



Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss/Sozialausschuss

zur gemeinsamen Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Sanierungsmaßnahme "Oststadt"/Soziale Stadt

hier: Organisationsstruktur für die Sanierungsdurchführung und Beauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH im Rahmen eines Betreuungsvertrages

Anlagen:

- Organisationsstruktur
- Organigramm Anlage 1
- Zusammensetzung der Gremien Anlage 1.1

- Betreuungsvertrag Anlage 2

Beschlussantrag:

Für die Durchführung des Sanierungsverfahrens „Oststadt“/Soziale Stadt“ wird

1. der Organisationsstruktur gemäß dem in Anlage 1 beigefügten Organigramm
2. der Beauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, gemäß dem in Anlage 2 beigefügten Betreuungsvertrag



zugestimmt.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hatte in seiner Sitzung vom 18.11.2003 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Oststadt" im Rahmen des Programms Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt beschlossen. Ferner hatte der Gemeinderat das im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen entwickelte integrierte Handlungskonzept zustimmend zur Kenntnis genommen.
Auf die Gemeinderatsdrucksache Nr. 185/2003 wird verwiesen.

Die Besonderheit des Programms "Die soziale Stadt" liegt in dem integrativen Ansatz. Durch die Bündelung von investiven und nicht-investiven Maßnahmen soll eine ganzheitliche Aufwärtsentwicklung sowohl im baulich, städtebaulichen als auch im sozialen Bereich eingeleitet und abgesichert werden.
Aufgrund dieser ganzheitlichen Zielsetzung und der hier erforderlichen Verknüpfung der unterschiedlichen Handlungsfelder und Aufgabenbereiche gehen die Anforderungen in organisatorischer, operativer Hinsicht weit über die eines klassischen Sanierungsverfahrens hinaus.

Die Programmabwicklung erfordert deshalb eine Organisationsstruktur, die der Einbindung der berührten Akteure und Entscheidungsträger und der prozessorientierten Umsetzung Rechnung trägt.
Ferner verpflichtet das Programm, ein Quartiersmanagement einzurichten, das die Aktivitäten und Maßnahmen vor Ort steuert und koordiniert und die Bürger zur Mitwirkung motiviert.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets liegen die formellen Voraussetzungen für die Durchführung des Sanierungsverfahrens vor. Gegenstand der jetzigen Beschlussfassung ist es, hierfür auch die organisatorischen Voraussetzungen in Bezug auf die Organisationsstruktur und die Weiterbeauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu schaffen.

Die Verwaltung hat sich hierzu – auch orientiert an anderen Programmstädten – intensiv mit der Programmabwicklung befasst.
Maßgeblich eingeflossen sind ferner die Untersuchungen und Vorschläge, die im Rahmen eines der Mikroprojekte des LOS-Programms erarbeitet wurden.



2. Organisationsstruktur (zu Ziffer 1 des Beschlussantrages)

Das beiliegende Organisationsschema (Organigramm [Anlage 1](#)) ist als Drei-Ebenen-Modell angelegt. Die Ebenen sind dabei nicht als in sich abgeschlossene Einheiten zu verstehen. Die Prozesshaftigkeit der Programmumsetzung erfordert vielmehr eine Durchlässigkeit mit Austausch und Rückkoppelung zwischen allen Ebenen.

· Ebene Vorbereitung

Auf dieser Basisebene angesiedelt sind die Bürgerbeteiligung und Bürgermitwirkung. Beiden kommt in der sozialen Stadt eine zentrale Funktion zu. Aufgabe ist es, die Quartiersbevölkerung zur aktiven Beteiligung zu motivieren, um gemeinsam Verbesserungen im Stadtteil auf den Weg zu bringen. Das Programm zielt ab auf nachhaltig wirksame Veränderungen auf die verschiedensten Bereiche des Stadtteillebens. Es kann und soll die Basis für Veränderungen legen und Anstöße geben. Vorrangiges Ziel ist die Hilfe zur Selbsthilfe, die Stärkung der Eigeninitiative und die Entwicklung selbsttragender Strukturen.

Beteiligungsforen an der Basis sind themen- bzw. projektbezogene **Arbeitskreise**. Die Themen/Projekte ergeben sich aus den im integrierten Handlungskonzept formulierten Handlungsfeldern. In der Regel wird es sich um Arbeitskreise handeln, die sich befristet für ein bestimmtes Projekt konstituieren. Möglich sind aber auch längerfristig angelegte Arbeitskreise zu grundsätzlichen Handlungsfeldern, wie z.B. zum Bürgerdialog oder Kinder- und Jugendarbeit.

Es ist Aufgabe des Quartiersmanagement, Arbeitskreise zu initiieren und organisatorisch zu begleiten. In ihnen sollen BewohnerInnen und ExpertInnen aus Institutionen zusammenarbeiten. Aufgabe ist es, für das jeweilige Arbeitskreisthema Ziele und Maßnahmen zu formulieren und in das Stadtteilforum einzubringen. Die Arbeitskreise sollen in Abstimmung mit dem Stadtteilforum bzw. der Koordinations- und Entscheidungsebene auch Maßnahmen oder Aktionen selbständig durchführen.

Die übergeordnete Beteiligungsplattform bildet das **Stadtteilforum - Ost**. Es ersetzt den bisherigen "Runden Tisch", hat aber weiterhin dessen Funktion als Einrichtung, in dem die Bürgerschaft sowie maßgebende Akteure und Institutionen des Stadtteils vertreten sind. Durch die neue Bezeichnung soll die Bedeutung dieser Einrichtung als Beteiligungs- und Mitwirkungsforum zum Ausdruck kommen. Der bisherige Runde Tisch umfasste 38 Mitglieder, wobei zu den Sitzungen allerdings nur ein Teil anwesend war. Im Interesse eines zielorientierten, effizienteren Arbeitens soll die Mitgliederzahl künftig reduziert werden. Die Zusammensetzung des Stadtteilforums ist in [Anlage 1.1](#) dargestellt.

Aufgabe des Stadtteilforums ist es, den Erneuerungsprozess im Stadtteil auf der Ebene der Bürgerbeteiligung und -mitwirkung zu begleiten und zu unterstützen,



die Arbeit der Arbeitskreise zu vernetzen und zu bündeln und die Anliegen der Bürger zu koordinieren.

Dabei ist es wichtig, dass im Stadtteilforum wie bisher im Runden Tisch auf das Wissen und Know-how der Institutionen und Akteure im Stadtteil zurückgegriffen werden kann und diese als "Multiplikatoren" die bürgerschaftliche Arbeit wirksam unterstützen.

Das Stadtteilforum soll in der Regel vierteljährlich, bei Bedarf auch in anderem Turnus, tagen.

• **Ebene Koordination**

Innerhalb der Organisationsstruktur hat das **Projekt- und Quartiersmanagement** als operativer Kern eine Schlüsselfunktion.

Es ist die zentrale Koordinations- und Schnittstelle zwischen der lokalen Ebene und den Entscheidungsträgern. Ein funktionsfähiges Projekt- und Quartiersmanagement ist die wesentliche Voraussetzung für eine erfolgreiche Programmumsetzung. Dessen Einrichtung ist nach den Programmvorgaben für die Stadt deshalb bindend.

Die **Projektkoordination und -steuerung** wird auf der Ebene der Verwaltung federführend wahrgenommen für den investiven Bereich der städtebaulichen Neuordnung (einschl. Mittelbewirtschaftung und Förderabwicklung) von der Sanierungsstelle im Stadtplanung- und Baurechtsamt, für den nicht-investiven Bereich (einschl. Abwicklung der Fachförderprogramme wie z.B. LOS) vom Sozialamt.

Um das integrierte Handlungskonzept wirksam umsetzen zu können, müssen die verschiedenen Aktivitäten vor Ort durch ein leistungsfähiges **Quartiersmanagement** koordiniert und unterstützt werden. Dies ist Aufgabe des Quartiersmanagers (Stadtteilkoordinator). Dieser betreibt mit regelmäßiger Präsenz das **Stadtteilbüro** (derzeit in der Buchstraße 60 angesiedelt) und ist dort Anlauf-, Kontakt- und Informationsstelle für die Bewohner, Akteure und Projektinitiatoren.

Zu den weiteren Aufgaben des Quartiersmanagers gehören u.a.

- den Bürgerdialog in Gang zu setzen und zu halten (Öffentlichkeitsarbeit, Aufbau und Pflege der Kontakte mit Multiplikatoren, Schlüsselpersonen und Netzwerken)
- die Bürgerschaft zur Mitwirkung an Gemeinschaftsaktivitäten und Projekten zu motivieren
- Projekte zu initiieren und fachlich und organisatorisch zu betreuen und zu unterstützen

Strategisch als Schnittstelle zwischen der Vorbereitungs- und Entscheidungs-Umsetzungsebene angesiedelt, hat das Quartiersmanagement auch Mitwirkungsaufgaben für beide Ebenen wahrzunehmen.



Hierzu gehören z.B. die Mitwirkung im Stadtteilforum und in den Arbeitskreisen, bei der Zuschussakquisition (Fachförderprogramme, Sponsoring) oder bei der Projektsteuerung, Strategie- und Konzeptentwicklung (Fortschreibung des integrierten Handlungskonzepts, Programmevaluation).

Dem Quartiersmanagement kommt somit eine Querschnittsaufgabe zu, die auf alle Ebenen des Programms einwirkt.

Um dem Quartiersmanager auf kurzem Wege einen Handlungsspielraum zu ermöglichen, soll für diesen ein pauschaler **Verfügungsfond** von jährlich 5.000,- € aus Haushaltsmitteln der Sozialen Stadt bereitgestellt werden. Ein solcher Verfügungsfond hat sich auch in anderen Städten bewährt. Aus diesem Fond können z.B. (ggfs. auch nicht förderfähige) Aufwendungen für die Öffentlichkeitsarbeit, für kleinere Sofortmaßnahmen oder für die Arbeit in den Arbeitskreisen und im Stadtteilforum (z.B. für Organisationsmittel, Fachvorträge, Erfahrungsaustausch) finanziert werden. Der Verfügungsfond steht unter dem Vorbehalt der entsprechenden Bereitstellung der Haushaltsmittel. Die Verwendung bedarf jeweils der vorherigen Zustimmung der Projektsteuerung (Stadtplanungs- und Baurechtsamt/Sozialamt). Von dort erfolgt auch die verwaltungs- und haushaltsmäßige Abwicklung.

Auf der fachlichen Ebene wird das Projekt- und Quartiersmanagement unterstützt zum einen durch den **Begleitausschuss**. Dieses Gremium (Zusammensetzung siehe Anlage 1.1) hat sich bereits für die Umsetzung des LOS-Projekts konstituiert. Dort obliegt ihm die Auswahlentscheidung über die Mikro-Projekte. Ergänzend hierzu soll der Begleitausschuss in einer beratenden Funktion für die sozialen Handlungsfelder in die Organisationsstruktur eingebunden werden. Er soll beratend und unterstützend mitwirken bei der Entwicklung und Vorbereitung von sozialen Projekten und bei der diesbezüglichen Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes. Dadurch wird eine Vernetzung und ein Informationsaustausch zwischen den Aufgaben- und Entscheidungsebenen gewährleistet. Der Begleitausschuss tagt in der Regel zweimal jährlich.

Unterstützt wird das Projekt- und Quartiersmanagement zum anderen fachlich vom **Ämternetzwerk**, das ebenfalls bereits für das LOS-Projekt eingerichtet wurde. In ihm sind die berührten städtischen Fachämter sowie externe Behörden/Institutionen vertreten (Zusammensetzung siehe Anlage 1.1). Es hat die Aufgabe, die einzelnen Projekte und Maßnahmen auf der Fachebene abzustimmen und zu koordinieren und das jeweilige Fachwissen einzubringen.

Das Ämternetzwerk wird bei Bedarf vom Projekt- und Quartiersmanagement einberufen.

- Ebene Entscheidung/Umsetzung

Der Gemeinderat ist in seiner Entscheidungsbefugnis durch die Organisationsstruktur nicht eingeschränkt. Aufgabe der vorgeschalteten Ebenen Vorbereitung und Koordination ist es vielmehr, die Grundlagen für die Entscheidungen des Gemeinderats in der Programmumsetzung zu schaffen. Der Gemeinderat bestimmt mit



dem integrierten Handlungskonzept die Ziele der sozialen Stadt und legt u.a. im Rahmen der Mittelbereitstellung die jährlichen Maßnahmenprogramme fest. Für die Umsetzung der einzelnen Projekte und Maßnahmen obliegen ihm bzw. den Ausschüssen die Entscheidungen nach den Zuständigkeitsregelungen der Hauptsatzung. Es ist ferner vorgesehen, im Gemeinderat regelmäßig über den Stand und den Fortgang des Projektes „Soziale Stadt“ Bericht zu erstatten.

3. Weiterbeauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (zu Ziffer 2 des Beschlussantrages)

Die in der Organisationsstruktur beschriebenen komplexen operativen Anforderungen können von der Verwaltung allein personell nicht geleistet werden. Die vom Stadtplanungs- und Baurechtsamt und Sozialamt wahrzunehmenden Steuerungs- und Koordinationsaufgaben mit gesamter finanzieller und fördertechnischer Abwicklung des Projekts werden bereits erhebliche Kapazitäten binden. Zudem erfordert die Programmabwicklung spezialisiertes Wissen und entsprechende Erfahrung. Die Beauftragung eines Sanierungsträgers oder –betreuers ist deshalb in der Sozialen Stadt üblich. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Programms auch förderfähig, während personelle und sächliche Kosten der Verwaltung nicht bezuschusst werden.

Die Grundlagen für die jetzt anstehende Umsetzungsphase wurden durch die vorbereitenden Untersuchungen und dem hier entwickelten integrierten Handlungskonzept gelegt. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden bekanntlich von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, durchgeführt. Eine Weiterbeauftragung dieser Gesellschaft ist deshalb zweckmäßig, um die notwendige kontinuierliche Weiterentwicklung des Projekts sowohl inhaltlich als auch in der Aufgabenerfüllung sicherzustellen. Die Wüstenrot ist in der Oststadt bereits eingeführt, ist mit den Problemen und anstehenden Aufgaben vertraut und verfügt als qualifizierter Sanierungsträger über die notwendigen Erfahrungen in der Sozialen Stadt auf Grund ihrer Tätigkeit in anderen Programmstädten (z.B. Ludwigsburg, Stuttgart).

Es ist vorgesehen, die Wüstenrot als Sanierungsbetreuer gemäß dem beiliegenden Betreuungsvertrag (Anlage 2) zu beauftragen. Den Schwerpunkt der Tätigkeit bildet dabei das Quartiersmanagement (siehe Organisationsstruktur). Dies beinhaltet insbesondere auch die Wahrnehmung der Aufgaben vor Ort im Stadtteilbüro. Bei den Auftragsverhandlungen war es ganz wesentlich, hier eine qualifizierte personelle Besetzung sicherzustellen, da Verbesserungen im Stadtteil nur durch eine engagierte Arbeit vor Ort in direktem Kontakt zu erreichen sind. Für die Position konnte Herr Bernhard Bormann gewonnen werden, der über die Wüstenrot im Rahmen des Betreuungsvertrags diese Aufgaben wahrnehmen soll. Herr Bormann verfügt über langjährige Erfahrung in der Stadtteilarbeit. Er hat mit dem Aufbau des Familien- u. Nachbarschaftszentrums erfolgreiche Arbeit auf dem Hardt und damit in einem Gebiet mit ähnlicher Problemlage wie in der Oststadt geleistet. Herr Bormann leitet mit einer Viertelstelle für die Oststadt bereits das Integra-



tionsprojekt. Mit diesem, bis Mai 2006 befristeten Projekt fördert das Bundesamt zur Anerkennung ausländischer Flüchtlinge die Integrationsarbeit. Damit ist auch hier eine direkte Vernetzung mit der Stadtteilarbeit gewährleistet.

Entsprechend der Regelung im beigefügten Betreuungsvertrag mit der Wüstenrot wird der Leistungsteil Quartiersmanagement mit einer jährlichen Pauschale vergütet. Diese beträgt für das restliche Jahr 2004 (ausgehend von einem Vertragsbeginn ab 01. Juni) 18.083,00 €, in den Folgejahren 31.000,00 € jeweils zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die mit der Pauschale abgedeckten Leistungen des Quartiersmanagements sind im Betreuungsvertrag definiert. Die von Herrn Bormann wahrzunehmenden Aufgaben sind hierin zunächst mit einem Zeitdeputat von 25 % einer Vollzeitstelle einkalkuliert.

Ob das Zeitdeputat ausreicht, lässt sich derzeit nur schwer abschätzen. Die Soziale Stadt ist im Gegensatz zu herkömmlichen Sanierungsverfahren in weit größerem Maße von "Nicht-Planbarem", von spontanen Aktionen und dem sich eigenständig entwickelndem bürgerschaftlichen Engagement geprägt. Insoweit muss hier zunächst die Erfahrung abgewartet und – soweit sich dies als notwendig erweisen sollte – vom Gemeinderat über eine Intensivierung der Tätigkeit entschieden werden.

Die sonstigen Betreuungsleistungen der Wüstenrot – es handelt sich hier um die allgemeine Betreuung/Beratung bei der Abwicklung des Sanierungsverfahrens und der Durchführung von Einzelprojekten sowie bei der Finanzierung, Förderabwicklung – werden in Abstimmung mit der Stadt nach nachgewiesenem Zeitaufwand abgerechnet.

Die einzelnen Vertragsinhalte werden zur Sitzung bei Bedarf näher erläutert.

Die Vergütung wird entsprechend dem Sanierungsablauf in jährlichen Teilbeträgen anfallen und ist als Teil der Sanierungskosten in den jeweiligen Haushaltsjahren zu etatisieren. Im diesjährigen Haushalt ist für die Soziale Stadt (Haushaltsstelle 2.6150.950000.0 – 106) hierfür im eingestellten Gesamtansatz (200.000,- €) ein Anteil von 50.000,- € einkalkuliert. Die Kosten werden aus den für die Soziale Stadt bewilligten Finanzhilfen mit einem Satz von 60 % bezuschusst.

Der Gesamtaufwand für die Laufzeit der Sanierungsmaßnahme (nach dem Bewilligungszeitraum bis Ende 2010 mit Verlängerungsmöglichkeit von max. 2 Jahren) ist derzeit nur schwer abschätzbar. In der Anlaufphase wird für den Aufbau der Strukturen und die bürgerschaftliche Arbeit ein höherer Aufwand zu erwarten sein, während in der weiteren Durchführung sich die bürgerschaftlichen Projekte verstetigen und möglichst selbst organisiert ablösen sollen.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Gesamtmaßnahme ist für das Quartiersmanagement und die Sanierungsbetreuung ein Ansatz von insgesamt 300.000,- € enthalten (davon städtischer Eigenanteil 40 % = 120.000,- €).

