



Ein Stadtteil im Wandel

Abschlussbericht zur Quartierserneuerung
im Altländer Viertel in Stade



Ein Stadtteil im Wandel

Abschlussbericht zur Quartierserneuerung
im Altländer Viertel in Stade



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Bauen und Digitalisierung



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



**Hansestadt
Stade**





EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

„Trist und monoton“ wurde das Altländer Viertel genannt, bevor wir im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ zahlreiche Veränderungen in die Wege leiteten. Heute, rund ein viertel Jahrhundert später, hat sich an vielen Stellen ein Wandel vollzogen: Wo früher das Laubenganghaus (leer-)stand, befindet sich heute ein attraktives Neubaugebiet, aus der ehemaligen Sparkassen-Filiale ist mit dem ALVI ein Stadtteil-Zentrum für vielfältige Aktivitäten geworden und der Grünzug in der Cranzer Straße wurde mit Minigärten und Außenanlagen beim Jugendhaus inklusive Outdoor-Fitnessbereich deutlich aufgewertet.

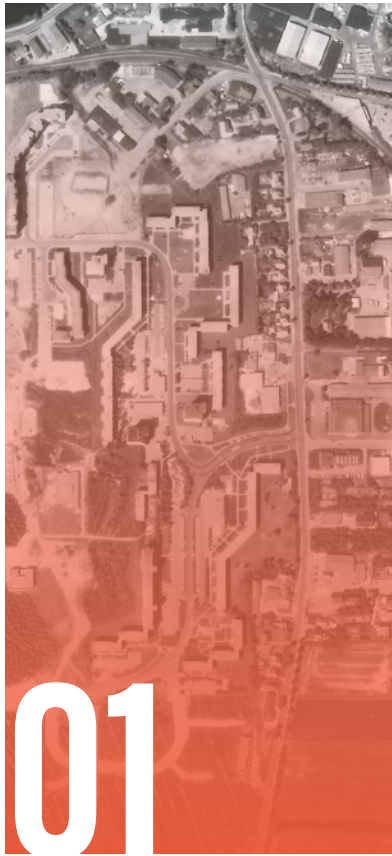
Das sind nur ein paar wenige Projekte im Rahmen des Städtebauförderprogramms, das nun zum Abschluss gekommen ist und über dessen Maßnahmen Sie auf den folgenden Seiten detailliert mehr lesen können. Mit dem Abschluss des Förderprogramms ist aber nicht die Entwicklung des Altländer Viertels beendet. Das Quartiersmanagement wird sich weiter um die Belange der Menschen vor Ort kümmern, Verwaltung und Politik begleiten die weiteren Schritte vor Ort sehr eng, damit der Titel dieser Broschüre auch weiterhin Gültigkeit besitzt: Ein Stadtteil im Wandel.

Sönke Hartlef
Bürgermeister der Hansestadt Stade

Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird auf Schreibweisen wie z. B. BewohnerInnen und auf Doppelnennungen weitgehend verzichtet. Es sind stets die weiblichen und männlichen Personen gemeint, soweit nicht anders genannt. Um Verständnis wird gebeten.



INHALTSVERZEICHNIS



Das neue Programm und die Ursprünge des Quartiers

- 7 **Städtebauförderung:**
Das neue Förderprogramm
„Soziale Stadt“
- 7 **Ursprünge:**
Ein Quartier im Wandel



Die Sanierung: Bestandsaufnahme, Ziele und die Sozialstudie

- 9 **Bestandsaufnahme:**
Städtebauliche
Missstände
- 9-11 **Zielbestimmung:**
Rahmenplan, Handlungs-
konzept und konkrete
Maßnahmen
- 12-13 **Sozialstudie:**
Erhebung von Struktur-
daten, Einwohnerbefragung
und ihre Fortschreibung
- 14-15 **Einwohnerstruktur:**
Geflüchtete und Menschen
aus Osteuropa



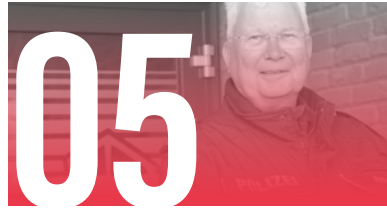
Wichtige (städte-) bauliche Veränderungen und Chronik

- 17-18 **Abbruch des Laubengang-
hauses und die Entwicklung
des Neubaugebiets**
- 19-20 **Stadtteilzentrum:**
mit Qualifizierungsküche,
Stadtteilhaus, Bistro und
Seniorenwohnen
- 21-23 **ALVI – Haus der Begegnung
und Stadtteilplatz**
- 24-31 **Chronik**
Jahre 1999 – 2024



Die Menschen mitnehmen: Gremien, institutionelle Strukturen und Akteure

- 33 **Gremien:**
Das Stadtteilforum, die Lenkungsrunde und der Verein Mitsprache
- 34 **Quartiersmanagement 1:**
Mehr als 20 Jahre im Quartier unterwegs:
In Memoriam Margret Howe
- 35-36 **Quartiersmanagement 2:**
Wie es mit die Arbeit nach dem Programm weitergeht
- 37 **Soziales Netzwerk:**
Das Zusammenspiel der Akteure im Viertel



Porträts: Bewohner und weitere Akteure im Quartier

- 39-41 **Die Pädagogen:**
Schulleiter Thomas Heitmann und Kita-Leiterin Claudia Naaf-Pawolka ziehen Bilanz
- 42-43 **Der Polizist:**
Stadtteil-Polizist Christian Peters begleitet der Viertel seit 2006
- 44 **Existenzgründerin:**
Sonya Zakaryan-Dawi betreibt eine Änderungsschneiderei
- 45 **Kümmerer:**
Hausmeister Jürgen Kowski arbeitet seit 30 Jahren im Altländer Viertel
- 46 **Zugezogene:**
Ehepaar Bayer baute sich ein neues Haus „Am Stockfeld“
- 47 **Künstler aus dem Quartier:**
Der Iraker Dilschad Barsenji malt und gibt Malkurse
- 48-49 **Kaufmann aus dem Quartier:**
Mustafa Kaba leitet den neuen Lebensmittelmarkt im Altländer Viertel



Bilanz und Ausblick

- 51-53 **Überblick:**
Bilanz und Zusammenfassung der Kosten
- 54-57 **Bilanz**
Fragen an Claudia Heitmann (Stadtplanung) und Andreas Bodeit (BauBeCon)
- 58 **Ausblick:**
Ein Quartier mit Zukunft



01

DAS NEUE PROGRAMM

UND DIE URSPRÜNGE DES QUARTIERS

*Aus den Anfängen in den 1960er Jahren:
Die Neue Heimat baute
mehrgeschossige Wohnhäuser.*



Städtebau- förderung:

Das neue Förderprogramm „Soziale Stadt“

Im Jahr 1999 wurde ein neues Städtebauförderprogramm initiiert. Ziel dieses Programms war es, soziale und bauliche Missstände in Stadtteilen zu identifizieren und diese mittels gut abgestimmter Maßnahmen zu lindern oder ganz zu beheben.

Die damalige Bundesregierung legte dieses Programm unter der Bezeichnung „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ auf. In Analogie zu anderen Sanierungsprogrammen wurde es zu gleichen Teilen von Bund, Land und der jeweiligen Kommune finanziert. Mit den Mitteln dieses Programms sollten sozialen, baulichen und infrastrukturellen Missständen sowie der zunehmenden sozialen Polarisierung in den Städten entgegengewirkt werden.

In der Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern wurde wörtlich festgehalten: „Die Missstände werden charakterisiert als erhebliche Defizite im Hinblick auf die Sozialstruktur, den baulichen Zustand, Arbeitsplatzangebot, Ausbildungsniveau und Ausstattung mit sozialer und stadtteilkultureller Infrastruktur, Wohnungsqualität, Wohnumfeld und Umwelt.“ Der Ansatz kombinierte bewusst städtebauliche mit sozialstrukturellen Herausforderungen.

Im Jahr 1999 bewarben sich bundesweit 123 Städte um die Aufnahme in dieses neue Programm; im Jahr 2000 folgten weitere 157. Das Programm hatte ein drängendes Thema in vielen Städten getroffen. In Niedersachsen beantragten 1999 neun Städte eine Programmaufnahme, darunter auch Stade mit dem Altländer Viertel. Die Hansestadt Stade erhielt am 15. Dezember 1999 aus Hannover den Aufnahmebescheid für das Programm „Soziale Stadt“ und gehörte somit zu den Vorreitern.

Ursprünge:

Ein Quartier im Wandel

Das Altländer Viertel, zentral gelegen in der Nähe von Bahnhof und Altstadt, erlebte einst glanzvollere Zeiten. Ende der 1960er Jahre entstand das Viertel binnen weniger Jahre. Durch die Errichtung neuer Gebäudekomplexe im Geschosswohnungsbau sollte die Wohnungsnot zügig gelindert und zugleich modernes, zeitgemäßes Wohnen ermöglicht werden. Es galt als modern und angesagt, in der Breslauer Straße oder am Schlesierdamm zu wohnen.

Gleichzeitig entwickelte sich Stade von einer beschaulichen Beamtenstadt zu einem prosperierenden Dienstleistungs- und Industriestandort. In dieser Aufbruchsstimmung überzeugte das damalige Gewerkschaftsunternehmen Neue Heimat die Verantwortlichen der Hansestadt, mit dem heutigen Altländer Viertel einen völlig neuen Stadtteil zu planen, um modernen und gleichzeitig kostengünstigen Wohnraum

zu schaffen. Rund 850 Wohnungen entstanden in bis zu achtgeschossigen Gebäuden – und dies in einer Zeit, in der viele Altbauwohnungen noch keine modernen Heizungen und Bäder hatten. Angestellte und Arbeiter, Singles, junge und ältere Menschen zogen ein, und es herrschte eine gesunde, sozial durchmischte Bewohnerstruktur.

Bereits in den 1970er und 1980er Jahren zeichnete sich ein Wandel in der Struktur des Quartiers ab. Ein starker Trend zum Erwerb eines Eigenheims führte zur Abwanderung einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen. Als die Neue Heimat 1989/90 Konkurs anmeldete, verstärkte sich dieser Wandel in der Bevölkerungszusammensetzung. Zwei große Immobiliengesellschaften aus Berlin erwarben die Gebäude im Altländer Viertel aus der Konkursmasse. Diese Unternehmen zielten auf schnellen Profit, unterzogen die bereits gealterten Immobilien einer oberflächlichen kosmetischen Aufwertung und verkauften sie an Kapitalanleger.

Der zunehmende bauliche Verfall wurde immer sichtbarer. Viele Wohnungen standen leer. Der Anteil ausländischer Mitbürger unterschiedlicher Nationalitäten stieg und verschob den vormaligen vorhandenen Mietermix. Durch Leerstände wurden die Wohnungseigentümer hoch belastet, da sie die Wohngelder und Nebenkosten des Leerstandes tragen mussten. Manche Wohnungen wurden zwangsversteigert. Der Wertverfall der Immobilien war immens und wirkte sich nachhaltig negativ auf das Quartier aus.

02 DIE SANIERUNG

BESTANDSAUFNAHME, ZIELE UND DIE SOZIALSTUDIE





*Misstände an den Gebäuden:
Heruntergekommene Balkone und Eingänge.*

Das Quartier wurde als „trist und monoton“ beschrieben.

Bestandsaufnahme:

Städtebauliche Misstände

Um die richtige Richtung einzuschlagen, den detaillierten Sanierungsbedarf festzustellen und geeignete Maßnahmen festzulegen, musste zunächst der Bestand aufgenommen und bewertet werden. Im Juni 2000 wurde die Architektengruppe Lepere und Partner aus Bremen frühzeitig mit dieser Aufgabe betraut. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen im Altländer Viertel entwickelten sie gemeinsam mit den Stadtplanern im zweiten Schritt den Rahmenplan und das Handlungskonzept für das Quartier.

Der Stadtteil wurde insgesamt als „trist und monoton“ beschrieben. Die verkehrliche Infrastruktur wurde als unbefriedigend dargestellt. Kritisch vermerkt wurden auch die vielen leeren Stell- und Parkplatzflächen, die einen verwahten Eindruck hinterließen. Auch die Freifläche neben dem Lebensmittelmarkt sei keinesfalls

einladend für die Bewohner, hieß es damals weiter. Ebenso fehlten Kinderspielplätze.

Mit bis zu 230 Metern Fassadenlänge wirkten die Gebäude wie Fremdkörper, strahlten eine „lähmende Tristesse“ aus. Die Sanierungsbedürftigkeit war augenfällig. Der Leerstand der rund 850 Wohnungen im Quartier betrug mehr als 20 Prozent. Im Jahr 2000 wohnten im Altländer Viertel rund 1.650 Menschen.

Zielbestimmung:

Rahmenplan, Handlungskonzept und konkrete Maßnahmen

In einem weiteren wichtigen Verfahrensschritt wurde das Sanierungsgebiet durch Ratsbeschluss förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasste die Geschosswohnungsbauten zwischen Schlesierdamm (heute Jorker Straße), Breslauer Straße (heute Grünendeicher Straße)

und Hohenfriedberger Straße sowie die dazugehörigen Grün- und Freiflächen. Folgende Gemeinbedarfseinrichtungen waren damals vorhanden: Grundschule, Kindergarten, das kirchliche Gemeindezentrum St. Georg, der Bauspielplatz, das relativ neue Jugendhaus sowie zwei Geschäftsgebäude (Sparkasse und kleiner Lebensmittelmarkt).

„Zielsetzung dieses neuen Programmansatzes ist es, die Lebenssituation der betroffenen Menschen in benachteiligten Stadtquartieren durch eine aktive und integrativ wirkende Stadtentwicklungspolitik nachhaltig zu verbessern.“ Diese abstrakte Vorgabe haben die Planer vor Ort im Laufe der Jahre konkretisiert und mit Leben gefüllt.

Im Handlungskonzept der Hansestadt hieß es: „Es geht um die Verknüpfung von baulichen Aktivitäten mit sozialen, beschäftigungs-, umwelt- und kulturpolitischen Interventionen.“ Strategien wurden entwickelt, die



Ungepflegte Freiräume waren ein großer Missstand.

das Altländer Viertel „zu einem selbstständig lebensfähigen Stadtteil mit positiver Zukunftsperspektive“ machen sollten.

Als Grundlage für die Zieldefinitionen wurden ein städtebaulicher Rahmenplan und das Handlungskonzept erarbeitet. Das vorgelegte Handlungskonzept war die konkrete Zielvorgabe für zunächst acht Jahre, zog sich jedoch letztlich über mehr als 20 Jahre hin. Die Sanierungsziele wurden kontinuierlich den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst. Ein Sanierungsprogramm umzusetzen, ist ein dynamischer Prozess, der am Ende auch von den jeweils verfügbaren Finanzhilfen abhängig ist.

Im Handlungskonzept waren mehr als 100 Einzelmaßnahmen aufgeführt, die in acht Maßnahmengruppen zusammengefasst waren. Dazu gehörten unter anderem:

- Ein Sanierungsmanagement mit Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- Verbesserung der Lebens- und Wohnverhältnisse durch bauliche Sanierungen an Gebäuden und Wohnungen

- Schaffung von Arbeitsplätzen unter anderem durch Einrichtung sozialer Betriebe
- Intensivierung der Kinder- und Jugendarbeit sowie der Frauenarbeit mit Seminaren, Sprachkursen etc.
- Verbesserung des Wohnumfeldes einschließlich Verkehr und Sicherheit
- Errichtung eines Quartierszentrums für Stadtteilfeste und als Bürgertreffpunkt

Zudem sollte eine Kultur- und Bildungsinfrastruktur durch die Einrichtung von Arbeitskreisen, Kunstprojekten und Freizeitangeboten aufgebaut werden. Insgesamt wurde ein Mix aus (städte-)baulichen und sozialgesellschaftlichen Maßnahmen angestrebt, um städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Handlungsfelder stärker miteinander zu verknüpfen.

Wichtige Maßnahmen aus dem städtebaulichen Rahmenplan

Im städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2000 und seinen Fortschreibungen in den Jahren 2006, 2014 und 2020 wurden konkrete bauliche Maßnahmen festgelegt:

- **Erschließung, Straßen und Plätze:** Ein Quartiersplatz als Treffpunkt und „neue Mitte“ hatte oberste Priorität. Auch Radwege und bessere interne Verbindungen im Quartier sowie eine bessere Verkehrsanbindungen Richtung Altstadt und Bahnhof waren wichtig.
- **Freiflächen:** Flächen sollten entsiegelt und neu strukturiert werden. Es wurden mehr Grünflächen, Mietergärten, Grill- und Spielplätze sowie Hecken zwischen parkenden Autos gewünscht. Einige Maßnahmen sollten von den Eigentümergemeinschaften umgesetzt werden.
- **Städtebauliche Strukturen und Gebäude:** Prüfung und Realisierung von Teilabbrüchen und Rückbaumaßnahmen von großen Wohnanlagen sowie Sanierungen an Fassaden, Hausfluren und Eingängen. Auch Wohnungsgrundrisse sollten geändert werden, um den Bedarf an größeren Wohnungen für kinderreiche Familien zu decken.
- **Infrastruktureinrichtungen und Nutzungsstruktur:** Öffnung des Altländer Viertels für andere Nutzer und Besucher, um die Isolation des Quartiers zu überwinden. Der Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen und Freizeitangeboten sowie die Schaffung von Naherholungsmöglichkeiten an der Hollerner Moorwettern, die Ansiedlung von Versorgungs- und Betreuungseinrichtungen sowie mehr Geschäfte und ein Ärztehaus waren ebenfalls Teil der Pläne.



Zielkonzept: Maßnahmenübersicht Fortschreibung 2020

Erschließungsmaßnahmen / Straßenbau

- E1** Bau der Steinkirchener Straße mit Querung der Hollerner Moorwettern (realisiert)
- E2** Bau des Kreisverkehrsplatzes Hohenfriedberger Straße/Grünendeicher Straße (realisiert)
- E3** Endausbau der Estebrügger und Königreicher Straße im Bau-gebiet Stockfeld (realisiert)
- E4** Fußwege an der Jorker, Neuenfelder und Grünendeicher Straße (realisiert)
- E5** Stadteilplatz am ALVI – Haus der Begegnung (realisiert)

Grün- und Freiraumstruktur

- G1** Neugestaltung des Grünzuges Cranzer Straße
 1. BA: Projekt Minigärten
 2. BA Außenanlagen Jugendhaus und Streetballplatz
 3. BA Outdoor-Fitness (alle realisiert)
- G2** Entwicklung der Hollerner Moorweilern zu einem Naherholungsbereich (1. BA realisiert)
- G3** Sport- und Freizeitbereich an der Grünendeicher Straße

Baumaßnahmen

- B1** Multifunktionale Begegnungsstätte „ALVI – Haus der Begegnung“ (realisiert)
- B2** Wohnen & Dienstleistungen an der Grünendeicher Str. (in Bau)
- B3** Entwicklung von gemischten Nutzungen im Quartier Benedixland (in Bau)
- B4** Wohnen zwischen Hohenfriedberger Straße und Hollener Moorwettern
- B5** Ansiedlung einer gemischten Nutzung an der Altländer Straße
- B6** Modernisierung von Bestandsgebäuden (realisiert)

Sozialstudie:

Erhebung von Strukturdaten, Einwohnerbefragung und ihre Fortschreibung

Das Altländer Viertel litt lange Zeit unter einem gravierenden Imageproblem. Begriffe wie „Problemviertel“, „Armutsquartier“ oder „sozialer Brennpunkt“ hatten sich im kollektiven Bewusstsein der Stadtgesellschaft verankert. Der hohe Anteil von Menschen unterschiedlicher nationaler Herkunft wurde oft mit den sozialen Herausforderungen im Stadtteil gleichgesetzt. Ein negatives Bild setzte sich fest.

Christoph Kusche, damals Dozent für Sozial-, Jugend- und Kulturarbeit an der Fachhochschule Lüneburg, erstellte im Jahr 2000 im Auftrag der Stadt Stade die erste „Sozialstudie Altländer Viertel in Stade – Material für ein stadtteilentwicklungspolitisches Handlungskonzept“. Ziel der Studie war es, die sich abzeichnende Abwärtsspirale zu stoppen und vorhandene Potenziale zu mobilisieren.

Ein weiteres Problem war die häufig unterstellte oder „gefühlte“ hohe Kriminalität im Viertel. Diese führte zur Stigmatisierung des Stadtteils und zur Abkehr von gesellschaftlichen Integrationsprozessen. Doch wie die Polizei vor Ort immer wieder betonte, beruhte das Bild einer hohen

Kriminalität meist auf dem Handeln weniger Mehrfachtäter. Diese Einzeltäter und Gruppen waren oft nicht im Viertel selbst aktiv, sondern in anderen Stadtteilen wie dem Bereich um den Bahnhof, der Altstadt oder in angrenzenden Parkanlagen.

Die öffentliche Wahrnehmung wurde durch die brutalen Übergriffe einiger weniger oft jugendlicher Täter geprägt. Auch innerhalb des Quartiers fühlten sich viele Anwohner unsicher und sahen hier dringenden Handlungsbedarf, wie die Sozialstudie zeigte.

Im Jahr 2008 wurde die Sozialstudie von Kusche fortgeschrieben. Die Einwohner wurden erneut befragt, und Kusche zog eine positive Zwischenbilanz, die er mit weitergehenden Zielen verband.

„Mutige Schritte sind getan.“

Die Erfolge sind sichtbar

und werden durch die

Bewohnerbefragung und

vorliegende sozialstatis-

tische Daten untermauert.“

bilanzierte der Wissenschaftler in seinem Bericht.



Der Lüneburger Sozialwissenschaftler Christoph Kusche erstellte 2000 und 2007/08 die Sozialstudie über das Quartier.

Ergebnisse der Sozialstudie

Die Fortschreibung der Studie dokumentierte zahlreiche Veränderungen:

- **Einwohnerzahl und Leerstand:** Die Einwohnerzahl hatte sich geringfügig verringert, während der Leerstand an Wohnungen erheblich zurückging.
- **Bevölkerungsstruktur:** Die Zusammensetzung der Bevölkerung veränderte sich signifikant. Der Anteil deutscher Staatsbürger nahm deutlich zu, unter anderem durch das Zuwanderungsgesetz von 2005.



Gelebte Vielfalt: Im Chor „Frisch Gemischt“ singen Menschen aus unterschiedlichen Nationen miteinander.

2007 lebten 33 Prozent Ausländer aus 40 Nationen gemeinsam mit Deutschen im Viertel.

- **Familienstruktur:** Der Anteil von Mehrkind-Familien blieb nach wie vor hoch.
- **Wohnqualität:** Die Wohnqualität verbesserte sich erheblich. Nur

noch 17 Prozent der Bewohner hielten sie für „schlecht“, verglichen mit 33 Prozent sieben Jahre zuvor.

- **Sicherheit:** Mit der Verbesserung der Lebenssituation stieg auch das Sicherheitsgefühl der Bewohner.
- **Armutsindikatoren:** Trotz der Fortschritte blieb die Zahl der

Empfänger von Transferleistungen wie Arbeitslosengeld II hoch. 40 Prozent der Befragten lebten von diesen Leistungen.

- **Kinder und Jugendliche:** Gerade arme Kinder und Jugendliche profitierten von informellen und formellen Betreuungseinrichtungen in ihrem sozialen Umfeld.

Einwohnerstruktur:

Geflüchtete und Menschen aus Osteuropa

Nach der Fortschreibung der Sozialstudie gab es keine erneute wissenschaftliche Erhebung der Sozialstruktur im Altländer Viertel.

Allerdings hat Daniel Lang, bei der Hansestadt Stade als Sozialpädagoge in der Abteilung Sozial Hilfe und Integration tätig, eine detaillierte Statistik über den Anteil von Ausländern, Geflüchteten und Deutschen mit Migrationshintergrund in den einzelnen Stadtteilen geführt. Das sei für ihn eine wichtige Datengrundlage, so Lang. Insofern lassen sich die Veränderungen in der Bewohnerschaft des Altländer Viertels seit 2015/16 zumindest durch diese statistischen Werte belegen.

Ein Wandel der Einwohner hängt einerseits mit der erneuten Flüchtlingswelle 2015/2016 zusammen. Dabei hat die Stadt gezielt darauf geachtet, im Viertel keine Geflüchteten von sich aus und gezielt anzusiedeln, um den Stadtteil nicht noch mehr zu belasten. Sie kamen in der Regel von alleine dort unter, etwa bei Verwandten. Lang: „Wenn die Geflüchteten einen Anerkennungsstatus hatten, sind sie gezielt nach Stade gekommen, eben weil sie dort Verwandte oder Freunde haben.“ Außerdem fanden sie im Quartier leichter von sich aus Wohnraum als in anderen Stadtteilen.

Dass diese Menschen lieber im zentralen Stade mit der Nähe zum Bahnhof wohnen wollen als etwa in abgeschiedenen Dörfern, sei ja mehr als verständlich, findet der Sozialpädagoge. Außerdem habe das Altländer Viertel mit seiner Lebendigkeit – gerade im Sommer seien dort die Straße belebt – eine „freundliche und herzliche Ausstrahlung“, biete quasi eine besondere Art der Willkommenskultur.

Daniel Lang spricht in

diesem Zusammenhang

von sogenannten Ankunfts-

quartieren, wo sich

Migranten und Geflüchtete

zunächst ansiedeln.

Das Altländer Viertel sei eben auch ein solches Ankunftsquartier.

Danach verteilen sich die Menschen dann oft auf andere Stadtteile. Die Folge – so Lang: „Es gibt dadurch eine enorme Dynamik im Viertel und eben auch eine hohe Fluktuation.“ Das gilt übrigens auch für die zweite Bevölkerungsgruppe, die sogenannten EU-Migranten insbesondere aus Bulgarien und Rumänien, die sich verstärkt seit 2015 im Viertel findet.

Hier nun einige Fakten und Daten aus der städtischen Einwohnerstatistik von Daniel Lang: Insgesamt hat sich

die Einwohnerzahl der Hansestadt von 2015 bis 2023 um gut 2.000 Menschen von 48.660 auf 50.745 erhöht. Im Altländer Viertel leben am Stichtag 1. August 2023 insgesamt 2.408 Menschen. Die Einwohnerzahl ist seit 2015 nur leichten Schwankungen unterlegen und damit relativ konstant. Auffällig ist hier nach wie vor der überdurchschnittlich hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen.

Auch der Anteil der Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft ist relativ hoch im Vergleich zu anderen Stadtteilen. 2023 betrug er knapp 60 Prozent, 2015 lag er noch bei 42 Prozent. Zum Vergleich: Im Bützflether Zentralort mit der Siedlung am Mühlenweg mit hohem Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund beträgt der Ausländeranteil rund 30 Prozent. Bützfleth folgt damit auf Platz zwei, aber mit großem Abstand zum Altländer Viertel. Im gesamten Stadtgebiet leben rund 18 Prozent Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft.

Die Auswertung von Daniel Lang macht auch Aussagen zur Herkunft der Bevölkerung im Altländer Viertel: Das Diagramm zeigt die Statistik im Sommer 2023. Es leben im Quartier Menschen aus 51 Nationen – darunter Asiaten, Afrikaner, Südamerikaner und Westeuropäer. Diese Zahlen unterstreichen die enorme Vielfalt und Buntheit des Viertels, die Sozialpädagogin Lang als Lebendigkeit bezeichnet, die es in dieser Intensität nirgendwo anders in Stade gibt.

16 % (388)
Sonstige
(Menschen aus
45 Nationen)

5 % (111)
Polen

6 % (153)
Rumänen

9 % (209)
Afghanen

11 % (272)
Syrer

13 % (302)
Bulgaren

40 % (973)
Deutsche
darunter auch
Deutsche
mit Migrations-
hintergrund

**Herkunft der
Bevölkerung im
Altländer Viertel**

(Stichtag 1. August 2023):

Insgesamt 2.408 Einwohner im Altländer Viertel

03

WICHTIGE (STÄDTE-)BAULICHE VERÄNDERUNGEN

UND CHRONIK

Auf den folgenden Seiten werden die wesentlichen Entwicklungen, Entscheidungen und deren Umsetzung in einer Zeitleiste mit kurzen Texten dargestellt, zusammengefasst und überwiegend auch fotografisch dokumentiert.

Dazu zählen die markantesten Einzelmaßnahmen. Sie werden etwas ausführlicher aufgeführt – zum Teil auch im fotografischen Vergleich von der Situation vorher und nachher. Die Zeitleiste erfasst die Jahre 1999 bis 2023, in dem das Sanierungsprogramm nach mehreren Verlängerungen nunmehr beendet worden ist. Die Kurzchronik hat nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, sondern soll eine Zusammenfassung bieten und die Highlights der Sanierung herausheben.





Neubaubereich Stockfeld

Abbruch des Laubenganghauses und Entwicklung des Neubaubereichs Stockfeld

Eine der ersten großen und entscheidenden Maßnahmen zur Stadterneuerung im Quartier waren der vollständige Abbruch und die Beräumung des mehrgeschossigen sogenannten Laubenganghauses. Dieses Gebäude am damaligen Schlesierdamm, ein massiver Häuserblock mit vielen kleinen Wohnungen und hohem Leerstand, wurde von einem Hamburger Investor im Zuge der Zwangsversteigerung erworben. Die Stadt erwarb anschließend das Gebäude, um das Areal städtebaulich neu entwickeln zu können.

Das Laubenganghaus, das aufgrund des hohen Leerstands, der baulichen Mängel und im Besonderen, weil das

Wohnraumangebot nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen entsprach, wurde schließlich abgerissen, um Platz für eine gänzlich neue Planung und bauliche Neuausrichtung zu schaffen. Die verbliebenen Bewohner wurden im Rahmen des Stadterneuerungsprozesses umgesiedelt. Sie erhielten neue Wohnungen im Quartier und Unterstützung beim Umzug. Mit dem Abbruch des Laubenganghauses konnten zugleich die Leerstände im gesamten Quartier merklich reduziert werden.

Auf dem großen, nun freigewordenen Gelände wurde das Neubaubereich „Stockfeld“ mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Der Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke verlief schnell und erfolgreich. Die innenstadtnahe Lage und der moderate Preis waren attraktiv. Die Stadt steuerte die Vergabe gezielt und verkaufte die Grundstücke nur an Kaufinteressenten, die ihre Häuser selbst beziehen wollten. Diese Maßnahme sollte eine gute soziale Durchmischung im Baugebiet sicherstellen.



Das Laubenganghaus musste weichen.





Müllsammelaktionen haben die Menschen sensibilisiert.



Müllsituation früher und heute ...



Bereits 2014 hatten viele Bewohner ihre Häuser im Baugebiet „Stockfeld“ bezogen. Die für die Sanierung Verantwortlichen zogen eine positive Bilanz: Ein bunter Mix von Menschen mit ihren Einfamilienhäusern veränderte die Strukturen des Viertels positiv. Diese Durchmischung führte zu einer Belebung und Verbesserung des sozialen Gefüges im Quartier.

Daueraufgabe und Herausforderung:

Der Umgang mit dem Müll

Ein großes Problem im Quartier war von Anbeginn der Umgang mit der Müllentsorgung. Das Altländer Viertel wirkte unsauber und unansehnlich. Ein Konzept mit neuen Müllsammelboxen, Kameraüberwachung auf privatem Grund und Aufklärungsaktionen, übersetzt in mehrere Sprachen, sollten diesen Zustand über die Jahre hinweg verbessern. Immer wieder gab es große Müllsammel- und Aufräumaktionen, an denen sich die Schule, die Kindergärten und die Bewohner beteiligten.

Trotz dieser Maßnahmen ist das Müllproblem bis heute nicht vollständig gelöst. Bei den großen Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau lässt sich die Lage nicht immer kontrollieren, und die Bereitschaft zur Mülltrennung ist nach wie vor gering. Zudem wird immer wieder ein Mülltourismus beobachtet: Auch Ortsfremde entsorgen illegal ihren Müll im Stadtteil.



Stadtteilhaus und Qualifizierungsküche

Stadtteilzentrum:

mit Qualifizierungsküche,
Stadtteilhaus, Bistro und
Seniorenwohnen

Im Jahr 2006 wurden bedeutende Schritte zur Weiterentwicklung des Quartiers unternommen. Es entstand die Idee, ein bestehendes Wohnhaus in ein multifunktionales Stadtteilhaus umzubauen. In einem weiteren Schritt sollten im angrenzenden Gebäudekomplex Seniorenwohnungen entstehen. Im Besonderen bestand der Wunsch, diese ersten Bausteine eines Stadtteilzentrums durch eine Qualifizierungsküche zu ergänzen. Für die Umsetzung dieser Projekte wurden mehrere Millionen Euro veranschlagt.

Am 15. November 2007 wurde die Qualifizierungsküche feierlich eingeweiht. Der damalige Bürgermeister von Stade, Andreas Rieckhof, bezeichnete die Eröffnung als einen

„Meilenstein in der Entwicklung des Viertels“. Das Gebäude ist ein Blickfang auf dem Weg ins Altländer Viertel und zusammen mit Stadtteilhaus und Seniorenwohnen eines der größten Projekte der Stadtsanierung.

In Zusammenarbeit mit der Qualifizierungsküche beherbergt das Stadtteilhaus ein öffentliches Bistro, das zu einem attraktiven Treffpunkt im Quartier wurde. In der Großküche und im Bistro werden junge Menschen zum Kochen oder zur Servicekraft ausgebildet, die ansonsten kaum eine Chance auf eine Lehrstelle hätten. Träger dieser Einrichtung ist das Berufsbildungswerk Cadenberge als gemeinnützige GmbH. Die Qualifizierungsküche beliefert nicht nur das Bistro, sondern auch Ganztagschulen und Kindergärten in Stade sowie die Mensa der Fachhochschule in Ottenbeck.

Das Stadtteilhaus dient heute vor allem als Bürogebäude, in dem neben dem Berufsbildungswerk Cadenberge



(BBW) verschiedene soziale Einrichtungen und Dienstleistungen ihren Wirkungskreis haben. Mit der Etablierung des „ALVI – Haus der Begegnung“ konnte einigen Nutzungen und Akteuren an neuer Stelle mehr Raum geboten werden. Dennoch

bleibt das Bistro ein Anziehungspunkt für Menschen innerhalb und außerhalb des Quartiers.

Kurz nach der Einweihung des Stadtteilhauses zogen 2009 die ersten Bewohner in die neue Seniorenwohn-

anlage ein. Im zweiten Bauabschnitt des Stadtteilzentrums entstanden 13 seniorenfreundliche Wohnungen. Sie bieten vor allem älteren Menschen aus dem Quartier die Möglichkeit für barrierefreies und günstiges Wohnen. Die Bewohner können bei Bedarf im Bistro essen, das um einen eigenen Raum für ihre Gemeinschaft erweitert wurde. Betreiber, Bauherr und Eigentümer dieser zentralen Anlage sind die Stader Betreuungsdienste, eine Tochtergesellschaft der Hansestadt Stade.



Anziehungspunkt: Das Bistro im Stadtteilhaus.



Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach seniorenrechtlichem Wohnraum wurde 2013 mit dem Bau der Seniorenwohnanlage II an der Jorker Straße 12 begonnen. Der Neubau beherbergt 21 Wohnungen für Senioren und Menschen mit Handicap. Im Erdgeschoss befinden sich ein großer Aufenthaltsbereich und Praxisräume für Therapieangebote. Träger des Hauses sind ebenfalls die Stader Betreuungsdienste, in Kooperation mit der Sozialeinrichtung „Die Börne“, die auch die Menschen mit Handicap vor Ort betreut.

Die kontinuierliche Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums mit Stadtteilhaus, Seniorenwohnen und Qualifizierungsküche sowie der umliegenden Infrastruktur stellen sicher, dass auch zukünftig bedarfsgerechte Angebote für die Bewohner bereitstehen. Diese Projekte haben das soziale Gefüge gestärkt, Bildungs- und Ausbildungsangebote geschaffen und die Lebensqualität im Quartier nachhaltig verbessert.



*Oben der neue Platz vor dem ALVI,
unten die frühere Sparkassen-Filiale.*

ALVI – Haus der Begegnung und Stadtteilplatz

Aus der ehemaligen Filiale der Sparkasse Stade-Altes Land, die ihre Niederlassung im Viertel geschlossen hatte, entstand das „ALVI – Haus der Begegnung“. Der Sanierungsträger und die Stadt reagierten umgehend, kauften das Gebäude und bauten es zur Begegnungsstätte für die Bewohner im Quartier um. Am 5. Mai 2018, anlässlich des Tags der Städtebauförderung, wurde das „ALVI – Haus der Begegnung“ seiner Bestimmung



übergeben. Diese Einweihung wurde von den Akteuren im Quartier sowie zahlreichen Bewohnern freudig begrüßt, die diesen neuen zentralen Treffpunkt im Viertel feierten. In einem

zweiten Schritt wurde das ALVI durch einen neuen ansprechenden Stadtteilplatz ergänzt, was die Attraktivität und Funktionalität des Zentrums weiter erhöhte.



Das ALVI dient als vielseitiger Treffpunkt und Veranstaltungsort. Der Quartiersmanager Christoph Grüneberg zog vom Stadtteilhaus ins ALVI um, das nun für eine Vielzahl von Aktivitäten genutzt wird. Hier finden regelmäßige Eltern-Kind-Kurse der Familienbildungsstätte, verschiedene Tanz- und Bewegungs- und Musikangebote statt. Auch der multikulturelle Chor „Frisch gemischt“ hat dort sein Zuhause gefunden. Die Begegnungsstätte zieht nicht nur Bewohner des Viertels, sondern auch Menschen aus anderen Stadtteilen an und fördert so die soziale Vernetzung und Gemeinschaft.

Der neue Stadtteilplatz beim ALVI wurde anderthalb Jahre nach der Eröffnung der Begegnungsstätte fertiggestellt. Die Planung für diesen Platz basierte auf einer Bürgerwerkstatt, in der Bewohner ihre Ideen und Anregungen einbrachten. Der Platz bietet vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen und Spielen. Bewohner können sich an einem langen Tisch unter

schattenspendenden Dachplatten treffen, Boule spielen oder auf einer der Bänke verweilen. Dieser Platz hat sich schnell zu einem Schmuckstück im Quartier entwickelt.

Öffnung des Quartiers, neue Gehwege und öffentliche Freiräume

Ein lang gehegter Wunsch war die Öffnung des Quartiers durch neu gestaltete verkehrliche Anbindungen. Im Norden entstand 2010 ein großer Kreisverkehrsplatz an der Altländer Straße, der einen übersichtlichen und attraktiven Zugang zum Quartier bietet. Im Süden wurde mit dem Bau der „Steinkirchener Straße“ eine komplett neue Straßenanbindung in Richtung Bahnhof geschaffen. Diese verbindet



Neubau der Steinkirchener Straße mit neuem Kreisverkehr.



die Straße „Am Staatsarchiv“ des neuen Quartiers Benedixland mit dem bestehenden Quartier und bindet über einen neuen Kreisverkehr an die Grüne deicher und Hohenfriedberger Straße an.

Innerhalb des Quartiers lag der Fokus auf dem Ausbau von Gehwegen. So wurden in der Jorker und Grüne deicher Straße barrierearme Gehwege neu hergestellt. Ein besonderes Anliegen war auch die Schaffung attraktiver Spielplätze und Sportanlagen. Neben dem großen zentralen Spielplatz Stockfeld wurden die Spielplätze an der Grüne deicher Straße und an der Mittelkirchener Straße neugestaltet. Für ältere Kinder und Jugendliche bieten das Fußballfeld, der Streetballplatz und die Calisthenics-Anlage zahlreiche Bewegungsanreize.

Das letzte große Projekt im Rahmen des auslaufenden Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ ist die Umgestaltung des Naherholungsgebiets entlang der Hollerner Moorwettern.

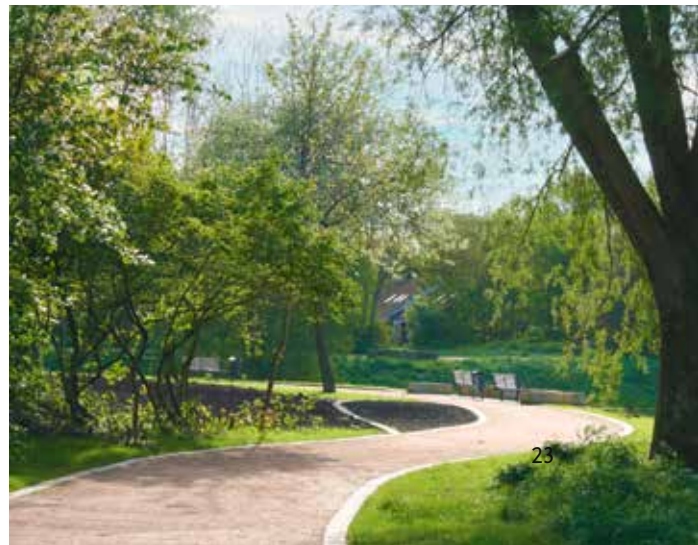
Projekt: Naherholung an der Hollerner Moorwettern



Von der Skizze bis zur Umsetzung: die Hollerner Moorwettern.

Dieses Gebiet bietet nicht nur eine naturnahe Erholungsfläche in der Nähe des Quartiers, sondern dient auch als Übergang zum Quartier Benedixland, das zukünftig eine Mischung aus Wohnen und öffentlichen Einrichtungen bieten wird. Geplant ist ein Natur- und

Erlebnispfad rund um das kleine Gewässer, inklusive einer Wasserterrasse mit direktem Zugang zum See. Der erste Bauabschnitt dieses Projekts wurde 2023 umgesetzt, wodurch die Bewohner bereits einen ersten Ausblick auf die zukünftige Gestaltung erhielten.



CHRONIK 1999 - 2023

1999

Die Bundesregierung initiierte das Sanierungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“. Die Stadt Stade bewarb sich erfolgreich beim Land Niedersachsen um die Teilnahme an diesem Programm und wurde Ende des Jahres in das Förderprogramm aufgenommen.



Mit der Bestandsaufnahme und den ersten Planungen für das Altländer Viertel wurde begonnen. Erste Ergebnisse, darunter der städtebauliche Rahmenplan, das Handlungskonzept und die Sozialstudie, wurden vorgestellt und erörtert. Ein Planerteam, bestehend aus Vertretern der Stadt, des Sanierungsträgers BauBeCon und der Architektengruppe Lepere und Partner, nahm die Arbeit auf, um die Planungsergebnisse umzusetzen.



2001

Eine der ersten Maßnahmen war die Verbesserung und Aufwertung der Eingangssituation des Hauses in der Breslauer Straße 1. Durch eine neue Gestaltung erhielt das Gebäude eine freundlichere und ansprechendere Ausstrahlung, was zur Verbesserung des gesamten Umfelds beitrug.



2002

Die Gebäude am Schlesierdamm rückten in den Fokus. Ein Hamburger Investor erwarb sie durch eine Zwangsversteigerung. Später kaufte die Stadt das sogenannte Laubenganghaus von ihm, um es abzureißen und das Gelände zu räumen, was den Weg für neue Entwicklungen freimachte.



Um die von Beginn an schwierige Müllsituation im Quartier zu verbessern, wurden Aufklärungskampagnen geführt und ein Konzept mit Müllsammelboxen entwickelt. Über 300 Bewohner beteiligten sich an einer großen Müllsammel- und Aufräumaktion, die zu einer sichtbaren Verbesserung der Sauberkeit führte.



Das Stadtteilstfest fand zum fünften Mal statt und entwickelte sich zu einem beliebten Ereignis im Viertel. Es bot eine „bunte Vielfalt und tolle Stimmung“ und zog neben den Anwohnern auch immer mehr Besucher von außerhalb an.



Der Abriss des Laubenganghauses, eines massiven Wohnblocks mit vielen kleinen Wohnungen und erhöhtem Leerstand, wurde durchgeführt. Die Bewohner wurden vorher in neue Wohnungen innerhalb des Quartiers umgesiedelt, um den Abriss zu ermöglichen.



Wichtige Entwicklungspläne wurden vorgestellt: Der Umbau eines Wohnblocks in ein Stadtteilhaus und die Umwandlung des angrenzenden Gebäudes zu Seniorenwohnungen. Es sollten Arbeitsplätze im Quartier entstehen und den Bedürfnissen der wachsenden älteren Bevölkerung Rechnung getragen werden.



Die Qualifizierungsküche wurde gebaut und eingeweiht, betrieben vom Berufsbildungswerk Cadenberge. Sie bietet Jugendlichen, die sonst geringe Chancen auf dem Arbeitsmarkt hätten, die Möglichkeit, eine Ausbildung zu absolvieren.

Zusätzlich wurden von den Hausverwaltungen Kameraüberwachungen an mehreren Hauseingängen installiert, um die Sicherheit und Sauberkeit der Eingänge und Treppenhäuser zu verbessern.



Neue Straßennamen symbolisieren den Wandel im Quartier: Grünendeicher Straße, Cranzer Straße und Mittelkirchener Straße ersetzen die Breslauer Straße, die Neuenfelder Straße und Jorker Straße den Schlesierdamm.



Die ersten Nutzer zogen in das neu errichtete Stadtteilhaus ein. Unter ihnen befanden sich mehrere soziale und karitative Einrichtungen, die das Haus als Zentrum für ihre Aktivitäten nutzen.



Die ersten Bewohner bezogen die 13 seniorengerechten Wohnungen des umgebauten Gebäudekomplexes neben dem Stadtteilhaus. Im Erdgeschoss eröffnete ein Bistro, das von der Qualifizierungsküche betrieben wird und so zur Belebung des Quartiers beiträgt.



Der neu gestaltete Zugang mit einem Kreisverkehrsplatz an der Altländer Straße verbesserte die Eingangssituation des Viertels und machte sie optisch ansprechender. Es gab vielfältige Initiativen zur niedrigschwelligen Sprachförderung, z.B. „Deutsch lernen beim gemeinsamen Frühstück“, die sich insbesondere an die Frauen im Quartier richtete.



2012

Der neue Verein „Mitsprache“ wurde unter der Leitung der damaligen Quartiersmanagerin Margret Howe gegründet. Ziel des Vereins war es, die Bewohner des Quartiers stärker in die Entscheidungen und Entwicklungen einzubinden und ihre Mitbestimmung zu fördern.



Das Neubaugebiet „Stockfeld“ nahm zunehmend Gestalt an. Der Verkauf der Grundstücke wurde zügig umgesetzt, und die ersten Einfamilienhäuser errichtet.



Die Qualifizierungsküche wurde im Wettbewerb „Soziale Stadt“ ausgezeichnet. Damit wurde die erfolgreiche Integration eines sozialen Projekts in die städtebauliche Entwicklung des Quartiers gewürdigt .



Der damalige Präsident des Niedersächsischen Landesarchivs, Dr. Bernd Kappelhoff, weihte im Mai 2014 das neue Landesarchiv ein. Der Bau wurde mit modernster Bauphysik ausgestattet, um eine trockene Lagerung der Archivalien zu gewährleisten. Der Neubau in unmittelbarer Nachbarschaft zum Altländer Viertel trug zur Öffnung des Quartiers bei.

Die Seniorenwohnanlage Jorker Straße 12 wurde bezogen. Der Neubau mit 21 Mietwohnungen für ältere Menschen und Menschen mit Handicap entstand in Kooperation zwischen den Stader Betreuungsdiensten und der gemeinnützigen Gesellschaft „Die Börne“.

Die Erstellung des Abschlusskonzeptes leitete die Endphase der städtebaulichen Erneuerung ein, wobei insbesondere in die Verbesserung der inneren Erschließung und die südliche Verkehrsanbindung des Altländer Viertels an die Innenstadt und den Bahnhof investiert wurde.



Der Endausbau der Straßen im Neubaugebiet Stockfeld wurde abgeschlossen. Die Estebrügger und Königreicher Straße wurden als verkehrsberuhigte, gepflasterte Bereiche mit moderne Beleuchtung hergestellt, was zur Verbesserung der Wohnqualität beitrug.



Das Altländer Viertel erhielt mit dem Neubau der Steinkirchener Straße erstmals eine direkte Verkehrsanbindung an den Bahnhof und das geplante Quartier „Benedixland“. Dies war ein wichtiger Schritt zur Öffnung des Viertels und zur Aufhebung der isolierten Lage.



Die ersten Parzellen der Minigärten an der Cranzer Straße wurden übergeben. In der Planwerkstatt „Gärtnern im Quartier“ wurden die Vorstellungen und Ideen der interessierten Gartennutzer in konkrete Pläne umgesetzt. Erste Beete mit Gemüse und Blumen wurden angelegt, welche zur Verbesserung der Lebensqualität und des Gemeinschaftsgefühls beitragen.



Die Außenanlagen des Jugendhauses und der angrenzende, öffentlich zugängliche Streetballplatz wurden fertiggestellt. Die Planungen erfolgten unter Beteiligung der Jugendlichen, was deren Engagement und Teilhabe förderte.



Zum „Tag der Städtebauförderung“ am 5. Mai wurde das „ALVI – Haus der Begegnung“ mit einer Feier offiziell eingeweiht. Dieses Haus dient als zentraler Treffpunkt für die Bewohner und fördert das soziale Miteinander im Quartier.



2019

Die Stadtteilzeitung, ein wichtiges Kommunikationsinstrument im Sanierungsprozess, feierte ihr 20-jähriges Bestehen. Seit 2016 erscheint sie in einem neuen Layout und Format unter dem Titel „Magazin Altländer Viertel“.



Der neue Stadtteilplatz beim „ALVI – Haus der Begegnung“ wurde fertiggestellt und kann von den Bewohnern vielfältig genutzt werden.



Margret Howe verabschiedete sich nach über 20 Jahren als Quartiersmanagerin des Altländer Viertels in den Ruhestand. Christoph Grüneberg übernahm ihre Position und arbeitete sich ein. Er hatte zuvor in Berlin in einer ähnlichen Funktion gearbeitet und betonte die Bedeutung der Beteiligung der Bewohner an der Quartiersentwicklung.



Ein Immobilieninvestor erwarb die Wohnungen entlang der Jorker Straße 1 bis 35 und der Grünendeicher Straße 2 und führte eine umfassende Sanierung des Gebäudebestands im Eingangsbereich des Quartiers durch.



In zentraler Lage eröffnete der Sömnez-Markt, der den in die Jahre gekommenen Lebensmittelmarkt an gleicher Stelle ersetzte und zur Nahversorgung beiträgt (Foto unten).



Die Pädagogin Ursula Willmeroth, die „gute Seele vom Bauspielplatz“, ging nach fast 30 Jahren in den Ruhestand.

Ihr Anspruch war es, Kindern und Jugendlichen einen geschützten Raum und Verlässlichkeit zu bieten.



Im Benedixland wurde eine fünfzügige Kita eröffnet, die auch den Kindern des Altländer Viertels zur Verfügung steht. Trotz mehrerer bestehender Kitas bleibt der Bedarf an Betreuungsplätzen in dem kinderreichen Quartier höher als das Angebot.



Rund um das Altländer Viertel hat sich viel getan: Öffentliche Einrichtungen, neue Straßen und Wohnquartiere sowie eine Seniorenresidenz sind entstanden oder in der Umsetzung. Neben dem Niedersächsischen Landesarchiv hat sich auch das Jugendamt des Landkreises Stade im angrenzenden Quartier Benedixland angesiedelt.



Zum Abschluss der Sanierung konnte der erste Abschnitt der Entwicklung der Hollerner Moorwetteren für die Naherholung umgesetzt werden. Es wurden Wege erneuert, Beete angelegt und Sitzstufen mit direktem Zugang zum Wasser geschaffen. Dieser, in die vorhandenen Landschaftsstrukturen eingebundene Bereich soll später einmal eine grüne Mitte zwischen Altländer Viertel und dem Quartier Benedixland bilden.



04 DIE MENSCHEN MITNEHMEN

GREMIEN, INSTITUTIONELLE STRUKTUREN UND AKTEURE



Zuletzt hat sich das Stadtteilforum im neuen ALVI getroffen.



Der Seniorenkreis gehörte zu den Einrichtungen, in denen Teilhabe praktiziert wurde.

Gremien:

Das Stadtteilforum, die Lenkungs- runde und der Verein Mitsprache

Das Altländer Viertel in Stade erfuhr durch das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ eine umfassende Transformation, in deren Zentrum die Beteiligung der Bürger stand. Hierbei spielten das Stadtteilforum, die Lenkungsrunde und der Verein Mitsprache eine zentrale Rolle, wenn auch mit unterschiedlicher Bedeutung und Reichweite.

Das Stadtteilforum

Das Stadtteilforum war ein wesentliches Instrument des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ und existierte seit Beginn der Sanierung im Jahr 2000. Es diente als zentrales Gremium zur Bürgerbeteiligung, in dem alle relevanten Themen des Quartiers diskutiert wurden. Diese Diskussionen mündeten in Empfehlungen, die zur weiteren Beratung und Entscheidungsfindung in die Lenkungsrunde eingebracht wurden. Die Lenkungsrunde fungierte als Bindeglied zwischen dem Forum und

den politischen Entscheidungsträgern in Rat und Verwaltung.

Das Stadtteilforum war breit aufgestellt: Bewohner, Mieter und Hauseigentümer waren ebenso vertreten wie Vertreter von Einrichtungen, die im Zusammenhang mit dem Sanierungsprogramm standen oder daran beteiligt waren. Dazu gehörten unter anderem der/die Quartiersmanager/in, Vertreter der Stadtverwaltung und des Sanierungsträgers BauBeCon, die Polizei, die Grundschule, der Kindergarten, die Jugendarbeit sowie soziale Einrichtungen und andere Initiativen und Interessengruppen aus dem Stadtteil. Insgesamt zählte das Forum rund 30 Mitglieder, die sich dreimal jährlich trafen. Die Sitzungen waren öffentlich zugänglich, was die Transparenz und Bürgernähe unterstrich.

Die Zusammensetzung des Forums spiegelte die Vielfalt des Viertels wider und ermöglichte es, die Interessen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu vertreten. Mitglieder des Forums wählten aus ihrer Mitte Sprecher der Mieter, Eigentümer und Funktionsträger. Diese konnten auch eigene Projekte initiieren und

umsetzen, wodurch das Forum ergänzend als Motor für eigenständige Entwicklungen im Viertel fungierte.

Die Lenkungsrunde

Die Lenkungsrunde setzte sich aus Vertretern der städtischen Verwaltung und des Sanierungsträgers BauBeCon sowie Mitgliedern des Stadtteilforums zusammen. Beratend wirkten auch Vertreter des Stadtrates, die Frauenbeauftragte und der Stadtteilpolitiker mit. Die Lenkungsrunde bildete somit das Bindeglied zwischen dem Stadtteilforum und den städtischen Gremien. Sie trug die im Stadtteilforum erarbeiteten Vorschläge und Anliegen weiter und sorgte für deren politische und administrative Umsetzung und Realisierung.

Der Verein Mitsprache

Der Verein „Mitsprache“, der 2012 von der langjährigen Quartiersmanagerin Margret Howe gegründet wurde, hatte eine spezifische, wenngleich geringere Bedeutung im Vergleich zum Stadtteilforum und der Lenkungsrunde. Der Name des Vereins war Programm: „Mitsprechen, Mitmachen und

Mitbestimmen“ lauteten die zentralen Schlagworte des Vereins.

„Mitsprache“ fungierte als zusätzliches Sprachrohr der Bewohner und organisierte gleichzeitig Aktionen und Veranstaltungen, die das Gemeinschaftsleben im Viertel fördereten. Dazu gehörten Projekte wie die „Minigärten“, Nähkurse im Stadtteilhaus, Hausaufgabenhilfe und Spielgruppen für Kinder, die Integration von Frauen und die Unterstützung von Senioren durch Einkaufshilfen, Seniorennachmittage und Ausflüge.

Obwohl „Mitsprache“ eine geringere Reichweite und Bedeutung hatte als das Stadtteilforum und die Lenkungsrunde, spielte der Verein dennoch eine wertvolle Rolle. Er bot eine weitere Plattform für die Bewohner, um ihre Anliegen zu äußern und aktiv an der Gestaltung ihres Umfelds mitzuwirken. Bis zu seiner Auflösung im Jahr 2023 erfüllte „Mitsprache“ erfolgreich seine Aufgabe, Impulse aus der Bewohnerschaft aufzunehmen und weiterzugeben.

Die drei Gremien – das Stadtteilforum, die Lenkungsrunde und der Verein Mitsprache – spielten eine zentrale Rolle in der partizipativen Stadtteilentwicklung des Altländer Viertels. Während das Stadtteilforum als zentrales Diskussions- und Beteiligungsorgan fungierte und die Lenkungsrunde die Umsetzung der Bürgeranliegen in die Wege leitete, bot der Verein Mitsprache eine zusätzliche Plattform für praktische Projekte.

Quartiersmanagement 1:

Mehr als 20 Jahre im Quartier unterwegs: In Memoriam Margret Howe

Sie war das menschliche Gesicht des Sanierungsprogramms „Soziale Stadt“ und fast schon eine Art Legende. Margret Howe war länger als alle anderen hauptamtlichen Akteure im Dienst: Doch Ende 2021 war es auch für sie mit 75 Jahren an der Zeit, sich zu verabschieden.

Sie war insgesamt mehr als 20 Jahre dabei und hatte als Quartiersmanagerin die Entwicklung des Quartiers und der Sanierung begleitet. „Die Ikone des Quartiers verabschiedet sich“, titelte das Magazin Altländer Viertel. Anderthalb Jahre später starb Margret Howe nach schwerer Krankheit.

Der Job der Quartiersmanagerin war einer der bedeutendsten in einem solchen Sanierungsprogramm. Denn sie war das Bindeglied zwischen dem Programm, seinen hohen Zielen und den Menschen vor Ort. Diese Aufgabe, die Menschen im Viertel mitzunehmen und sie in den Prozess der Teilhabe an der Entwicklung eines Quartiers einzubinden, stand für Margret Howe immer ganz oben an. So wirkte sie bereits mit, als es galt, das erste Handlungskonzept zu erstellen und Ideen einzubringen, wie die Bewohner in die Prozesse eingebunden werden können.



Die bereits verstorbene Margret Howe hat von Anbeginn bis 2021 als Quartiersmanagerin im Stadtteil gewirkt.

Die Quartiersmanagerin war in allen Gremien dabei – egal, ob es sich um das Stadtteilforum, diverse Arbeitskreise oder Workshops und Sitzungen handelte. Das Fazit, das Margret Howe nach diesen vielen Jahren 2021 zog, war zum einen realistisch-ernüchternd, zum anderen aber auch von Mut und Hoffnung geprägt. Einerseits sei die Arbeit im Viertel ein Bohren dicker Bretter, Erfolge stellten sich eher langsam ein, immer wieder habe es neue Probleme gegeben, aber: „Mein Antrieb für die Arbeit war immer der Wille zum Helfen.“

In ihrer persönlichen Bilanz zur Sanierung, die sie 2021 zog, nannte sie folgende Schwerpunkte ihrer Arbeit und die bedeutendsten Probleme im Quartier:

- **Vandalismus und Müllprobleme:** Flure und Treppenhäuser waren verdreckt, teils vollgekotet, Briefkästen aus der Verankerung gerissen.

„Briefträger weigerten sich damals, die Post im Viertel auszu-tragen“, erinnerte Howe. Gegengehalten wurde durch eine enge Zusammenarbeit mit den Hausverwaltungen und Hausmeistern, durch einzelne Sanierungsmaßnahmen und durch Nachtwachen aus der Bevölkerung vor Ort, die für Ordnung sorgten. 2007 wurden Kameras in den Fluren und Eingängen installiert. Das führte zu großen Erfolgen. Das Müllproblem mit allen Folgen wie Rattenbefall und Taubenplage wurde deutlich weniger. Über viele Jahre hinweg wurden die Hausmeister dabei durch vom Jobcenter finanzierte Quartierspfleger unterstützt.

- **Leerstand:** Große Probleme hatten die Bewohner und vor allem Wohnungseigentümer mit extrem hohen Nebenkosten. Da es viel Leerstand gab, wurden einzeln Eigentümer mit sehr hohen Wohn-geldzahlungen belastet. Das wiederum führte zu einer Welle von Zwangsversteigerungen. Innerhalb der Sanierung wurden dann marode Gebäude abgerissen. Leerstände wurden weniger. Die Lage beruhigte sich.
- **Stadtteilstufe:** Nicht zu vergessen waren die vielen Stadtteilstufe, die Margret Howe mit organisiert hat. „Sie haben das Leben und die Stimmung im Viertel nachhaltig geprägt und für mehr Zusammenhalt gesorgt“, bilanzierte die frühere Quartiersmanagerin.

Quartiersmanagement 2:

Wie es mit die Arbeit nach Auslaufen des Programms weitergeht

Christoph Grüneberg übernahm das Quartiersmanagement 2021 von Margret Howe (siehe vorherige Seite). Der Ansatz des neuen Quartiersmanagers war eindeutig: „Ich will die Menschen im Quartier an der Entwicklung beteiligen, sie mit einbeziehen.“ Die Grundlagen dafür seien gut, stellte er weiter fest. Die Gremien, in denen die Menschen vor Ort mit den diversen Akteuren von der Verwaltung über Eigentümer- und Mietervertreter bis hin zu Vertretern von Schule, Kita und Jugendarbeit zusammenarbeiten, gebe es bereits. Sie sollten auch nach Auslaufen des Sanierungsprogramms fortbestehen, so sein Ziel.

Teilhabe, Kommunikation, Integration – mit diesen Ansprüchen trat Grüneberg im Viertel an. Und er machte sich durchaus nicht vor, dass dies eine leichte Aufgabe sei. Im Gegenteil: Er wusste und weiß, dass hier viele unterschiedliche Nationalitäten, Mentalitäten und Kulturen aufeinandertreffen.

Auch nach dem Auslaufen des Förderungsprogramms kümmert sich Christoph Grüneberg um das Quartier.

Ein gewisses Konfliktpotential sei hier gegeben, das durch aktive Integrationsarbeit und einem Miteinander überwunden werden könnte.

Das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt ist zwar zum Jahresende 2023 ausgelaufen, aber die Betreuung der Menschen im Altländer Viertel ist auch heute noch gewährleistet. Quartiersmanager Christoph Grüneberg setzt seine Arbeit fort, aber mit weniger formalen Strukturen. Grüneberg: „Meine Aufgabe ist es, die Menschen aus dem Viertel einzubinden, sie mitzunehmen und für ihren Stadtteil zu begeistern.“





*Eine Aktion des neuen Quartiersmanagers:
Mit dem Kaffee-Mobil durch das Viertel, um mit den Menschen ins Gespräch zu kommen.*

Das frühere Stadtteilforum hat sich mittlerweile aufgelöst und ist durch eine weniger formale Nachbarschaftsversammlung, die alle zwei Monate angeboten wird, abgelöst worden. Jeder Interessierte kann dazukommen. Doch die Resonanz in der Bewohnerschaft könnte besser sein, sagt der studierte Islamwissenschaftler, der in ähnlicher Funktion zuvor in Berlin gearbeitet hat.

Niedrigschwellige Zusammenkünfte sind die Zielrichtung des Quartiersmanagers. Um das zu erreichen, sind bereits mehrere Versuche gestartet worden. Dazu gehören etwa das Kaffee-Mobil oder auch gemeinsame Müllsammelaktionen.

**Sich auf Augenhöhe
zu begegnen und ganz
locker ins Gespräch zu
kommen, ist die Absicht
solcher Aktionen.**

Ein wichtiger Aspekt in diesem Prozess sei das ALVI, das als Ort der Begegnung nicht allein den Menschen im Viertel diene, sondern auch Menschen aus anderen Stadtteilen der Stadt locke, weil diverse Initiativen ein breites Angebot böten. Dadurch – so Grüneberg – kommen Menschen ins Quartier, die sonst wohl nie ins

Viertel gekommen wären: „Das hilft, Hemmschwellen zu überwinden und Vorurteile abzubauen.“

Überhaupt sei es von großer Bedeutung, dass sich das Viertel auch anderen Stadtteilen öffne und durch seine Infrastruktur ein Angebot vorhalte, das für alle Menschen aus der Umgebung interessant sein könne. Ideal wäre zum Beispiel ein gastronomisches Angebot oder ein Gesundheitszentrum. Es gebe also, so das Fazit des Quartiersmanagers, noch viel zu entwickeln und viel zu tun. Bei diesem Prozess dabei zu sein und die Menschen zu begleiten, sei eine ebenso spannende wie herausfordernde Aufgabe.

Soziales Netzwerk:

Das Zusammenspiel der Akteure im Viertel

In dem Stadtteil waren auch schon vor dem Förderprogramm „Soziale Stadt“ Einrichtungen vorhanden, die sich um Jugend-, Migrations- oder Frauenarbeit gekümmert haben. Auch die kurz vor Beginn der Sanierung fertiggestellte neue Grundschule hatte sich frühzeitig mit ihrer Ausrichtung auf die Montessori-Pädagogik auf die Herausforderungen, die die Vielfalt an Nationen an die Lehrer stellte, eingerichtet.

Diese vorhandenen oder auch neu geschaffenen Einrichtungen boten zu Beginn des Sanierungsprogramms eine gute Basis für die weitere Arbeit. Viele dieser Einrichtungen gibt es heute noch. Dazu gehörten und gehören zum Teil auch noch die Migrations- und Integrationsberatung der AWO, der Bauspielplatz, das Jugendhaus, der Kontaktbeamte der Polizei, der Quartiersmanager, die Mieter- und Eigentümersprecher, die Montessori-Grundschule und der Kindergarten sowie diverse Arbeitskreise.

Auch wenn diese Einrichtungen zum Teil schon vorhanden waren, so gab die Einbindung in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ völlig neue Perspektiven der Veränderung im Quartier. Zudem wurden durch die Bürgerbeteiligung neue Gremien und Institutionen eingeführt, die alle Aktivitäten intensiver bündelten und vernetzten.



Sind immer im Gespräch – wie hier am Rande eines Stadteifestes: Schulleiter Thomas Heitmann und Kontaktbeamter Christian Peters.

**Durch das Städtebau-
förderungsprogramm gab
es bei den Akteuren und
professionellen Helfern
im Viertel eine
Aufbruchstimmung.**

Das LOS-Projekt

Diese wurde noch verstärkt, als Stade 2003 erstmals in das Programm LOS (Lokales Kapital für soziale Zwecke) aufgenommen wurde. Es handelte sich um ein Förderprogramm des damaligen Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend und des Europäischen Sozialfonds (EFS). Mehr als 400.000 Euro EU-Mittel flossen nach Stade. Mehr als 40 Projekte wurden finanziert. Gefördert wurden ausschließlich Projekte, deren Ziele der Erwerb von beruflicher Qualifikation sowie die Förderung der Integration und Begegnung waren.

Zu diesen Projekten gehörten unter anderem Qualifizierung von Müttern in der Schulbücherei der Montessori-Schule, Training für

Stadtteil-Vertrauensleute, Vermittlung von Betriebspraktika, Deutsch- und Alphabetisierungskurse, Bewerbungstraining, Qualifikation zu Hausmeisterhelfern und die Gründung einer Nähwerkstatt, Kleiderbörse und eines Gebrauchtbuchladens. Die Nähwerkstatt mit Änderungsschneiderei von Sonya Zakatyan-Dawi, die im Stadtteilhaus angesiedelt ist, gibt es heute noch.

Der Verfügungsfonds

Ab 2017 ermöglichte die Richtlinie für die Städtebauförderung die Einrichtung eines Verfügungsfonds. Er stellte Fördermittel für kleinteilige, nicht-kommerzielle, gebietsbezogene und in sich abgeschlossene Projekte bereit, die zu einer positiven Entwicklung des Viertels beitragen. Die Projekte müssen insbesondere der Förderung von Selbsthilfe, nachbarschaftlichem Miteinander, Integration, Bildung, lokaler Beschäftigung und ehrenamtlichem Engagement dienen. Hervorzuheben war der schnelle und unbürokratische Einsatz der Finanzhilfen aus dem Verfügungsfonds. Finanziert wurden u.a. die Bereitstellung von Gerätehäuschen für das Gartenprojekt und Materialien für diverse Kurse im ALVI.

05

PORTRÄTS

BEWOHNER UND WEITERE AKTEURE IM QUARTIER



Die Pädagogen:

Schulleiter Thomas Heitmann und Kita-Leiterin Claudia Naaf-Pawolka ziehen Bilanz

Kinder sind unsere Zukunft – ein vielbemühter und -zitatierter Spruch, in dem aber eine tiefe Erkenntnis steckt: Wir brauchen Kinder für den Fortbestand der Menschheit. Und diese Kinder müssen sozialisiert, erzogen und gebildet werden, um mit ihnen diese Zukunft zu sichern und zu gestalten. Deshalb ist die Bedeutung von Kindergärten und Schulen in diesem Prozess des Heranwachsens zu zukunftsfähigen Mitgliedern einer Gesellschaft gar nicht zu überschätzen. Und das gilt umso mehr für solche Quartiere wie dem Altländer Viertel.

Vor diesem Hintergrund sind Pädagogen der Montessori-Grundschule und der Kindertagesstätten in dem Stadtteil die wohl wichtigsten Akteure in einem nachhaltigen Prozess, der die Bewohner und das Image des Quartiers nach vorne bringt und hilft, sie von ihrem Stigma zu befreien. Deshalb wird in

Gesprächen mit dem Leiter der Grundschule, Thomas Heitmann, und der Leiterin der ältesten und größten Kindertagesstätte Altländer Viertel, Claudia Naaf-Pawolka, unter anderem der Frage nachgegangen, wie sich das Quartier für die Zukunft aufstellen muss. Auch ziehen die beiden Pädagogen Bilanz, wie sie die Erfolge des jetzt ausgelaufenen Sanierungsprogramms bewerten, und sprechen offen aus, welche

Probleme immer noch das Leben in dem Stadtteil prägen.

„Keine Frage“, sagt Thomas

Heitmann, „die Sanierung

hat enorm viel bewegt -

vor allem, was die städte-

bauliche Situation und die

Gebäude angeht.“

Egal, ob Abrisse, die Bekämpfung der Leerstände, das Neubaugebiet „Am Stockfeld“ oder die neuen Fußwege – all das habe den Stadtteil deutlich aufgewertet.



Schulleiter Thomas Heitmann vor seiner „bunten“ Schule.

Nicht zu vergessen die vielen Spielplätze und Freizeitangebote, sagt auch Claudia Naaf-Pawolka. Die Kita-Leiterin ergänzt: „Gerade diese Plätze werden sehr gut angenommen. Besonders im Sommer halten sich die Menschen gerne draußen auf.“

Dass man sich im Viertel auf diesen Plätzen oder auch in der Begegnungsstätte ALVI trifft, sei ein großer Fortschritt, finden die beiden Pädagogen. Aber das allein reiche nicht, um die immer noch anstehenden Probleme in der Bevölkerung in den Griff zu bekommen. Heitmann, der schon viele Jahre zunächst als Lehrer und Konrektor und dann als Schulleiter in dem Viertel arbeitet, findet, dass es in den Jahren 2015/16 einen Einschnitt in der Bevölkerungsstruktur gegeben habe, weil es zum einen den erneuten Strom von Geflüchteten gegeben habe, zum anderen aber viele Menschen aus Osteuropa, besonders aus Bulgarien und Rumänien, ins Quartier gezogen seien.

Heitmann: „So ab 2010 etwa war der Stadtteil zur Ruhe gekommen und hatte sich stabilisiert, aber nach 2015 gab es erneute Belastung in der Bewohnerstruktur.“

Vor allem die Osteuropäer – in der Regel Menschen mit erschwerten Bildungszugang, die sich aus wirtschaftlichen Gründen nach Deutschland aufgemacht hatten – fügten sich nicht so recht ins deutsche Wertesystem ein. Schule wurde ebenso wenig ernst genommen wie das

Erlernen der deutschen Sprache. Die Folge für den Schulleiter: eine hohe Zahl an Schulschwänzern, anhaltend große Sprachprobleme und auch eine gewisse Gewaltbereitschaft. Gleichwohl: Wenn die Klassenlehrer der Montessori-Schule immer im November die Hausbesuche in den Elternhäusern machten, würden sie freundlich empfangen, sagt Thomas Heitmann.

Versuche, gemeinsam Mütter und Kinder in Sprachkursen zu schulen, wie es die Familienbildungsstätte im ALVI oder auch die Schule selbst in dem Kurs „Mama lernt Deutsch“ macht, seien hier sehr wichtig, weiß der Schulleiter. Von der mangelnden Sprachkompetenz weiß auch Kita-Pädagogin Naaf-Pawolka zu berichten. Viele Kinder kämen in die Kita und sprächen kein Wort Deutsch. Eine speziell fortgebildete Kollegin kümmere sich um die Sprachförderung in der Kita. Das sei eine echte Herausforderung. Die Kita müsse viele Kinder erstmal an ganz selbstverständliche Gepflogenheiten gewöhnen. Naaf-Pawolka:

„Bei ganz vielen Kindern fangen wir bei null an.“

Eine große Hilfe sei auch die Sozialpädagogin an der Kita, die sich speziell um die Elternarbeit kümmere. Mit diesem Angebot sei an ihrer Kita ein Pilotprojekt in der Stadt gestartet worden. Sozialpädagogen gehören auch zum Team von Grundschulleiter Thomas

Heitmann. Auch sie kümmern sich speziell um die Elternhäuser. Neben drei Schulsozialarbeitern gehören 22 Lehrer und zehn pädagogische Mitarbeiter zum Schulkollegium.

Sowohl die Schule als auch die Kitas – neben der mit sechs Gruppen größten und ältesten Kindertagesstätte gibt es weiterhin eine städtische Kita mit zwei Gruppen, die neue im Benedixland mit fünf Gruppen und den kirchlichen Kindergarten – haben Kapazitätsprobleme. Kita-Plätze sind nach wie vor knapp, weil das Viertel sehr kinderreich ist. Auch die dreizügige Grundschule mit 225 Kindern – Tendenz steigend – ist ziemlich am Limit. „Wir platzen aus allen Nähten“, stellt der Schulleiter fest.

Im Quartier leben viele Nationen mit und leider auch nebeneinander her. Ihre jeweiligen Wertevorstellungen, Traditionen und Lebensmuster sind nicht immer kompatibel. Fast die Hälfte aller rund 4.000 Ausländer in der Stadt Stade leben im Altländer Viertel. Das Multikulturelle und die Vielfalt seien sehr spannend und reizvoll, sagt Lehrer Heitmann, aber das bringe auch viele Probleme und Herausforderungen mit sich. Auch die Durchmischung von Kita-Gruppen und Klassen ist nicht immer ausgewogen. Manchmal sind nur Kinder unterschiedlichster Herkunft in einer Klasse, aber keine deutschen Kinder. Das erschwere die Integrationsarbeit, so Heitmann weiter. In der Kita dagegen sind in den gemischten Gruppen auch Kinder aus anderen Stadtteilen. Genauso soll es sein, um

die Menschen aus dem Viertel aus der Isolation zu befreien und einer Ghettoisierung entgegenzuwirken.

Die Montessori-Pädagogik ist für Thomas Heitmann das richtige und angemessene pädagogische Konzept für die Kinder aus dem Quartier. Nach dem eigenen Vermögen und individuell den Unterrichtsstoff in Gruppen zu erlernen, ist das Grundprinzip der Montessori-Pädagogik, die in der Regel in eigenen Montessori-Privatschulen angewandt wird. Dass die staatliche Grundschule im Altländer Viertel mit diesem modernen pädagogischen Ansatz gestartet ist, ist eine Ausnahme in der Schullandschaft.

Sehr wichtig – da sind sich beide Pädagogen einig – sei es, das Viertel auf keinen Fall aus dem Blick zu verlieren und alle Angebote wie etwa den Bauspielplatz und das Jugendhaus aufrechtzuerhalten. Auch der Quartiersmanager sei nach Auslaufen des Sanierungsprogramms wichtig. Das gelte ebenso für die Nachbarschaftsrunde, die das Stadtteilforum ersetzt hat. Auch der inhaltliche und schon

traditionelle Austausch aller Pädagogen im Viertel, anderer Funktionsträger in den Verwaltungen und der Polizei sei für die Zukunft wichtig, sagt Heitmann. Und Naaf-Pawolka bringt es auf den Punkt, wenn sie formuliert:

**„Wir brauchen
die Vernetzung.“**

Auf ihrer Wunschliste für das Quartier stehen zwei große Projekte: Ein Familienzentrum, in dem alle einschlägigen Beratungsangebote und Sprachförderung angesiedelt sind, sollte ebenso den Stadtteil aufwerten wie ein Gesundheitszentrum mit einer Arztpraxis.



*Kita-Leiterin
Claudia Naaf-Pawolka.*

Der Polizist:

Stadtteil-Polizist und Kontaktbeamter Christian Peters begleitet das Viertel seit 2006

Christian Peters ist Polizist, aber kein gewöhnlicher, sondern einer von zwei Stader Kontaktbeamten und als solcher unter anderem zuständig für das Altländer Viertel. Seit 2006 macht er diesen Job und hat damit die wesentlichen Phasen der Sanierung miterlebt. Sein Fazit: Eine schöne Zeit und die Zusammenarbeit mit allen Einrichtungen des Quartiers – von der Schule bis hin zu den Gremien – habe sehr gut funktioniert.

Der wesentliche Unterschied zu seinen Kollegen sei, dass er nicht repressiv einschreiten müsse, sondern insbesondere präventiv wirken solle. Deshalb sei er in der Regel auch nicht an Ermittlungen in Strafverfahren oder an Soforteinsätzen beteiligt.

Jedoch gehören eine Vielzahl an Aufenthaltsermittlungen oder Fahrerermittlungen bei Verkehrsdelikten zu seinen Aufgaben. Und das passt ganz gut zu seiner Funktion, denn auch dabei kommt er immer wieder ins Gespräch mit den Anwohnern, die ihm diese Art der Ermittlungen nicht übelnehmen und dabei durchaus behilflich sind. In seiner Funktion als Kontaktbeamter kann Polizeioberkommissar Peters – er hat früher einmal Sonderpädagogik studiert und war viele Jahre ehrenamtlich in der Jugendarbeit für den Landkreis Stade und in zwei Stader Sportvereinen tätig

– seine pädagogischen Fähigkeiten ausleben und er kann Streit schlichten und so möglichst verhindern, dass etwas Schlimmeres passiert.

Das Viertel habe immer noch einen angeknacksten Ruf, die Menschen würden stigmatisiert, weiß der Polizist. Und er weiß auch, dass nur wenige problematische Jugendliche für diesen schlechten Ruf verantwortlich seien. Im Moment sei es eher ruhig um diese Jugendlichen geworden, weil sie aktuell „aus dem Verkehr gezogen“ worden oder weggezogen seien.

Bei seinen Runden durchs Viertel geht es vor allem um eins: Vertrauen aufbauen, mit den Menschen ins Gespräch kommen, ihnen beratend zur Seite stehen und einfach ansprechbar sein. Oft hat Peters Termine mit den Einrichtungen und Institutionen im Quartier, hält engen Kontakt zum Quartiersmanager. Diese Vernetzung sei ganz wichtig.

Dass das Altländer Viertel unsicherer sei als andere Stader Stadtteile, kann der Ordnungshüter nicht bestätigen. Aber er weiß, dass es Probleme gibt, weil hier ganz viele Nationalitäten und Mentalitäten gepaart mit hoher Arbeitslosigkeit aufeinandertreffen. Wie Schulleiter Thomas Heitmann und andere Akteure auch, beobachtet der Polizist seit 2015 einen Wandel in der Bevölkerungsstruktur des Stadtteils.

Aus Osteuropa seien viele Rumänen und Bulgaren zugezogen. Auch die Flüchtlingswelle 2015 habe die Bevölkerungsstruktur verändert.



Es gebe nunmehr neben Polen und wenigen Deutschen zum einen viele Osteuropäer vom Balkan im Quartier und Menschen aus dem arabischen Raum wie Libanesen, Syrer, Afghanen. Diese Entwicklung habe durch das Sanierungsprogramm nicht aufgehalten werden können, sagt Christian Peters.



*Christian Peters
hat das Viertel als
Kontaktbeamter betreut.*

Vor 2015 sei es nachbarschaftlicher und vertrauter zugegangen und auch die Erfolge der Sanierung seien deutlich zu spüren gewesen. Dabei würden sich diese Bevölkerungsgruppen zwar tolerieren, aber auch separieren. Einzelne Straßenzüge ließen sich nach den Herkunftsländern zuordnen.

Für Christian Peters ist seine Arbeit als Kontaktbeamter – wie er selbst sagt – ein Traumjob. Fast zeitgleich mit dem Auslaufen des Sanierungsprogramms wird er das Viertel verlassen, wenn er im ersten Halbjahr 2024 in Pension geht. Was bleibt ist seine Bilanz zum Erfolg der Sanierung:

**„Es ist alles baulich und
optisch deutlich schöner
und besser geworden.“**



Sonya Zakaryan-Dawi betreibt ein kleine Änderungsschneiderei im Stadtteil.

Existenzgründerin:

Sonya Zakaryan-Dawi betreibt eine Änderungsschneiderei

Sie betreibt den kleinen Secondhandladen im Altländer Viertel und bietet einen Änderungsservice als Schneiderin an. Sonya Zakaryan-Dawi engagierte sich auch in vielen Gremien.

Ein bunter Mix an Gebrauchtwaren hat sich in Sonya Zakaryan-Dawis kleinem Laden im Stadtteilhaus angesammelt. Bekleidung ist darunter, Schuhe, aber auch Haushalts- oder Elektrogeräte. Doch damit nicht genug: Die gebürtige Armenierin bietet einen Änderungsservice für

Bekleidung. Und sie gab ihr Wissen und Können auch schon seit Jahren in Nähkursen an Frauen im Quartier weiter. Starthilfe beim Aufbau des Änderungsservices und des Secondhand-Ladens bekam Sonya Zakaryan-Dawi über ein Programm aus dem Sozialfonds der EU. Der Laden bringe ihr ganz viel Spaß und sie freue sich, dadurch das Viertel zu beleben, sagt Sonya Zakaryan-Dawi.

1994 ist Sonya Zakaryan-Dawi nach Deutschland gekommen. Sie wollte nach Mecklenburg-Vorpommern, weil sie die Region im Urlaub kennengelernt hatte. „Wir hatten gehofft, gute Arbeit zu finden“, sagt die gelernte Finanzbuchhalterin. Den Beruf hatte

sie in Armenien ausgeübt. Die Ausbildung wurde in Deutschland aber nicht anerkannt. Deshalb war es nicht ganz so einfach, einen Job zu bekommen.

Sie lernte dann ihren Mann kennen. Gemeinsam gingen die beiden im Jahr 2000 nach Stade. Mittlerweile fühlt sich Sonya Zakaryan-Dawi in Stade zuhause, die Stadt sei ihre „neue Heimat“ geworden, sagt sie selbst. Ihre drei Kinder sind hier aufgewachsen. Der jüngste Sohn hat vor kurzem Abitur gemacht und will bald studieren.

Im Rückblick auf die Sanierung findet die Schneiderin, dass viele Gebäude und Plätze verschönert worden seien, aber leider würden nicht alle Bewohner sorgsam mit den öffentlichen Plätzen umgehen. Sehr gut findet sie die Begegnungsstätte ALVI. Hier treffe man sich, hier gebe es viele Aktionen. Sie selbst singt im Chor, der hier einmal in der Woche übt, mit.

In ihrem Laden hängt ein Zettel mit ihren Wünschen für die Zukunft des Quartiers. 2016 hatte sie während einer Aktion beim Statteilfest diesen Wunschzettel ausgefüllt. Und das gelte für sie heute noch, sagt Dawi:

„Ich wünsche mir, dass alle Familien gut integriert sind, dass keiner in Armut leben muss und die Leute immer zufrieden sind.“

Kümmerer:

Hausmeister Jürgen Kowski arbeitet seit 30 Jahren im Altländer Viertel

Jürgen Kowski ist ein Urgestein des Altländer Viertels. Seit rund 30 Jahren, also schon vor dem Start des Sanierungsprogramms ist er mit dem Stadtteil verbandelt und arbeitet hier. Er hat die Entwicklung des Quartiers wie kaum ein anderer hautnah erleben und verfolgen können – zunächst als selbstständiger Wohnungssanierer und dann seit 20 Jahren mit seinem Hausmeisterservice, den er damals gegründet hat. Fazit des Mittsechzigers: „Es hat viele Auf und Ab gegeben und immer wieder neue Probleme, aber auch neue Hoffnung.“

Jürgen Kowski ist immer zufrieden gewesen mit seinem Job. Nur eine Ausnahme gab es: Als eine der Hausverwaltungen Gelder der Eigentümergemeinschaften veruntreut hatte, stand er kurz vor dem Aus, denn er hatte Rechnungen nicht bezahlt bekommen. Aber Jürgen Kowski hatte es damals geschafft.

Jürgen Kowski ist seit über 30 Jahren mit seinem Hausmeisterservice im Quartier tätig.

Heute ist er zufrieden mit den beiden Hausverwaltungen in Stuttgart und Hamburg, die ihn mit dem Hausmeisterservice beauftragt haben:

„Das läuft super und alles korrekt.“

Rund 500 Wohnungen betreuen er und seine Mitarbeiter – darunter auch Teilzeitkräfte aus dem Quartier selbst. Sie nehmen kleine Reparaturen oft selbst

vor. Der Chef kümmert sich um die Beauftragung von Handwerksfirmen, um die Kontrolle der Videoaufnahmen von den Fluren der Wohnblocks und an den Müllplätzen oder auch um Wohnungsübergaben bei Aus- und Einzügen.

Eine der wichtigsten Aufgaben seiner Mitarbeiter ist das Aufräumen der Müllplätze. Das sei ein Dauerproblem, seitdem er mit seinem Hausmeisterservice aktiv ist. Zwischendurch sei es schon mal besser gewesen. Der Müll werde oft unsortiert vor die abschließbaren Müllsammelplätze geworfen. Seine Mitarbeiter räumen auf und schaffen den Müll in die Container. Doch Kowski geht intensiv gegen diese Übeltäter vor: Durch die Kameraüberwachung kann er immer wieder einzelne Bewohner identifizieren.

Das Verhältnis zu den Bewohnern sei in der Regel ganz gut, erzählt Jürgen Kowski, auch wenn seinen Leuten schon mal Schläge angedroht worden seien. Im Großen und Ganzen würden sie aber akzeptiert und mit dem nötigen Respekt behandelt.





Fühlen sich hier seit acht Jahren wohl: Das Ehepaar Bayer auf der Terrasse ihres Hauses im Neubaugebiet „Am Stockfeld“.

Zugezogene:

Ehepaar Bayer baute sich ein neues Haus im Stockfeld

Im Sommer 2015 hat Michael Bayer gemeinsam mit seiner Frau sein neu gebautes Einfamilienhaus im Neubaugebiet „Am Stockfeld“ im Altländer Viertel bezogen – direkt an der Jorker Straße. Und: Die beiden sind sehr zufrieden mit der Wahl ihres Standortes – auch nach über neun Jahren noch: „Die Wege in die Innenstadt sind kurz“, freut sich der Endsiebziger, der früher einsam im Kehdinger Moor gelebt hat.

Das Ehepaar wollte gerne ins zentrale Stade ziehen – und das ohne weite

Wege zu Bahnhof und Zentrum, wenn sie denn altersbedingt nicht mehr so mobil seien, sagt Bayer. Im Quartier fanden Sie ein ausreichend großes und zentrales Grundstück, um auch Platz für ihre beiden Hunde zu haben.

Von dem damals noch teils negativ geprägten Image des Viertels haben sich die beiden nicht abschrecken lassen. Michael Bayer: „Davor hatten wir keine Angst. Im Gegenteil: Hier ist es bunt, lebendig und es gibt viele Kinder. Vor allem im Sommer ist viel Leben auf der Straße. Das finden wir gut.“ Die direkten Nachbarn sehen das genauso, weiß der Wahlstader, der früher einmal in Hamburg in leitender Position in einem großen Verlag gearbeitet hat.

Der Zusammenhalt in der Neubausiedlung, in der junge Familien ebenso leben wie ältere Menschen, sei im Übrigen sehr gut.

„Wir leben hier Nachbarschaft und feiern einmal im Jahr zu Nikolaus ein Grillfest.“ Leider habe sich der Kontakt zu den Menschen im Viertel, die in Mehrfamilienhäusern leben, nicht so entwickelt, wie sich das Ehepaar es sich gewünscht hätte: „Der Zugang zu den Menschen mit Migrationshintergrund ist leider sehr mühsam.“

Weil Michael Bayer weiß, dass in dem Quartier noch viel Arbeit geleistet werden muss, um die vielen Nationalitäten, die hier leben, zusammenzubringen und das Image zu verbessern, engagierte er sich in den Gremien. Auch nach dem Auslaufen der Sanierung ist Bayer dabei, ein Stadtteilstfest mit zu organisieren. Viel Lob hat das Ehepaar für den Ausbau des ALVI und des Platzes davor. Hier begegne man sich, hier finde das Stadtteilleben statt.

Außerdem hat er den Chor mit dem zur Vielfalt des Quartiers passenden Namen „Bunt gemischt“ mitgegründet. Er leitet ihn gemeinsam mit einem Buxtehuder Musiker. Auch Menschen aus anderen Stadtteilen singen dort mit und kommen deshalb regelmäßig ins Viertel. Genau das war und ist die Grundidee des Chores, der auch regelmäßig auf dem Stadtteilstfest auftritt.

Künstler aus dem Quartier:

Der Iraker Dilschad Barsenji malt und gibt auch Malkurse

Dilschad Barsenji ist der Künstler aus dem Quartier und überzeugter Bewohner des Altländer Viertels. Hier lebt und arbeitet der Maler seit 1995. Er bietet auch Malkurse an und engagierte sich bei der Jugendarbeit. Der 1964 im Irak geborene Maler musste – wie viele Künstler, Literaten oder Wissenschaftler – 1995 seine Heimat aus Angst vor Repressalien verlassen. Gewalt und bürgerkriegs-ähnliche Zustände haben sein Land für ihn unbewohnbar gemacht. Die nötige Freiheit, wie ein Künstler sie braucht, bot seine Heimat, wo er als Lehrer tätig war, nicht. Barsenji flüchtete nach Deutschland. 2001 wurde er eingebürgert.

Die Themen des Malers sind bunt und vielfältig wie seine Bilder selbst. Gleichwohl bestimmten Gewalt und Krieg auch sein Werk.

In seinen Bildern wird die Vielfalt der Stilelemente deutlich, die der gebürtige Iraker in seine Bilder einfließen lässt.

Er beschreibt es selbst als einen Mix aus Realismus, Surrealismus und abstrakter Malerei. Wie bei den Stilen mischt der Künstler auch seine Techniken und Formate: Er arbeitet mit Öl, malt Aquarelle oder mit Pastellfarben und mixt sie auch zur eigenen Technik.

Barsenji hat unter anderem in Städten wie Hannover, Bremen oder Braunschweig ausgestellt. Seinen Kontakt zu Künstlern des örtlichen Bundes Bildender Künstler (BBK) will er wieder intensivieren, sagt der Künstler. Im ALVI

hat er zur Eröffnung eine Ausstellung mit dem Titel „Spiegel der Seele“ gezeigt. Die Bilder mit dem Namen „Rote Nächte der Liebe“, sind dauerhaft im ALVI zu sehen.

Arbeit mit Jugendlichen und Kindern hat der Kunstlehrer auch immer wieder projektweise in Stader Jugend- einrichtungen angeboten. Als Honorarkraft hat er auch im Jugendhaus des Quartiers gearbeitet. Im Jahre 2006 holte Barsenji seine irakische Frau, die er kurz zuvor geheiratet hatte, nach Stade. Die beiden haben zwei jugendliche Söhne.

Er ist Künstler, der sein Quartier liebt: Dilschad Barsenji.





Juniorchef Mustafa Kaba leitet die Stader Filiale der Hamburger Lebensmittelkette.

Kaufmann aus dem Quartier:

**Mustafa Kaba leitet den neuen
Lebensmittelmarkt im
Altländer Viertel**

Aus dem früheren „Altländer Helal Bazar“ an der Grünendeicher Straße ist der Sönmez-Markt geworden. Der Laden ist komplett erneuert worden. Der Lebensmittelmarkt ist nun modern, übersichtlich und sauber. Mustafa Kaba – Juniorchefs der Lebensmittelkette mit Hauptsitz in Hamburg – ist für den Stader Standort zuständig.

„Qualität, Sauberkeit und Hygiene und unsere Frischwaren sind unser großes Plus“, sagt Mustafa Kaba. Er

freut sich, dass Menschen aus ganz Stade und vor weiter weg ins Geschäft kommen:

**„Wir haben Kunden im
gesamten Elbe-Weser-Dreieck,
die einmal die Woche zum
Einkaufen zu uns kommen.“**

Der Hamburger fährt täglich nach Stade, um die relativ neue Filiale zu leiten. Besonders stolz ist er auf die eigene Bäckerei. Aber auch das Angebot an frischem Gemüse, Obst und Salat ist ein Markenzeichen der Sönmez-Märkte. Und nicht zu vergessen: die Fleischtheke mit einem

umfangreichen Angebot an Rind-, Hähnchen- und Lammfleisch.

Neun Mitarbeiter kümmern sich in Stade um den Verkauf auf rund 800 Quadratmetern. Sie kommen überwiegend aus Stade und Umgebung. Sie sorgen dafür, dass die Kunden in der Zeit von 7 bis 20 Uhr bedient werden und immer frische Waren bekommen.

Der Hamburger Kaufmann Mehmet Sönmez hatte das alte Markt-Gebäude in Stade gekauft und im Rahmen des Städtebauförderprogramms umfangreich modernisiert. Sönmez betreibt mehrere türkische Lebensmittelmärkte in Hamburg und im Umland. Insgesamt gehören sieben Märkte zu der kleinen Lebensmittelkette. Seit 40 Jahren sind die Senioren Ibrahim Kaba und Mehmet Sönmez Geschäftspartner in der „Sönmez & Kaba GmbH“. Mit Mustafa Kaba ist bereits die nächste Generation im Betrieb.

Ein großes Plus des Stader Standortes seien die vielen Parkplätze, sagt der Juniorchef. Das sei in Hamburg nicht immer der Fall. Denn der Markt versorgt nicht nur einen Teil der Bevölkerung im Quartier mit Lebensmitteln, sondern weit darüber hinaus: „Sönmez“ sei eine Marke, habe in der türkischstämmigen Bevölkerung einen besonders guten Ruf, was Qualität, Frische, Auswahl und Service angehe, sagt der Junior nicht ohne Stolz.

In Hamburg wurde von den beiden Senioren einer der ersten größeren Märkte gegründet. Mit ihrem Konzept führen sie auf Expansionskurs.



***Buntes und lebendiges Quartier:
Akteure und Bewohner aus dem Quartier haben sich zu einem großen Herz aufgestellt.***

06

BILANZ UND AUSBLICK



Kosten und Finanzierung:

Mit dem Programm „Soziale Stadt“ wurde seit dem Jahr 2000 das Ziel verfolgt, die Wohn- und Lebensbedingungen im Altländer Viertel nachhaltig zu verbessern. Über einen Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren wurden durch das Förderprogramm viele Investitionen in Baumaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich und in Einrichtungen für den Gemeinbedarf getätigt. Ein Netzwerk sozialer Einrichtungen und Beratungsstellen hat sich im Quartier verfestigt und etabliert.

Eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen wurde ausführlich in dieser Broschüre dargestellt. Von all diesen Maßnahmen profitieren die Bewohner des Altländer Viertels heute und in Zukunft:

- Mit dem Abriss eines Laubenganghauses und der anschließenden Ausweisung und Realisierung des Neubaugebietes „Am Stockfeld“ mit Einfamilienhäusern konnte städtebaulich die verdichtete Geschossbauweise aufgelockert werden.
- Der Umbau eines bestehenden Wohngebäudes zum Stadtteilhaus und zu einer Seniorenwohnanlage markierte den Auftakt zu einem kleinen Stadtteilzentrum.

- Die Qualifizierungsküche des Berufsbildungswerks Cadenberge schaffte Arbeitsplätze im Quartier. Durch die Belieferung von Schulen und Kitas erlangte sie eine gesamtstädtische Bedeutung. Zudem ist das angeschlossene Bistro bei den Bewohnern des Quartiers beliebt.
- Die Erschließung des Quartiers wurde nachhaltig verbessert. Im Norden erfolgte der Bau des Kreisverkehrsplatzes an der Altländer Straße. Im Süden wurde durch die Steinkirchener Straße erstmals eine direkte Anbindung an den Bahnhof und das neue Quartier Benedixland geschaffen. So wurde das Quartier besser in das übrige Stadtgefüge integriert und seine isolierte Lage aufgehoben. Innerhalb des Quartiers wurden zahlreiche Fußwege erneuert oder erstmals hergestellt.
- Mit dem Umbau der ehemaligen Sparkasse zum „ALVI-Haus der Begegnung“ ist ein neuer Treffpunkt mit einem vielfältigen multikulturellen Angebot entstanden. Eltern-Kind-Gruppen, Musik-, Tanz- und Sportgruppen haben dort ihren Raum gefunden. Die Kurse und Veranstaltungen bringen auch Menschen von außerhalb ins Altländer Viertel und tragen so langfristig zu einem Abbau der Stigmatisierung des Quartiers bei. Vor dem ALVI entstand an zentraler Stelle ein hochwertig gestalteter Platz, der ebenfalls als Treffpunkt im Quartier dient.
- Innerhalb des Durchführungszeitraums entstanden neue Sport- und Freizeitangebote, Spielplätze und Grünanlagen wurden saniert und neu geschaffen. Beispielhaft sind hier der Grünzug „Cranzer Straße“ mit den Minigärten oder dem Streetball-Platz genannt.
- Durch Zuschüsse zu privaten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgte auf einigen Grundstücken eine Aufwertung des Gebäudebestands, zuletzt im nördlichen Eingangsbereich des Quartiers und beim Lebensmittelmarkt.

Etwas mehr als

17 Millionen Euro wurden

im Lauf der vergangenen

23 Jahre finanziert.

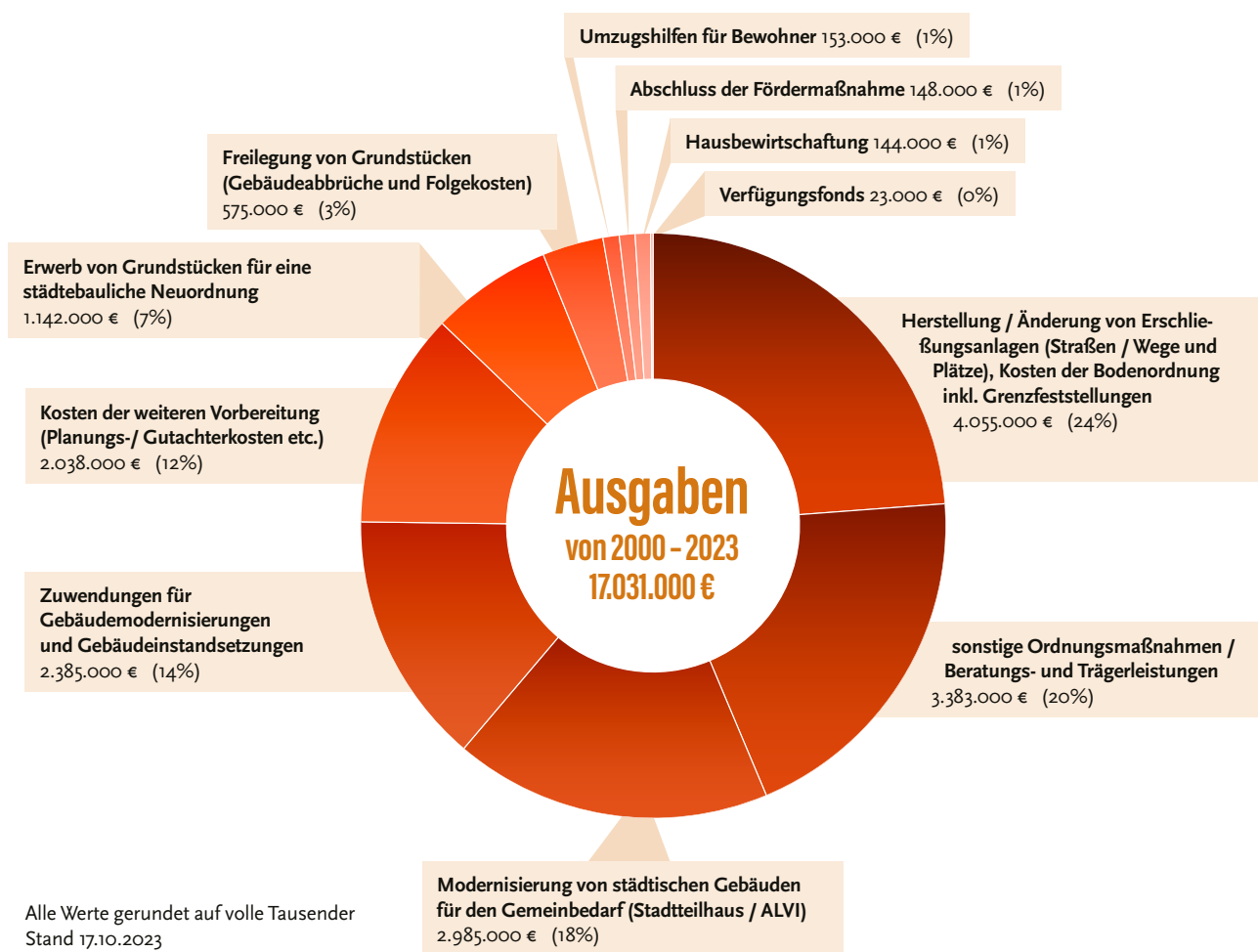
Ein Großteil der Investitionen erfolgte in die Modernisierung privater Wohngebäude (rund 2,4 Millionen Euro) und in neue Gemeinbedarfseinrichtungen (knapp 3 Millionen Euro) sowie Erschließungsanlage wie neue Straßen, Fußwege und Plätze (4,05 Millionen Euro). Für den Erwerb von Grundstücken und Abrisse wurden knapp 1,7 Millionen Euro ausgegeben. Sonstige Ordnungsmaßnahmen, Beratungen und Planungskosten summierten sich auf 5,4 Millionen Euro.

Um das ganze Maßnahmenpaket zu finanzieren, wurden die Städtebauförderungsmittel von Bund und Land in Höhe von rund 9,4 Millionen Euro und Eigenmittel der Hansestadt Stade von knapp 5,1 Millionen Euro eingesetzt. Durch den Verkauf von Grundstücken wurden weitere 1,4 Millionen Euro

eingewonnen. Die Eigentümer von Immobilien im Sanierungsgebiet haben Ausgleichsbeträge an die Stadt in Höhe von rund 500.000 Euro gezahlt.

Diese Ausgleichsbeträge haben folgenden Hintergrund: Das hohe Investitionsaufkommen hat für

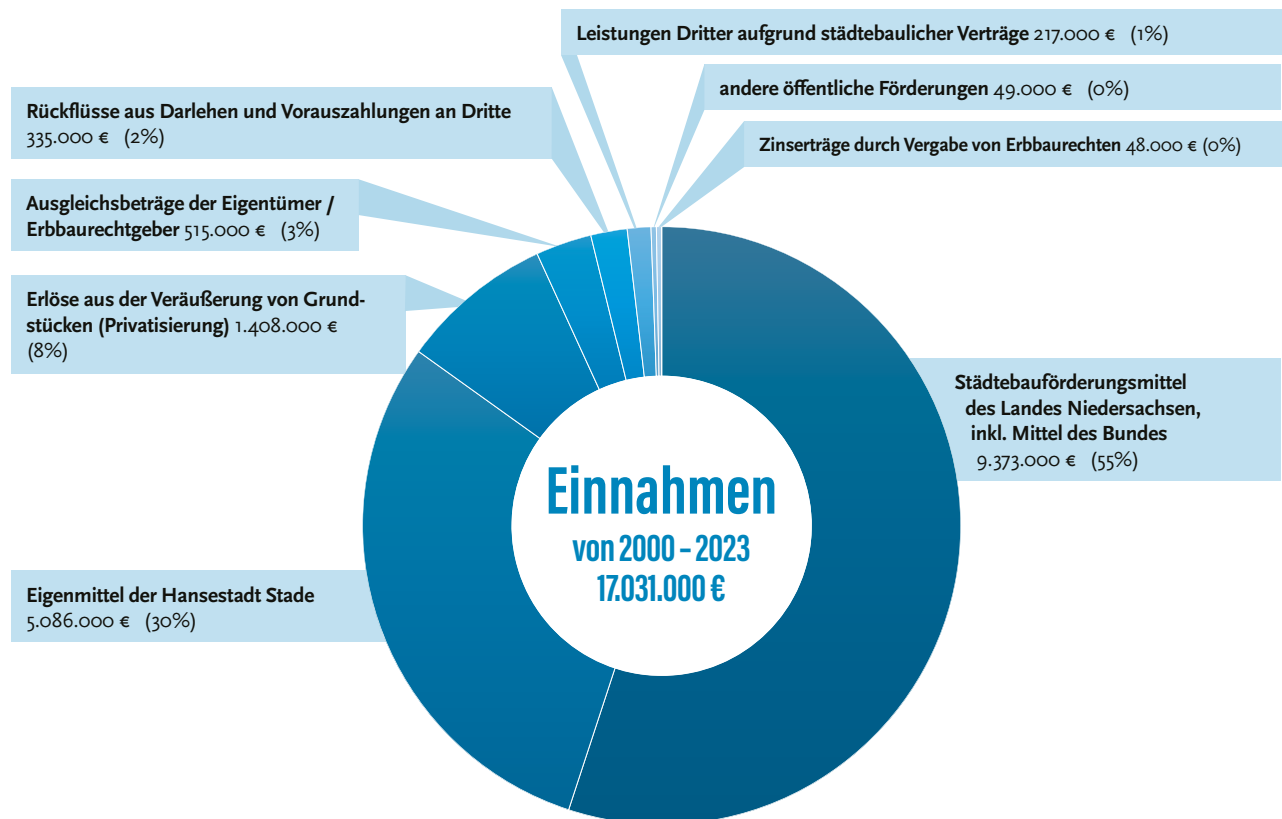
eine Erhöhung der Bodenwerte im Altländer Viertel gesorgt. Der Gesetzgeber sieht dafür vor, die Grundstückseigentümer, die von den gestiegenen Bodenwerten profitieren, finanziell an der Sanierung zu beteiligen. Hierzu wird nach § 154 Baugesetzbuch ein Ausgleichsbetrag



erhoben. Das bedeutet, dass der Grundstückseigentümer den für sein Grundstück nachweisbaren, von der Sanierung hervorgerufenen Bodenmehrwert an die Stadt abgeben muss. Die Gelder wurden dann für weitere Sanierungsmaßnahmen im Altländer Viertel eingesetzt, kamen

also dem Quartier und seinen Bewohnern zugute.

Wie bei den Ausgaben auch, finden sich im Detail alle Einnahmen von rund 17 Millionen Euro in der unteren Grafik wieder.



Alle Werte gerundet auf volle Tausender
Stand 17.10.2023



*Die beiden Hauptakteure
im Quartier. Claudia Heitmann
und Andreas Bodeit an ihrem
Lieblingsplatz vor dem ALVI.*

Claudia Heitmann leitet im Fachbereich Städtebau und Umwelt der Hansestadt Stade die Abteilung Stadtplanung und -sanierung. In dieser Funktion ist sie auch für das Sanierungsprogramm im Altländer Viertel verantwortlich.

Andreas Bodeit ist bei der Bremer BauBeCon Sanierungsträger GmbH der Projektverantwortliche für die Sanierung des Altländer Viertels in Stade.

Bilanz der Planer:

Fragen an Claudia Heitmann (Stadtplanung) und Andreas Bodeit (BauBeCon)

Am Ende des Förderprogramms müssen Sie Bilanz ziehen. Deshalb zunächst einmal an Sie beide die Frage: Was ist besonders gelungen im gesamten Förderzeitraum und wo besteht noch Handlungsbedarf?

Heitmann/Bodeit: Ein ganz wichtiger und sichtbarer Schritt war der Abriss des sogenannten Laubenganghauses. Auch sind punktuell das neue Stadtteilhaus, die Seniorenwohnungen sowie das ALVI mit dem Quartiersplatz gelungene Beispiele für den Erfolg der Sanierung. Handlungsbedarf besteht unserer Ansicht nach noch bei der Modernisierung und optischen Aufwertung des einen oder anderen Geschosswohnungsbaus.

Frau Heitmann, der soziale Aspekt dieses besonderen Programms ist eine Art Alleinstellungsmerkmal im Vergleich zu anderen Sanierungsprogrammen, bei denen es ja in der Regel um rein städtebauliche Aspekte und Gebäude-sanierung geht. Wie sind diese sozialen Dimensionen umgesetzt worden?

Heitmann: Von besonderer Bedeutung für den Sanierungserfolg war die gute Vernetzung der Akteure im Quartier. Während des Sanierungszeitraums fanden regelmäßige Lenkungsrounds mit Verwaltung und Gremienvertretern sowie Stadtteilforen zur Einbindung der Bewohner statt. Alle wesentlichen Maßnahmen wurden unter Beteiligung der Be-

wohnerschaft geplant. Mit dem städtischen Quartiersmanager Christoph Grüneberg ist auch zukünftig dauerhaft ein Ansprechpartner vor Ort.

Herr Bodeit: Auch an Sie, der Sie ja die Gelder verwalten und einsetzen mussten, die Frage nach der sozialen Variante des Förderprogramms: Kann man das überhaupt in Geld und Zuschüssen bemessen?

Bodeit: Die soziale Komponente im Förderprogramm ist schwer zu greifen und lässt sich nicht mit Zahlen oder sichtbaren Sanierungen oder Umbauten belegen. Hier kommt es im Wesentlichen neben dem Zusammenspiel der beteiligten Akteure auch auf den direkten Dialog mit der Bewohnerschaft an. Die Zusammenführung und der Austausch unter den Bewohnern sind wesentliche begleitende Elemente im Planungs- und Umsetzungsprozess des Sanierungsprogramms.

Stadtplanung hat ja immer auch soziale Bezüge. Städtebauliche Strukturen und Gebäude sind für Menschen gemacht, die sich wohlfühlen sollen. Haben sich die Lebensbedingungen der Menschen im Altländer Viertel nachhaltig verbessert?

Heitmann/Bodeit: Einhergehend mit den baulichen Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld sowie den geschaffenen Gemeinbedarfseinrichtungen und -plätzen, können wir überwiegend eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen im Quartier verzeichnen. Beleg dafür ist ja auch, dass die Bewohner diese Einrichtungen annehmen.

Die BauBeCon hat mehrere Sanierungsprojekte begleitet wie das im Altländer Viertel. Wenn Sie vergleichen: Ist Stade besonders gut gelaufen?

Bodeit: Viele bauliche Maßnahmen konnten durch gute Ideen und Planungsansätze überzeugen und haben gezeigt, dass eine verlässliche städtebauliche Begleitung und ein engagiertes Quartiersmanagement zu einem verbesserten Lebensgefühl im Quartier beitragen können. Bei vielen Vorhaben konnte auch die Bewohnerschaft im Vorfeld erfolgreich eingebunden werden, was der Quartiersentwicklung gutgetan hat.

Rückblickend betrachtet, hätte aus meiner Sicht vielleicht ein stärkerer Rückbau oder Teilrückbau im Geschosswohnungsbau noch zur besseren städtebaulichen Einbindung und Verbesserung des Wohnens und des Umfelds beigetragen.

Im Jahr 2015 – bedingt durch die erneute Flüchtlingswelle damals und die EU-Ost-Erweiterung – hat es einen Umbruch in der Einwohnerstruktur gegeben. Ist es Ihrer Meinung nach, Frau Heitmann, gelungen, die damit verbundenen Probleme durch das Programm Soziale Stadt in den Griff zu bekommen?

Heitmann: Diese Veränderungen in der Einwohnerschaft haben die Erfolge der Sanierung keinesfalls geschmälert. Im Gegenteil: Vorhandene Strukturen und Einrichtungen haben diese neuen Herausforderungen gemeistert. Und es wurde einmal mehr deutlich: Das Viertel lebt von seiner Buntheit und Vielfalt.

An Sie beide eine Schlussfrage: Blicken wir in die Zukunft. Was muss man tun, um das Viertel weiter voranzubringen?

Heitmann/Bodeit: Auf eine gute Durchmischung der Bewohnerschaft sollte unbedingt geachtet werden, wobei der steuernde Einfluss der Stadt hier ja eher gering ist. Ferner sollten die Bewohner weiterhin aktiv und bedarfsorientiert bei der zukünftigen Entwicklung und Planung des Quartiers zur Mitwirkung animiert werden.

Im Kern kann man sagen:

Menschen zusammenführen

und ihnen Raum und

Gehör geben.

Das Altländer Viertel im Jahr 2023, kurz vor Abschluss der Sanierung, aus der Luft.







AUSBLICK – EIN QUARTIER MIT ZUKUNFT

Seit der Programmaufnahme 1999 und dem Auftakt der Sanierung im Jahr 2000 hat sich im Altländer Viertel viel verändert. Zahlreiche Maßnahmen haben den positiven Sanierungsprozess vorangebracht. Neben Investitionen zur Verbesserung der Erschließungssituation, zur Aufwertung öffentlicher Freiräume und Wohnungsmodernisierung wurden auch viele soziale Projekte initiiert. Schwerpunkte sind Integration, Beschäftigung, Angebote für Frauen und die Entwicklung einer Quartiersgemeinschaft.

Auch zukünftig wird sich das Quartier mit seiner heterogenen Bewohnerschaft immer größeren Herausforderungen stellen müssen als andere Stader Quartiere. Dank der Sanierung ist das Altländer Viertel gut aufgestellt. Die Stadt wird auch weiterhin die Prozesse im Quartier unterstützen. Die Einstellung eines Quartiersmanagers über die Sanierung hinaus ist ein starkes Zeichen

dafür. Nicht zuletzt sind aber auch die Bewohnerinnen und Bewohner gefordert, sich zu kümmern und zu engagieren. Die Bildungseinrichtungen im Quartier arbeiten eng zusammen und sind gut vernetzt. Weitere Institutionen im Stadteilhaus und dem ALVI – Haus der Begegnung haben diverse Beratungs-, Bewegungs- und Beschäftigungsangebote in ihrem Programm, so dass sich das Altländer Viertel auch in Zukunft stabil und positiv entwickeln kann.

Durch Eigentümerwechsel konnten gerade in den letzten Jahren noch einmal umfassende Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und eine Stärkung der Nahversorgung umgesetzt werden. Die Baumaßnahmen im angrenzenden Quartier Benedixland befinden sich in der Realisierung und werden das Altländer Viertel städtebaulich positiv arrondieren. Das Altländer Viertel wird zunehmend in die Gesamtstadt

eingebunden und damit ein weiterer Aspekt der räumlichen Isolation aufgebrochen.

Über die Sanierung hinaus wird sich das Quartier weiterentwickeln: So wird der Sport- und Freizeitbereich an der Mittelnkirchener Straße mit Fördermitteln des „Investitionspakts Sportstätten“ um ein multifunktionales Kleinspielfeld erweitert. Fernern haben die Bauarbeiten für ein neues Wohnbauprojekt mit 84 Wohnungen für alle Altersgruppen an der Grüendeicher Straße bereits begonnen.

Das Altländer Viertel wirkt

nicht länger abschreckend,

sondern entwickelt sich

zu einem bunten und

lebendigen Stadtteil.



Impressum

Herausgeber:

Hansestadt Stade und BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen
www.stadt-stade.de und www.baubecon.de

Gesamtherstellung:

MCE Verlagsgesellschaft mbh & Co.KG, Drochtersen

Autor:

Peter von Allwörden, Presse Contor Elbe (www.pressecontor-elbe.de)

Grafik & Layout:

Medienzentrum Stade, www.mzs-stade.de

