

## **Gaarden hoch 10: Ein Stadtteil entwickelt sich**

### **Konzept „Wirtschaftsbüro Gaarden“**

1. Vorbemerkung .....	1
2. Projekthintergrund .....	1
3. Ziele und Inhalte des Projektes.....	3
4. Jährliche Projektindikatoren .....	7

#### **1. Vorbemerkung**

Das Wirtschaftsbüro Gaarden wurde als Modellvorhaben im nicht-baulichen Bereich der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ in Gaarden initiiert (Förderlaufzeit 01.09.2011 - 31.08.2014). In der Beschlussfassung über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEKK am 17.2.2011 (Drs. 0783/2010) ist das Modellvorhaben Wirtschaftsbüro Gaarden als Schlüsselprojekt für den Entwicklungsschwerpunkt Soziale-Stadt-Gebiete aufgenommen worden. Die Verwaltung wurde im Dezember 2013 von der Ratsversammlung beauftragt, die Weiterführung des Wirtschaftsbüro Gaarden nach Beendigung des Soziale-Stadt-Modellvorhabens am 31. August 2014 sicherzustellen. Trägerin ist die stadteigene Projektgesellschaft Kiel-Gaarden GmbH.

Die Projektgesellschaft Gaarden GmbH ist als 100%ige Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Kiel im Eigenbetrieb Beteiligungen angesiedelt und wird durch das Dezernates für Soziales, Gesundheit, Wohnen und Sport gesteuert. Die erforderlichen Finanzmittel für den Betrieb des Wirtschaftsbüros werden durch Zuwendungen gestellt.

#### **2. Projekthintergrund**

Der Stadtteil Gaarden am Ostufer der Kieler-Förde – und hier besonders der im Fördergebiet Soziale Stadt liegende Bereich des Stadtteils Gaarden - zeichnet sich durch eine besondere soziale Lage aus, die sich deutlich von den übrigen Stadtteilen Kiels unterscheidet. Besonders auffallend ist der hohe Anteil an Migrant\*innen und Sozialhilfeempfänger\*innen. In den Sozialraumdaten der Landeshauptstadt Kiel spiegelt sich diese Situation deutlich wider.

Die vom „Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.“ (vhw) Anfang 2019 gefertigte Sozialraumanalyse für Gaarden kommt in der Zusammenfassung zu folgenden Aussagen (Auszug):

- Durch enorm hohe Fluktuation<sup>1</sup> (v.a. seit 2015) und (stadtbezogene) Konzentration von sozial schwächeren bis marginalisierten Bewohnern weitere Steigerung der sozialen Problemlagen.
- Trotz leichter Verbesserung bleibt die Beschäftigungsquote (Wohnort) mit knapp 39 % weit hinter Kiel und etwas hinter Mettenhof zurück. Die SGB-II Quote (Personen in BG) variiert zwischen den (erwachsenen) Altersgruppen zwischen 37 % und fast 41 % bei den 35 bis 45 Jährigen (Gesamtquote mit Kindern: 44,6 %/2018). Im Vergleich zu Mettenhof fällt vor allem die konstante Transferquote bei den Älteren auf – die sich bis zu einem hohen Anteil der SGB-XII-Quote unter den Senioren\* von 29 % fortsetzt (Mettenhof: 9,8 %).
- Unter den verschiedenen Haushaltstypen beziehen 75 % aller Alleinerziehenden-Haushalte und 56 % der Paar-Haushalte mit Kindern in Gaarden-Ost Hartz IV sowie 34 % der Single-Haushalte (Mettenhof: 22 %). Die stärkste Zunahme seit 2014 bei der Anzahl hat es bei Paaren mit Kindern (+77%/ Mettenhof: +29%) gegeben.
- Diese Sozialdaten korrespondieren teilweise mit der Bevölkerungsstruktur und –entwicklung. Fast 63 % aller Haushalte in Gaarden-Ost sind Single-Haushalte, nur je 11 % Paar-Haushalte mit und ohne Kinder (u 18 Jahre). In Mettenhof beträgt der Single-Anteil nur 38 %, die beiden Paar-Anteile liegen jeweils um 20 %.
- In beiden Stadtteilen überschreitet der Anteil von Bewohnern\*innen mit Migrationshintergrund die 50 %-Marke; dieser teilt sich jedoch sehr unterschiedlich zwischen Ausländern (überwiegen in Gaarden) und Deutschen mit Migrationshintergrund (Mettenhof) auf.
- Gaarden gewinnt wesentlich mehr Einwohner\*innen aus dem Ausland, als in das Ausland ziehen. Leichte Gewinne gibt es auch im Austausch mit Schleswig -Holstein sowie dem übrigen Deutschland. Gegenüber den anderen Kieler Ortsteilen verliert Gaarden leicht.
- Segregation und Konzentration: Knapp 20 % aller Zuzüge aus dem Ausland nach Kiel führten zwischen 2015 und 2017 nach Gaarden-Ost. Einige Herkunftsgebiete sind stark überrepräsentiert. So kamen fast drei Viertel aller Zugewanderten aus Bulgarien nach Gaarden-Ost, sowie 44 % derjenigen, die aus Rumänien stammen.
- Gaarden hat durch Binnenwanderung in Kiel massiv bei den Herkunfts-Deutschen Vorschulkindern und –Eltern verloren. Ein deutliches Plus ist bei Menschen mit Migrationshintergrund in der Gruppe der 18 bis 39-Jährigen zu beobachten.

Die Wirtschaftsstruktur des Stadtteils Gaarden deutet auf die sozialen Probleme hin. Die Ökonomie in diesem Bereich des Stadtteils ist vor allem durch eine kleinteilige, nicht-ursprungsdeutsche Struktur gekennzeichnet, die einer relativ hohen Fluktuation unterliegt. Zwar befinden sich in direkter Nachbarschaft große Industrie- und Gewerbegebiete, diese fungieren aber nicht mehr als primäre Arbeitgeber für den Stadtteil wie vor Jahrzehnten z. B. der Schiffbau.

Insbesondere für den Einzelhandel und für die Gastronomie ergeben sich große Probleme vor Ort, die sich in häufig wechselnden Ladengeschäften zeigen. Dies begründet sich primär aus der ortsansässigen sehr niedrigen Kaufkraft, die sich zum größten Teil auf Transfereinkommen stützt und vornehmlich auf eine Grundversorgung ausgelegt ist (periodische Güter). Für aperiodische und höher-

---

<sup>1</sup> Statistisch betrachtet wechselt sich der Stadtteil zurzeit alle 3 Jahre einmal aus.

preisige Güter ist der Standort Gaarden weniger attraktiv, mit Ausnahme von Textildiscountern und sogenannten 1-Euro-Läden, die sich bewusst auf Haushalte mit geringen Einkommen spezialisiert haben. Ein anderes Bild ergibt sich im Bereich der medizinischen Versorgung durch Ärzt/innen, Praxen und anderen Einrichtungen. Die Kalkulationsgrundlage für die Geschäftstätigkeit bilden gesetzliche Leistungsbeschreibungen und Leistungssätze mit der Folge, dass diese Bereiche nicht unmittelbar von den verfügbaren Einkommen der Haushalte abhängig sind. Durch die enge Bindung an gesetzliche Vorgaben besteht aber nur ein gering ausbaufähiges wirtschaftliches Potenzial, welches dem Standort Gaarden nachhaltig helfen könnte.

Alle Wirtschaftszweige bieten zwar wertvolle Arbeitsplätze vor Ort an, aber durch den Mangel an Kapital können sie ohne Hilfe nicht für einen Wachstumsimpuls sorgen. Ein weiteres Problem für die Unternehmen besteht in der unterdurchschnittlichen Qualifikation der ansässigen Bevölkerung. Gaarden weist mit die höchste Rate an Schulentlassenen ohne Abschluss auf. Das Potenzial an Qualifizierten als endogene Ressource des Stadtteils verringert sich somit stetig.

### **3. Ziele und Inhalte des Projektes**

Mit Hilfe des Wirtschaftsbüro Gaarden soll der Bestand an Unternehmen gesichert und weiter ausgebaut, neue Impulse geschaffen und die Abhängigkeit von Transfereinkommen verringert werden. Die Festigung der ethnischen Ökonomie als endogene Stärke des Quartiers wird dabei ebenso unterstützt wie die Qualifizierung und Sensibilisierung von Existenzgründer/innen. Ferner wurden Ziele definiert, die die schon in den 1980er und 1990er Jahren begonnene Abwärtsspirale in der lokalen Ökonomie in Gaarden stoppen sollen:

- Sicherung des Bestandes an Unternehmen sowie weiterer Ausbau
- Schaffung neuer Impulse für Unternehmensinvestitionen sowie für Arbeits- und Ausbildungsplätze für die lokale Bevölkerung
- Steigerung des Standortimages des Stadtteils sowohl in ökonomischer als auch sozialer Hinsicht
- Stärkung der Zusammenarbeit zwischen Gewerbetreibenden untereinander und mit den Immobilieneigentümer/-innen

Durch den Fokus auf die lokale Ökonomie in Gaarden soll nicht nur die wirtschaftliche Aufwertung des Stadtteils forciert, sondern auch eine Einbettung in die Gesamtdiskussion um das Quartier begünstigt werden.

Vorteilhaft wirkt sich hierbei die Struktur Gaardens aus, welcher als urbaner,utzungsgemischter und innenstadtnaher Stadtteil deutlich mehr Ansatzpunkte für eine lokal-ökonomische Strategie bietet als z. B. reine Großwohnsiedlungen am Stadtrand. Gaarden wird darüber hinaus von seinen Bewohner\*innen als lebendiger Stadtteil wahrgenommen. Weiteres Potenzial steckt in den Bewohnern\*innen mit Migrationshintergrund, die häufig ein größeres Interesse haben, sich selbstständig zu machen oder mangels Alternativen machen zu müssen. Diese sogenannte ethnische Ökonomie ist als eine endogene Stärke des Stadtteils aufzufassen. Im Bereich der migrantischen Ökonomie gibt es Angebote, die über den alltäglichen Bedarf hinausgehen und für die Käufer\*innen von außerhalb nach Gaarden kommen.

Zusätzlich weist der Stadtteil einen gewissen Bestand an Kreativen/Künstler\*innen auf, teilweise Akademiker\*innen, die dem Stadtteil eine kreative Note verleihen. Das Potenzial der gesamten Kreativ- und Kulturwirtschaft wird aber bisher nicht voll ausgenutzt.

Das Projekt bietet die Chance, Gaarden nicht nur aus sozialer oder stadtplanerischer Sicht aufzuwerten, sondern die bislang ökonomischen Kräfte in diesem Stadtteil weiter zu stärken.

Darüber hinaus sieht das Konzept „Gaarden <sup>10</sup>“ nicht nur die Fortführung des Leerstandsmanagements vor, sondern vor allem auch Aktivitäten rund um den Alfons-Jonas-Platz und den Kirchenweg. Bei dem Alfons-Jonas-Platz soll es um die Frage gehen, inwieweit dieser zentrale Platz zukünftig mehr Aufenthaltsqualität bekommen kann. Hier spielt das Wirtschaftsbüro eine wichtige Rolle, um mit Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden ins Gespräch über die Ausgestaltung zu kommen. Im Kirchenweg geht es im Rahmen von Gaarden <sup>10</sup> darum, gezielt Läden anzumieten, um sie einer höherwertigen Nutzung zuzuführen und damit den Bereich aufzuwerten. Auch hier hat das Wirtschaftsbüro die wichtige Aufgabe, entsprechende Schritte mit einzuleiten und die Eigentümer\*innen zu sensibilisieren und mitzunehmen. Durch die Verankerung des Wirtschaftsbüros in dem durch Haus & Grund betriebenen Projekt „Wohnwert Gaarden“ sind hiermit sehr gute Voraussetzungen geschaffen.

Insgesamt sollen die Maßnahmen so gestaltet werden, dass beim Einsatz der Instrumente eine gewisse Flexibilität möglich ist. Dies soll verhindern, dass starre und ineffektive Strukturen entstehen.

Die Netzwerktätigkeit spielt bei der Erledigung der verschiedenen Aufgabenbereiche eine entscheidende Rolle. Dementsprechend unterhält das Wirtschaftsbüro diverse Kontakte in die unterschiedlichen Bereiche wie Eigentümer\*innen, Gewerbetreibende, Hilfsorganisationen oder Finanzwirtschaft, um nur einige zu nennen.

Die Aufgaben stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

### *3.1 Bestandspflege durch den Ausbau einer quartiers- und milieuspezifischen Vertrauensbasis mit dem Ziel der „Wegweisung“ zu geeigneten Beratungs- und Hilfeleistungen*

- Unterstützung, Sensibilisierung und Aufklärung über Beratungsangebote bei der Unternehmensentwicklung (sowohl bei Erweiterungen als auch bei drohenden Insolvenzen/Abwanderungen oder bei anderen Nachteilen, die sich durch den Standort ergeben)
- Information über Fördermittel für Unternehmen sowie Organisation von Sprechstunden und externen Beratungen der Investitionsbank S-H, Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer u. a. vor Ort in Gaarden
- Organisation von Informationsveranstaltungen und Seminaren (mit speziellen Themen/Fragestellungen, die für Unternehmen in Gaarden wichtig sind)
- Unterstützung, Sensibilisierung und Aufklärung über Angebote der Nachfolgeberatung für Unternehmen

- Übergang Schule / Beruf: Unterstützung der Unternehmen bei der Suche nach Auszubildenden, Informationen für Unternehmen über Lehrstellenbörsen, Vermittlung von Kontakten zu Berufsschulen und anderen Schulen, evtl. auch Initiierung Partnerschaften
- Unterstützung bei der Vermittlung von auftragsbezogenen Mikrokrediten

### *3.2 Überörtliche Vermarktung/Vertretung des Wirtschaftsstandortes Gaarden*

- Gewerberaumbörse (Informationen über Leerstände sammeln, aufbereiten und präsentieren)
- Zwischennutzungsvermittlung
- Darstellung der Standortvorteile Gaardens, Standortmarketing mit Imagekampagnen für Unternehmen; Imageverbessernde Maßnahmen im öffentlichen Raum (wie z.B. die Winterbeleuchtung)
- Interessenvertretung der Gaardener Wirtschaft in Politik und Verwaltung der Landeshauptstadt Kiel und auf Landesebene

### *3.3 Quartiers- und milieuspezifische Unterstützung bei Existenzgründungen*

- Unterstützung und Hilfestellung bei Defiziten in der Vorgründungsphase und ggf. Ermittlung eines weitergehenden Beratungsbedarfs (z.B. durch Steuerberater, Unternehmensberater)
- Eigene Beratung über Fördermöglichkeiten bei einer Existenzgründung (Angebote des Job-Centers, der WAK, der IHK)
- Schaffung von externen Beratungsangeboten vor Ort
- Betreuung in der Festigungsphase
- Unterstützung bei der Standortsuche in Gaarden (Verbindung zur Gewerberaumbörse)
- Unterstützung bei der Vermittlung von Mikrokrediten

### *3.4 Einbindung der Immobilieneigentümer/-innen in die wirtschaftliche Aufwertung*

- Aufklärungsarbeit und Mittlerfunktion zwischen Vermieter\*innen und Mieter\*innen
- Möglichkeiten zur Inwertsetzung bei Investitionsstau von Gewerbeflächen aufzeigen, beraten und vermitteln
- Eigentümernetzwerke aktiv aufbauen (z.B. mit Hilfe von Haus und Grund), um die Qualität der Immobilien zu erhöhen.
- Gesprächs- und Beteiligungsprozesse im Zusammenhang mit Gaarden hoch <sup>10</sup> und hier insbesondere dem Alfons-Jonas-Platz

### 3.5 Verankerung der Kreativ- und Kulturwirtschaft

- Vermittlung von leerstehenden Flächen an Künstler\*innen (Gewerberaum Börse) sowie temporäre Verwendung von leerstehenden Flächen für Ausstellungen oder Aktionen. Diese Angebote sollen auch an der Muthesius Kunsthochschule platziert, ggf. sogar mit der Hochschule zusammen entwickelt werden.
- Unterstützung der Ziele im Kirchenweg/ Elisabethstraße im Rahmen von Gaarden hoch 10
- Mitveranstalter der Kulturrotation 143, um Kreativschaffenden und Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Präsentation zu geben

### 3.6 Leerstandsmanagement

Das Wirtschaftsbüro ist zentraler Ansprechpartner und Anlaufstelle für alle Mietinteressent\*innen und Vermieter:

Aktivitäten Angebotsseite:

- Regelmäßige Aufnahme der Leerstände durch Begehungen, Internetrecherche und Netzwerke
- Recherche der Eigentümer\*innen und Hausverwaltungen
- Kontaktaufnahme und Besichtigungen
- Erstellung von Exposé und Bewerbung der Leerstände
- Finden von Interessenten
- Unterstützung bei Verhandlungen, Fachfragen, Genehmigungen mit Interessenten
- Sensibilisierung für alternative Mietmodelle/Zwischennutzungen
- Bespielung von Leerständen (Zwischennutzungen)
- Pflege Datenbank

Aktivitäten im Bestand:

- Kontaktpflege zu Eigentümer\*innen und Hausverwaltungen
- Kontaktpflege zu Mieter\*innen
- Regelmäßige Begehung des Stadtteils und Begutachtung der Gewerbeflächen
- Vermittlung der Gewerbeflächen bei Beendigung der Mietverhältnisse
- Pflege Datenbank

Aktivitäten Nachfrageseite:

- Aufnahme von Gewerberaumgesuchen
- Ansprechpartnerin für Expansionsabteilungen und Ansiedlungsinteressierte
- Kontaktaufnahme zu EigentümerInnen und Hausverwaltungen bzgl. anmietbarer Flächen
- Weiterleitung an Beratungsangebote des WBG (bspw. Gründungsberatung)
- Pflege Datenbank

#### 4. Jährliche Projektindikatoren

Die jährlichen Indikatoren dienen zur quantitativen Bewertung der Tätigkeiten des Büros. Im Laufe der Jahre haben sich folgende Indikatoren als sinnvoll erwiesen und sollen auch weiterhin in den jährlichen Sachstandsberichten ausgegeben werden.

Nr.	Indikator
1	Anzahl der Beratungen
2	Betreuung von Bestandsunternehmen
3	Anzahl der betreuten Existenzgründungen
4	Anzahl der Informationsveranstaltungen/Seminare
5	Leerstandsmanagement <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktivitäten Angebotsseite</li> <li>- Aktivitäten Nachfrageseite</li> <li>- Aktivitäten im Bestand</li> </ul>