.3.2 genannte Bedarf nach Dienstleistungen besteht daher vor allem für die Bewohner der Einfamilienhäuser / übrigen Mehrfamilienhäuser.

5.1.6 Förderung der Selbstorganisation

- Die Einrichtung der Arbeitsgremien der Sanierung, vor allem des Runden Tisches, stellt ein Stück Selbstorganisation dar – der Runde Tisch hat einen gewählten Vorstand, der über die Tagesordnung der Sitzungen entscheidet und diese leitet.
- Überlegungen zur Gründung einer Genossenschaft zur Übernahme der Wohnungsbestände im Bereich Unter den Eichen / Brahmstr.
Hierzu ist es nicht gekommen, da eine Finanzierung des Kaufpreises in diesem Modell nicht möglich war.
- Gründung eines Bewohnervereins
Vor allem im Zusammenhang der Initiierung der Stadtteilsozialarbeit bestand seitens des Managements ein großes Interesse, einen Verein zu gründen und diesen zum Träger der Stadtteilsozialarbeit zu machen.
Dieses Modell war nicht realisierbar, da die potentiellen Akteure den gewählten Weg der Anstellung durch die Stadt vorgezogen haben.
Mittlerweile gibt es mit dem Förderverein Bürgerzentrum Ledatreff neue Ansätze, die durch das Management entsprechend unterstützt werden.

5.1.7 Förderung von Beschäftigung

Die Rahmenbedingungen zur beschäftigungsfördernden Umsetzung von Maßnahmen der Sanierung haben sich mit dem weitgehenden Wegfall des Instrumentes ABM massiv verschlechtert.

Insgesamt ist die Förderung von Beschäftigung im Rahmen der Sanierung in folgenden Fällen gelungen:

- eine BSI-Maßnahme wurde im Rahmen der Kanal- und Straßenerneuerung durchgeführt (BSI: Beschäftigung schaffende Infrastrukturförderung,
- die Erneuerung des Spielplatzes Lehmkamp und des Spielplatzes Stephanring, 2. Abschnitt erfolgten durch den Beschäftigungspool des Landkreises Leer.

Im Zusammenhang der öffentlichen Baumaßnahme Ledatreff ist die Umsetzung einer Maßnahme zur Beschäftigungsförderung aufgrund von vergaberechtlichen Bedenken gescheitert.

- **LOS**

Als Gebiet der Sozialen Stadt wurde die Oststadt in das ergänzende Programm Lokales Kapital für soziale Zwecke (LOS) aufgenommen und in insgesamt 5 Phasen gefördert. Ziel des Programms ist die Förderung von Beschäftigung bzw. Beschäftigungsfähigkeit.

In allen Phasen wurde die Höchstsumme von 100.000 € bewilligt und durch die lokalen Träger in Mikroprojekte (Förderung bis max. 10.000 Euro) umgesetzt. Nach Ablauf der ersten Phase hat sich ein Schwerpunkt bei Projekten herausgebildet, die sich an Jugendliche in der Übergangsphase zwischen Schule und Beruf wenden. Die Projekte in allen Phasen wurden erfolgreich abgewickelt; die Effekte im Hinblick auf eine Verbesserung der Chancen der Teilnehmer am Arbeitsmarkt liegen auf verschiedenen Ebenen:

- Mehrheitlich setzten die Projekte bei der Förderung arbeitsmarktrelevanter Qualifikationen an; das Spektrum ist sehr breit und geht von Sprachförderung für Migrantinnen bis zu Maßnahmen zur Förderung des Selbstbewusstseins / der Selbsteinschätzung für Jugendliche).

- Einige Projekte haben auch den unmittelbaren Bezug zum Arbeitsmarkt; am Ende des Projektes steht die Vermittlung z.B. in eine Ausbildungsstelle

Im Hinblick auf die Umsetzung des Rahmenplanes waren durch das Programm LOS Möglichkeiten gegeben, nicht-investive Projekte zu fördern - allerdings nur in im Hinblick auf die LOS-Zielgruppen (potentiell am Arbeitsmarkt Aktive – die Förderung von Projekten für Senioren oder auch für Kinder ist im Rahmen des LOS nicht möglich).

Der durch das LOS gesetzte Rahmen (max. 10.000 Euro pro Projekt, Mindestalter der Teilnehmer 14 Jahre, eng begrenzter Realisierungszeitraum, keine Weiterführung von Projekten in der anschließenden LOS-Phase,...) hat allerdings auch dazu geführt, dass nur ein bestimmter Typus von Projekten zur Durchführung kam; vor allem langfristig angelegte Projekte sowie Projekte, die sich (mit präventivem Ansatz) an Kinder (z.B. Migrantenkinder) wenden, können mit diesem Programm nicht durchgeführt werden.

- Stadtteil Aktiv / Oostloopers & Jugendscouts

Die Projekte „Oostloopers“ und „Jugend-Scouts“ wurden vom Zentrum für Arbeit sowie der Stadt Leer gefördert sind und als beschäftigungsfördernde Maßnahmen zu sehen. Die Teilnehmer des Projektes „Oostloopers“ dienten in der Nachfolge des Projektes „Stadtteil Aktiv“ vorrangig als ständiger Ansprechpartner für die Anliegen der Bürger und leiteten Fragen, Anregungen und Kritik an die jeweils geeignete Stelle weiter. Zudem erfolgten regelmäßige Begehungen der Spielplätze im Gebiet. Wie bei den Jugendscouts war eine enge Zusammenarbeit mit den anderen sozialen Institutionen gewährleistet. Das Zentrum für Arbeit stellte die Förderung Anfang 2011 ein. Das Projekt „Oostloopers“ musste eingestellt werden, die Finanzierung der Jugendscouts ist bis Ende der Sanierung durch die Stadt Leer sichergestellt.



5.2 Maßnahmen in Planung

Spielplatz im Westteil

- Die Potentialfläche neben dem Milchlabor wurde für andere Zwecke benötigt
- Ein Flächenankauf auf dem MZO-Gelände konnte bisher nicht realisiert werden

Weitere Flächenpotentiale sind im Westteil nicht vorhanden.

Es ist daher geplant, eine Fläche auf dem MZO-Gelände für die Errichtung eines Spielplatzes mit Hilfe eines Bebauungsplanes zu sichern. Der Runde Tisch hat in seiner Sitzung am 13. März 2007 hierüber beraten und zugestimmt, das angestrebte Vorgehen (Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes) voranzutreiben.

Treffplatz / Bewegungsfläche (für ältere Kinder & Jugendliche)

Eine Aufenthalt- / Bewegungsfläche für ältere Kinder / Jugendliche gibt es derzeit nicht; im Zusammenhang der Spielplatzerneuerungen Lehmkamp und v.a. Stephanring wurde deutlich, dass eine solche Fläche erforderlich ist, da ansonsten die Gefahr besteht, dass die älteren Kinder sich die Spielplätze der jüngeren „aneignen“ und die Jüngeren ggf. auch verdrängen (gleiches gilt auch in den Nachmittagsstunden für den Schulhof der Hoheellernschule).

Eine Fläche für diesen Zweck im Stadtteil zu finden erweist sich bisher als Problem, so dass eine Realisierung (bisher) nicht erfolgen konnte.

Sonderprogramme für Programmgebiete Soziale Stadt

Sofern Sonderprogramme zur Verfügung stehen wird das Management versuchen, diese für das Gebiet Oststadt verfügbar zu machen

5.3 Maßnahmen, die nicht realisiert wurden (und ohne Realisierungsperspektive sind)

Erneuerung, Weiterentwicklung und Öffnung der Germania-Flächen

Im Jahr 2004 fanden umfangreiche Gespräche mit dem Vorstand des Vereins statt, um das Ziel – Öffnung der Flächen für den Stadtteil – zu realisieren.

Da jedoch keine Einigung erzielt werden konnte, war die Umsetzung von Maßnahmen in diesem Bereich nicht möglich. Eine Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht wahrscheinlich.

Da die „Germania-Flächen“ somit dem Stadtteil als Bewegungsflächen nicht in der vorgesehenen Form zur Verfügung stehen, steigt die Bedeutung der sonstigen Freiflächen / Spielflächen im Stadtteil.

5.4 Handlungsempfehlungen im Themenfeld soziale Entwicklung für die „letzte Phase“

- **Kinder und Jugendliche**
 - Umsetzung der geplanten Maßnahmen „Spiel- und Freiflächen“ – insbesondere die Erneuerung des Spielplatzes in der Brahmstraße sowie möglichst im Westteil des Sanierungsgebietes

- **Migranten**

- Verstärkung der Bemühungen, Beteiligungs-, Qualifizierungs-, Integrations- und Teilhabeangebote für die Migranten im Stadtteil zu machen:
 - Im Zusammenhang von Gebäude-/ Wohnumfeldmaßnahmen (Realisierungsperspektiven derzeit unklar)
 - Im Zusammenhang der Programme LOS bzw. „Beschäftigung, Bildung und Teilhabe vor Ort“)
 - Im Zusammenhang der Stadtteilsozialarbeit bzw. des NIKO-Projektes und des Fördervereins

- **Ältere und Behinderte**

- Beibehaltung des erhöhten Fördersatzes für Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit
- Klärung von Perspektiven zur Umsetzung der in der Wohnstudie dargelegten Handlungsvorschläge (z.B. als Arbeitsfeld des Fördervereins)

- **Maßnahmen zur Unterstützung der Sozialen Stabilisierung:**

- Verstetigung der Stadtteilsozialarbeit (auch über die Dauer der Sanierung hinaus), Stärkere Kooperation zwischen Stadtteilsozialarbeit und Sanierungsmanagement, stärkere Profilierung einer Gemeinwesenarbeit
- Unterstützung von Kooperationsansätzen zwischen Ledatreff / Stadtteilsozialarbeit / Förderverein und Nachbarschaftshilfe; möglichst stärkere Einbindung der Nachbarschaftshilfe als Akteur
- Gründung eines Bewohnervereins (zur Stabilisierung von Selbstorganisation und Teilhabe)

Die geplante Gründung eines Fördervereins im Stadtteil ist bisher nicht gelungen; im Zuge der Diskussion um eine Stabilisierung der Beteiligungsstrukturen auch nach Ende der Sanierung, verfolgt der Vorstand des Runden Tisches die Idee der Gründung eines Bewohnervereins (unter Einbindung der im Gebiet aktiven Einrichtungen).

6 Städtebauliche Leitlinie

6.1 Realisierte Maßnahmen

Die Erschließungsmaßnahmen sind die investitionsträchtigsten Maßnahmen der Sanierung - es wurden bereits annähernd **9,5 Millionen €** (inkl. nicht förderfähige Kanalisation, EFRE & GVFG) investiert.

Dies umfasst insbesondere folgende Projekte:

- **Erschließung „Lehmkamp“ (in 3 Bauabschnitten)**

Es wurden Erneuerungsmaßnahmen an der Kanalisation und im Zuge dessen auch die Erneuerung der Straßenoberfläche im Bereich südlich des Ostermeedlandsweges (Lehmkamp, Schreiberskamp, Tjackleger Fährweg, Gräfin-Theda-Str., Wessel-Oncken-Weg, Teilstück Osseweg) durchgeführt. Die Maßnahmen wurden Anfang 2007 abgeschlossen.

Die Erneuerungsmaßnahmen an der Kanalisation (Umstellung auf Trennsystem) haben zu einer Verbesserung der Entwässerung im gesamten Bereich östlich der Bahn beigetragen. Die Erneuerung der Straßen in diesem Bereich hat zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes und zur in Teilbereichen erforderlichen Neuordnung der Verkehre geführt.

Fotos: Gebiet Lehmkamp



- **Neugestaltung des Bereiches Bahnkreuzung**

Im Rahmen dieser Maßnahme wurde der gesamte Bereich der Bahnkreuzung – welcher sowohl städtebauliche als auch funktionale Missstände aufwies – aufgewertet. Der Planbereich umfasst neben der eigentlichen Bahnkreuzung auch die Große Roßbergstraße, Kleine Roßbergstraße und Reimerstraße bis Hoheellernweg). Der ehemalige Kiosk wurde durch einen neuen Pavillon ersetzt, die Freiflächen neu organisiert und aufgewertet sowie der Tunnel saniert. Im Bereich der Bahnkreuzung wurde zudem die Erhöhung der Sicherheit für die Radfahrer und Fußgänger erreicht.

Fotos: Bahnkreuzung



- **Reimerstraße**

Die Umgestaltung der Reimersstraße war notwendig, da der überdimensionierte Fahrbahnquerschnitt der Fahrbahn mit seiner einseitigen Bebauung oft zu überhöhten Geschwindigkeiten führte. Zudem fehlte der Straße bei Nässe die notwendige Griffbarkeit. Um den historischen Charakter zu erhalten, wurde Wert auf den Erhalt der Lindenallee und die Wiederverwendung der vorhandenen Baumaterialien gelegt. Lediglich die Fahrbahn wurde aus aufgehelltem Asphalt hergestellt, um ein hohes Maß an Sicherheit für Kraftfahrzeuge und Radfahrer zu erreichen.



- **Erschließung westliches Sanierungsgebiet**

Die Straßen und dazugehörigen Nebenanlagen im „Groß-Karree“ (Großstraße, Annenstraße, Christinen-Charlotte-Straße) bedurften einer Grundsaniierung. Hierbei wurde der historische Charakter des Gebietes erhalten (Denkmalschutz) und die vorhandenen Baumaterialien nach Möglichkeit wiederverwendet. Die Sanierung der Straßen des „Groß-Karree“ konnte im Jahr 2014 abgeschlossen werden. Die Christinen-Charlotten-Straße soll im Rahmen der Neuordnung des MZO-Geländes bis zur Großen Roßbergstraße verlängert werden. Die hierfür notwendige Straßenparzelle konnte 2014 erworben werden.



- **Unter den Eichen / Brahmstraße**

Der Bereich an den Anliegerstraßen „Unter den Eichen“, „Brahmsstraße“ und „Birkenweg“ wurde vor allem durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt. Im Zuge der Umgestaltung erfolgte der Einbau von verkehrsberuhigenden Elementen, verbunden mit einer Verbesserung der Parksituation im Straßenkörper. Des Weiteren wurde der Straßenzug durch die Errichtung von Grünflächen und einer neuen Straßenbeleuchtung optisch aufgewertet. Im Gesamtbild wurde dadurch der Charakter einer Durchgangsstraße geschwächt.



- **Osseweg**

Die größte innerstädtische Verkehrsbedeutung in der Oststadt hat zweifellos der Osseweg. Mit rd. 3.000 Kraftfahrzeugen pro Tag, dient dieser Straßenzug insbesondere der Erschließung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Das Fehlen einer durchgängigen Nebenanlage wurde in der Vergangenheit hauptsächlich von den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern beklagt; zumal mehrere Schulen und öffentliche Gebäude an dieser Straße angesiedelt sind. Die Fahrbahn selbst hatte keinen ausreichend stabilen Unterbau und war an vielen Stellen versackt. An anderen Stellen wiederum wurde das Pflaster vom Straßenbegleitgrün hoch gedrückt, mit der Folge, dass das Regenwasser vielfach nur verzögert über die Pflasterfugen versickern konnte. Die o.g. baulichen und verkehrlichen Mängel waren für die Stadt Leer Grund genug, die Verkehrsanlage des Ossewegs zu überplanen und Fördermittel (EntflechtG) einzuwerben. Nach Förderzusage durch die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr konnte das rund 1,5 Mio. Euro teure Großprojekt im Jahr 2012 realisiert werden. Im Zuge der Straßenbaumaßnahmen wurden alle Ver- und Entsorgungsleitungen ebenfalls erneuert. Heute verfügt der Osseweg zwischen Bavinkstraße und Südring über sechs barrierefrei ausgebildete Haltestellen, sowie einer weiteren Haltestelle am südlich gelegenen Einkaufszentrum. Den Nutzern des ÖPNV wird so ein bequemer Einstieg in den Bus ermöglicht. Im Bereich der Schulen wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf max. 30 km/h begrenzt. Über einen Fahrbahnbelagswechsel wird der sensible Bereich zudem baulich deutlich hervorgehoben. Eine hoch effiziente Straßenbeleuchtung mit LED-Technik sorgt in der dunklen Jahreszeit für eine optimale Sicht der Verkehrsteilnehmer auf den Nebenanlagen.



- **Geh- und Radwege**

Auf Wunsch der Bürger wurde 2006 der Geh- und Radweg an der Papenburger Straße erneuert. Auch für eine ausreichende Beleuchtung wurde gesorgt. Des Weiteren wurden Teile des Geh- und Radweges am Hoheellernweg, im Bereich Kepler-Bavinkstraße, der Evenburgallee und in Teilbereichen der Muchallstraße erneuert.



- **Neugestaltung der Spielplätze (wie zuvor beschrieben)**
- **Verbesserung der privaten Freiflächen an Teilen der Mehrfamilienhausbestände**

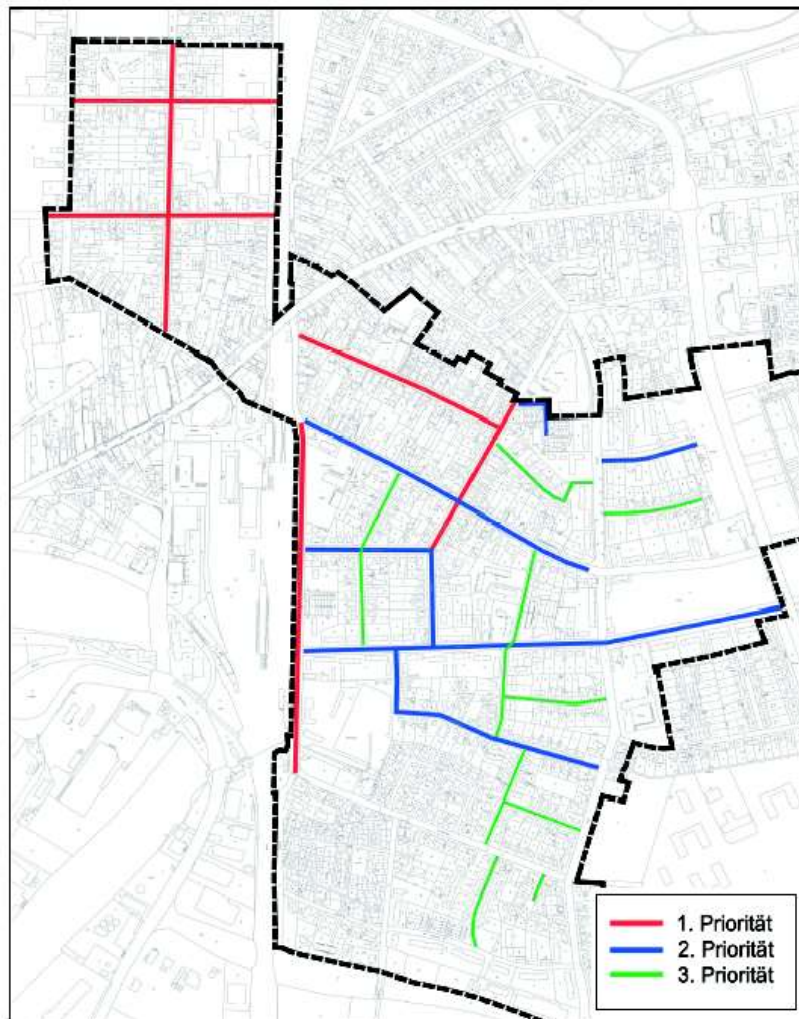
6.2 Geplante Maßnahmen – Erschließung und Freiflächen

Derzeit sind bereits eine Vielzahl der Maßnahmen realisiert bzw. in Umsetzung. Aufgrund von fehlenden finanziellen Mitteln – insbesondere der zur Kofinanzierung eingeplanten EFRE Mittel – konnten folgende Maßnahmen noch nicht realisiert werden:

- **Erneuerung der Straßen und Kanalisation**

Im Jahre 2006 wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme aller noch nicht sanierten Straßen vorgenommen. Die Arbeitsgruppe Erschließung des Runden Tisches ist dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt, und hat für die weiteren noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen drei Prioritäten festgelegt³.

Abbildung 6: Prioritäten Erschließungsmaßnahmen



³ „vorbereitenden Arbeiten“ (Leistungsphase 2-4 der HOAI) zur Ausweitung des Trennsystems am Osseweg nicht dargestellt – ebenfalls 1. Priorität

Eine Umsetzung aller Maßnahmen erscheint derzeit aber nicht finanzierbar. Ziel ist es jedoch zumindestens die Erneuerungsmaßnahmen der Priorität 1 und einige Straßen der Priorität 2 zu realisieren.

- **Tunnel Reimerstraße**

Aufgrund einer Entscheidung des Sozialministeriums waren die Kosten der Sanierung des Tunnels nicht förderfähig. Gleichwohl wird die Sanierung sowohl vom Stadtteil als auch vom Management als für die Sanierung überaus wichtig angesehen. Der Entwurf der StBauF-RL 2015 ist nunmehr grundsätzlich eine Förderfähigkeit gegeben. Allerdings ist aufgrund der Kostenobergrenzen eine Realisierung fraglich.

- **MZO-Gelände**

Die Flächen des MZO-Geländes wurden im Rahmenplan als „weiße Flächen“ bezeichnet, d.h. eine Planungsinitiative seitens der Stadt soll aufgrund der Ausgleichsbetragsproblematik nicht erfolgen. Gleichwohl muss im Interesse der Sanierung liegen, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen und das Gelände einer Neunutzung zuzuführen. Mehrfach wurde versucht, das Gelände gemeinsam mit der Landesbank Baden-Württemberg zu entwickeln, eine gemeinsame Grundlage für die Entwicklung des Areals konnte jedoch nicht gefunden werden. Ende 2012 wurde der Landesbank von der Stadt Leer eine Förderung für das Gelände in Aussicht gestellt. Zur Umsetzung der geplanten Maßnahmen waren zusätzliche Finanzierungsmittel notwendig. Auch der Runde Tisch hat sich für die Umsetzung der genannten Maßnahmen mit breiter Mehrheit ausgesprochen. Im Rahmen eines Abschlusskonzeptes wurden für Abrissmaßnahmen auf dem Gelände und den geplanten Durchstich der Christine-Charlotten-Straße weitere Fördermittel beantragt und Anfang 2014 auch bewilligt.

Zwischenzeitlich hat die Firma Radsan Park GmbH + Co. KG das ehemalige MZO-Gelände erworben. Dahinter stehen der Rhauderfener Rechtsanwalt Dr. Manfred Radtke und der Unternehmer Helmuth Sandersfeld aus Leer. Die Firma Radsan möchte dort „eine verträgliche Kombination aus Wohnen und Gewerbe“ anbieten. Das Entwicklungskonzept wurde Anfang 2014 anlässlich des Besuches von Ministerin Rundt im Rahmen einer Pressekonferenz erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt. Mitte 2014 konnte mit den Eigentümern eine Vereinbarung zur Durchführung einer Ordnungsmaßnahme abgeschlossen werden, welche die Bezuschussung des Rückbaus der Altbausubstanz vorsieht. Nach den Plänen der Firma Radsan soll die Neuordnung (Rückbau und Neubau) innerhalb von 5 Jahren abgeschlossen sein.

- **Cramergelände**

Analog zum MZO-Gelände wurde auch das Cramer Gelände im Rahmenplan als „weißer Fleck“ bezeichnet. Auch hier besteht analog zum MZO-Gelände für den Eigentümer die Möglichkeit im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes das Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen.

- **Spiel- und Bewegungsflächen**

Auf einer Teilfläche des **MZO-Geländes** soll ein Spielplatz für den westlichen Teil des Sanierungsgebietes ausgewiesen werden. Der Runde Tisch hat diesem Vorschlag des Managements bereits zugestimmt. Im Rahmen der Neuordnung des Geländes soll mit dem Eigentümer über eine Realisierung verhandelt werden.

- **Private Freiflächen**

Für die Freiflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen insbesondere Wohnumfeldmaßnahmen - im Rahmen der Modernisierung (z.B. Gräfin-Theda-Straße) bzw. auch einzeln als Ordnungsmaßnahmen – wie bereits zuvor beschrieben - realisiert werden.

7 Kosten- und Finanzplan

7.1 Kalkulationen bei Programmaufnahme

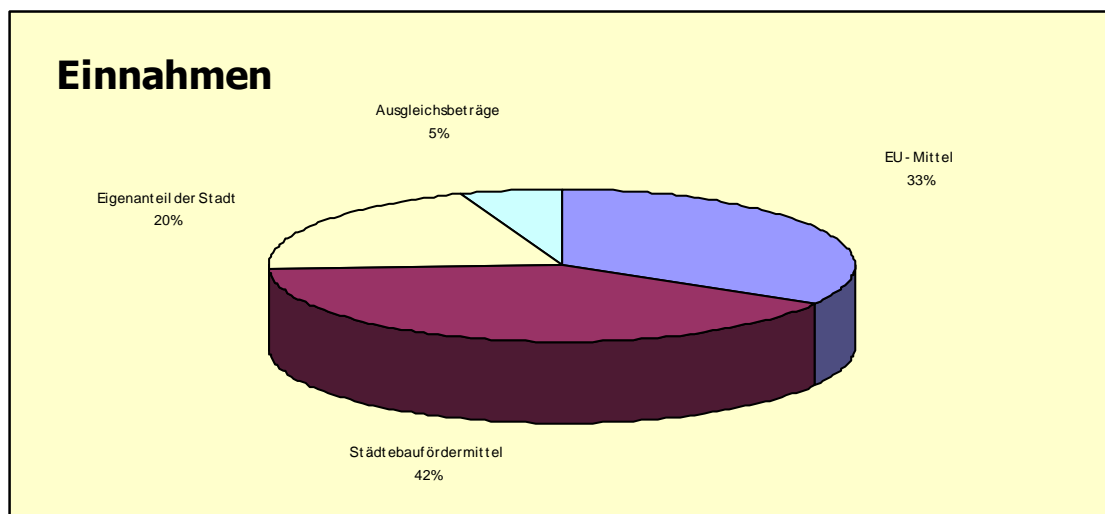
Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Leer Oststadt“ wurde 2001 vom Land Niedersachsen in das Städtebauförderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ aufgenommen.

Bei **Programmaufnahme** wurde mit rd. 14,1 Mio. € Gesamtkosten kalkuliert.

Ausgaben	in T€	in %
Vorbereitung und Begleitung der Sanierung	2.362	17%
Ordnungsmaßnahmen	5.944	42%
Baumaßnahmen der Gemeinde	2.600	18%
Modernisierungen	3.152	22%
Gesamtausgaben	14.058	100%

Die Finanzierung war hierbei wie folgt vorgesehen:

- 4.674 T€ EFRE-Mittel
- 5.744 T€ Städtebaufördermittel
- 2.873 T€ kommunaler Eigenanteil
- 767 T€ Ausgleichsbeträge



7.2 Stand des Verfahrens

7.2.1 Kosten- und Finanzierungssituation

Bis Ende 2014 konnten bereits über 240 Maßnahmen bezuschusst werden. 38 Maßnahmen wurden hierbei auch mit EU-Mitteln gefördert. Unter Berücksichtigung des Programmjahres 2014 sind bis dato rd.

7,2 Mio. € Städtebaufördermittel (Bund und Land)
2,9 Mio. € EU-Mittel (EFRE)

bewilligt worden. Die Stadt hat diese Mittel mit 4,25 Mio. € kofinanziert. Bis Ende 2014 sind zudem rd. 1,1 Mio. € an Ausgleichsbeträgen und sonstigen Einnahmen verbucht worden. Somit stehen derzeit Finanzierungsmittel von rd. 15,5 Mio. € zur Verfügung.

In der Kosten- und Finanzplanung für die Städtebaufördermittel sind die

- privaten Investitionen
- nicht förderfähigen städtischen Investitionen
- LOS –Mittel
- Personalkosten der Verwaltung

noch nicht berücksichtigt.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln zieht auch **private Investitionen** in nicht unerheblichem Maße nach sich. Allein durch die Förderung der Modernisierungsmaßnahmen i.H.v. 2,4 Mio. € wurden bis dato nachweislich rd. **12,9 Mio. €** zusätzlich durch Private investiert.

Aber auch die **nicht förderfähigen städtischen Investitionen** sind nicht zu vernachlässigen. So sind die Kosten der Erneuerung der Kanalisation und des Osseweges nicht bzw. nur teilweise förderfähig. Der im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähige Anteil für diese Maßnahmen beträgt bis dato über **3,1 Mio. €**.

Die „soziale Stadt“ wurde auch in fünf Phasen im Rahmen des Programms **LOS** – Lokales Kapital für soziale Zwecke – gefördert. Insgesamt konnten hierbei 50 Mikroprojekte bei einem Fördermitteleinsatz i.H.v. **392 T€** realisiert werden.

7.2.2 Ausgleichsbeträge

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen sind die **Ausgleichsbeträge** erst nach Abschluss der Sanierung durch die Grundstückseigentümer zu leisten. Zu Beginn der Sanierung hat sich eine Bürgerinitiative gegründet, da befürchtet wurde, dass diese Ausgleichszahlungen die Eigentümer erheblich belasten würden. Nach intensiven Diskussionen konnte ein Kompromiss zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen gefunden werden, dem der Runde Tisch, die Sanierungskommission, der Rat der Stadt Leer und auch die Bezirksregierung zugestimmt hat.

Zwar konnte nicht, wie vielfach gewünscht, auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet werden, es gelang jedoch, das Interesse der Eigentümer an einer frühzeitigen Rechtssicherheit im Hinblick auf deren Höhe zu befriedigen. Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge ist ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte erstelltes Gutachten zur sanierungsbedingten Werterhöhung aus dem Jahre 2003, welches letztmalig 2013 aktualisiert wurde. Demnach ergibt sich eine Werterhöhung von durchschnittlich 4 €/m² (Bandbreite 1€/m² bis 10 €/m²). Bei einer vorzeitigen Ablösung der Ausgleichsbeträge dürfen Abschläge vorgenommen werden.

Aufgrund der von der Bezirksregierung erteilten Genehmigung durften auf Grundlage der Gutachten die Ausgleichsbeträge unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung vorzeitig abgelöst werden. Je nach Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wurden bzw. werden folgende Verfahrensabschläge gewährt:

Zeitraum	Abschlag	Ostteil	Westteil
bis Ende 2007	rd. 25 %	1,63 €/m ²	2,40 €/m ²
2008 / 2009	15 %	1,82 €/m ²	2,65 €/m ²
2010 / 2011	10 %	1,93 €/m ²	2,81 €/m ²
2012 / 2013	5 %	2,04 €/m ²	2,96 €/m ²
2013 / 2014	15 %	0,85 €/m ² - 4,25 €/m ²	2,55 €/m ² - 8,50 €/m ²
2015 / 2016	10 %	0,90 €/m ² - 4,50 €/m ²	2,70 €/m ² - 9,00 €/m ²
ab 2017	5 %	0,95 €/m ² - 4,75 €/m ²	2,85 €/m ² - 9,50 €/m ²

Insgesamt wurden bereits über 490 Vereinbarungen zur vorzeitigen Ablösung von Ausgleichsbeträgen abgeschlossen. Per 31.12.2014 wurden rd. 1.050 T€ an Ausgleichsbeträgen vereinnahmt.



7.3 Maßnahmen in Planung

Aktuell wird für das Sanierungsgebiet Leer – Oststadt (Soziale Stadt) von einem Kostenrahmen in Höhe von 19,36 Mio. € ausgegangen. Mit den beantragten Restmitteln sollen nach den derzeitigen Planungen insbesondere nachfolgende Maßnahmen umgesetzt werden:

Erschließungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierung sind noch nachfolgende Straßenbaumaßnahmen der Priorität 1 und 2 geplant:

Priorität 1:

Ulrichstraße
Verlängerung Christine-Charlotten-Straße
Johannstraße

Priorität 2:

Auf der Lübsche
Cirksenastraße
Fokko-Ukkena-Straße
Okko-ten-Broek-Straße

Revitalisierung des MZO-Geländes

Es hat sich gezeigt, dass ohne eine Unterstützung durch die öffentliche Hand eine Revitalisierung des Geländes wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Die Stadt bezuschusst den Rückbau der Altsubstanz als Ordnungsmaßnahme i.S.d. § 147 BauGB. Zwecks einer besseren Erschließung und Parzellierung des Geländes ist zudem die Verlängerung der Christinen-Charlotten-Straße bis zur Großen Roßbergstraße erforderlich.

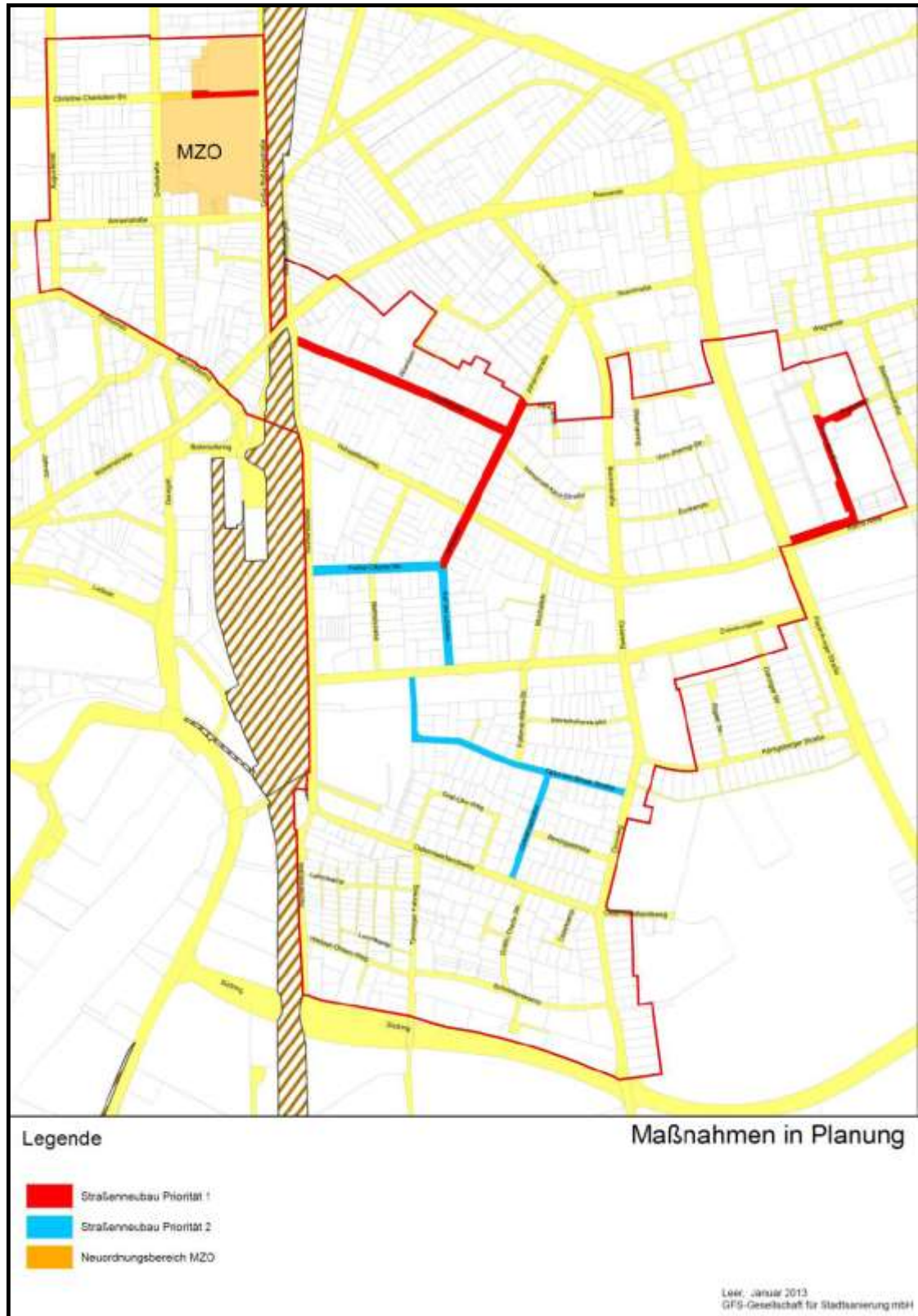
Auf einer Teilfläche des **MZO-Geländes** soll nach Möglichkeit ein Spielplatz für den westlichen Teil des Sanierungsgebietes ausgewiesen werden. Der Runde Tisch hat diesem Vorschlag des Managements bereits zugestimmt. Im Rahmen der Neuordnung des Geländes soll mit dem Eigentümer über eine Realisierung verhandelt werden.

Modernisierungsmaßnahmen

Fortführung der Modernisierungsförderung gem. RL bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei bei den städtischen Wohnungsbeständen im Bereich der Gräfin-Theda-Straße sowie der Bestände am Schreiberskamp (ehemals Baubecon).

Anhang

Maßnahmenplanung



Chronologie

1999 / 2000	Vorbereitende Untersuchungen
2001	Aufnahme in das Städtebauförderprogramm
August 2001	1. Runder Tisch
2001	1. Teilbauabschnitt „Erschließung Lehmkamp“
Februar 2002	Eröffnung des Sanierungsbüros
März 2002	Benennung von Mitgliedern für die Sanierungskommission
Juni 2002	Verabschiedung Modernisierungsrichtlinie 1. Stadtteilzeitung
November 2002	1. Stellenbesetzung Stadtteilsozialarbeit (PRINT)
Frühjahr 2003	Verabschiedung des Rahmenplanes
Mai 2003	1. Stadtteilfest in der Oststadt
September 2003	1. Phase Mikroprojekte „LOS“
2003 / 2004	Bau des Nachbarschafts-Treff
September 2004	Eröffnung des Spielplatzes am Stephanring (1. BA)
2004 / 2005	Bau des „Bürgerzentrum Ledatreff“
November 2005	Eröffnung Spielplatz am Lehmkamp
Dezember 2005	Förderung der 300. Wohnungsmodernisierung
2005 - 2007	Erneuerung Erschließungsmaßnahmen am Lehmkamp (Schreiberskamp, Tjackleger Fährweg, Gräfin-Theda und Reimerstraße)
September 2006	Eröffnung des Spielplatzes am Stephanring 2. BA
2006 / 2007	Neugestaltung des Bereiches Bahnkreuzung Erneuerung der Großen Roßbergstraße
Januar 2008	Eröffnung des Mehrgenerationenhauses

Mai 2008	Beginn des Projektes Stadtteil Aktiv
2008	Sozialstudie für das westliche Sanierungsgebiet
November 2008	Internetauftritt www.leer-oststadt.de wird Online gestellt
2008 / 2009	Sanierung der Reimerstraße
2009	Beginn des Projektes Jugendscouts
2009	Eröffnung Bewegungsfläche Hoheellernschule
August 2010	5-Jähriges Jubiläum Leda-Treff
2010 – 2011	Sanierung Großstraße
August 2011	10-Jähriges Jubiläum Soziale Stadt
2011 / 2012	Sanierung Annenstraße
2011 / 2012	Sanierung Osseweg
Januar 2013	Abschlusskonzept
Juli 2013	Erwerb MZO-Gelände durch die Radsan Park
2013	Erneuerung Bereich Unter den Eichen
2013	Sanierung Christine-Charlotten-Straße
Februar 2014	Besuch Ministerin Rundt
Juni 2014	Vereinbarung Rückbau MZO-Gelände