

**COPYRIGHT**

Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Es darf ohne Genehmigung nicht verwertet werden. Insbesondere darf es nicht ganz oder teilweise oder in Auszügen abgeschrieben oder in sonstiger Weise vervielfältigt werden. Für Rundfunkzwecke darf das Manuskript nur mit Genehmigung von Deutschlandradio Kultur benutzt werden.

**Deutschlandradio Kultur, Länderreport, 22. Oktober 2010*****Lotsen an Land in Cuxhaven*****Autor: Ernst Ludwig von Aster****Red.: Claudia Perez**

Geräusch-take Auto innen:

**Take 1****0.11**

1.28 Das ist so in den 50er Jahren entstanden, also Nachkriegsbebauung in der Zeit als Cuxhaven mit die höchste Einwohnerzahl hatte, entsprechend wenig Wohnraum bisher vorhanden war

Sprecher:

Tanja Gohrbandt steuert ihren Dienstwagen zwischen properen roten Backsteingebäuden hindurch. Die Theodor-Storm-Straße entlang. Ein Gebäude wie das andere, sagt die Stadtplanerin. Norddeutsches Backsteinflair im Kleinformat..

**Take 2****0.09**

3.08 Insofern ist das nach dem Motto quadratisch, dreieckig, gut, das man eben so einfach, ganz schlichte und zeitlose Gebäude geschaffen hat...

Sprecher:

„Oma ihr klein Häuschen“. Solide. Meist hinterm Jägerzaun. Zwei Stockwerke, rote Dachpfannen. Tausendfache Wohn-Idylle in Cuxhaven. Der 50.000 Einwohnerstadt an der Elbe...

**Take 3****Länge: 0.18**

22.49 Diese Häuser hier die haben eine Wohnfläche von bis zu einhundert Quadratmeter im Originalzustand, das entspricht natürlich, zumindest, wenn eine Familie in Betracht kommt als Nachnutzer, nicht mehr den heutigen Anforderungen ...

Sprecher:

Gohrbandt deutet nach links. Auf ein Backstein-Einfamilienhaus. Auf den ersten Blick sieht es aus, wie die Nachbargebäude. Aber die Stadtplanerin sieht noch etwas anderes.

**Take 4****31**

18.27 wenn dort Plastikblumen stehen in den Fenster oder die Gardinen diese klassischen geschwungenen Formen haben, der Vorgarten sage ich mal, sparsam gepflegt ist, die Dachpfannen Patina annehmen, das sind Zeichen dafür, ..., das die Bewohner der Häuser nicht mehr so ganz nachkommen mit der Modernisierung und die wahrscheinlich auch in den nächsten Jahren auf den Markt kommen werden auch....

Sprecher;

Vor vier Jahren kam Tanja Gohrbandt nach Cuxhaven. Vom Rhein an die Elbe. Von der Groß- in die Kleinstadt. Ihr erster Auftrag – die Mitarbeit am sogenannten Stadtentwicklungskonzept. Eigentlich ein Routinejob:

**Take 5**

**Länge: 12**

9.47 Und da war es das erste Thema nach neuen, geeigneten Wohnbauflächen zu suchen, wie das so klassisch üblich ist, in der Stadtplanung. Das haben wir dann auch gemacht, haben uns ganz viele Flächen angeschaut..

Sprecher:

Gohrbandt und ihre Kollegen begutachteten verschiedene Stadt- und Ortsteile. Suchten nach potentiellen Wohnbauflächen. Und sahen immer wieder Plastikblumen hinter Altbaufenstern, vergilbte Gardinen, verlassene Auffahrten

**Take 6**

**0.19**

10.07 Und bei der Bestandsaufnahme ist uns bewusst geworden, das es hier Schilder gibt „zu Verkaufen“, da Schilder gibt „zu Verkaufen“. Und dass das Problem der Stadt möglicherweise woanders liegt als neue Wohngebiete auszuweisen, sondern eher sich um den Bestand zu kümmern, das war damals so unser Bauchgefühl, zunehmend auf den Markt kommen wird...

Sprecher:

Mittlerweile ist das Bauchgefühl von Gohrbandt und Kollegen von Amts wegen anerkannt. In einem Modellprojekt untersuchten Stadtplaner die einzelnen Cuxhavener Wohngebiete, analysierten Haus- und Bewohnerstrukturen. Ergebnis:

**Take 7****17**

15.22 letztendlich werden zwei Drittel aller Einfamilienhäuser einmal auf den Markt kommen bis 2030. „Freigesetzt“ nennt das dann mancher Planer, also zwei Drittel aller Einfamilienhausbestände werden mindestens einmal freigesetzt bis 2030. ...

Sprecher:

Und das bei schrumpfender Bevölkerung. Leben heute noch etwas mehr als 50.000 Einwohner an der Elbe, prognostizieren die Demographen bis 2030 einen Rückgang auf 39.000 Einwohner...

**take 7****0.14**

16.39 ... dann wird es so sein, das 2030 jedes vierte Haus leer stehen wird. Insofern, da soll das Wohnlotsenprojekt ansetzen dies zu vermeiden bzw, nicht ganz so stark ausfallen zu lassen...

Sprecher:

Ein Wohnlotse soll helfen, das Schlimmste zu vermeiden. Privatinitiative ist gefragt. Denn der Stadt sind planerisch die Hände gebunden. Anders als in vielen ostdeutschen Kommunen – wo die örtlichen Wohnungsbaugesellschaften – per Abrissbirne das Wohnungs-Angebot der Bevölkerungsprognose anpassten, handelt es sich in Cuxhaven um hundertfaches Privateigentum. „Oma ihr klein Häuschen“ – lässt sich nicht einfach von staatswegen wegbaggern...

**Take 8****Länge: 0.07**

3.16 (Telefon klingelt) Jetzt klingelt es hier schon wieder: Wüstenberg, Herr Itis, Moin, Ich melde mich dann bei ihnen

Sprecher:

Torsten Wüstenberg wippt hinter seinem Schreibtisch auf und ab. Eigentlich ist er Geschäftsführer beim örtlichen Energie- und Telekommunikations-Anbieter. Seit gut einem halben Jahr aber hat er noch eine Zusatzfunktion.

**take 9** **3**

---

3.56 Der Lotse ist ja ein Führer in unbekanntem Terrain.

Sprecher:

Wüstenberg ist einer der Wohnlotsen.

**Take 10** **9**

---

13.56... wir denken, die Bestandsimmobilie, der Altbau ist für viele ein unbekanntes Feld, und der Wohnlotse will helfen, sich in diesem unbekanntem Feld gut bewegen zu können.

Sprecher:

Orientierung im Altbaubestand bieten. Neue Bewohner für alte Bauten anlocken. Sanierungs-Untiefen umschiffen. Das ist die Aufgabe der Wohnlotsen. Vor gut einem halben Jahr gründete sich die Gruppe. Nach einem Hilferuf der Stadt. Dabei sind:

**Take 11** **14**

---

7.02 Die Immobilienwirtschaft, die Architekten, die Finanzierer, die Finanzdienstleister, die Energieversorgung ist dabei und die Energieberater. Also alle die , die sich um das Thema Wohnraum und Immobilien im weitesten Sinne kümmern

Sprecher:

Und denen herbe Einbußen drohen, wenn hier an der Elbe der Abwärtstrend anhält.  
Und der Immobilienmarkt vollends aus dem Tritt gerät. Zur Zeit entwickeln sie eine gemeinsame Plattform für den Internetauftritt. Erste Interessenten haben sich schon gemeldet

**Take 12** **Länge: 11**

---

16.07 Es gab schon Kontakte aus Süddeutschland, von Menschen, die sich bei der Stadt gemeldet haben, die haben gesagt,..., die haben was vom Wohnlotsen gehört, wie ist es damit, können sie dann etwas vermitteln ?

Sprecher:

Ein Traum-Fall für Wüstenberg und die Wohnlotsen.

**Take 13** **Länge: 16**

---

8.24 .... Da haben ja alle was von: Der eine sucht eine Immobilie, der andere kann sie umbauen der dritte hat sie und kann sie verkaufen, der vierte kann sie finanzieren, der fünfte kann sie mit Energiedienstleistungen versorgen, TK-Dienstleistungen, also insofern habe dann alle was davon...

Geräusch-take: Griechisches Restaurant

Sprecher:

Gleich um die Ecke in einem griechischen Restaurant: Ein Dutzend Damen im besten Rentenalter, sitzen um einen großen Tisch, trinken Wasser und Weißwein.  
Reden und lachen.

**Take 14****0.19**

0.52 Wir sind ein ehemaliger Frauenchor, der das Singen aufgegeben hat und sich jetzt nur noch in dem Stammlokal anstelle der Chorproben zusammen findet um gemütlich zu essen und zu quatschen und zu trinken (lachen)

Sprecher:

Zu quatschen gibt es viel hier in Cuxhaven. Wo das Durchschnittsalter höher liegt als in den meisten anderen deutschen Städten. Und wo man der Republik ungefähr um eine Generation voraus ist. Demographisch

**Take 15****29**

6.50 Kinder sind alle weg. Die sind aus der Stadt raus. Das ist ja das traurige in Cuxhaven, dass nicht nur die Kindern ausm Haus sind, sondern sogar aus der Stadt alle, ... und in zehn oder 20 Jahren haben wir nur noch Altersheime hier...

Sprecher:

Da widerspricht die Nachbarin. Ein paar Jüngere gibt es doch noch hier, sagt sie. Und wenn draußen vor der Küste der Windkraftanlagen-Bau erstmal an Schwung gewinnt, dann geht es ja vielleicht hier auch an Land mal wieder aufwärts. Auch mit Hilfe der Wohnlotsen:

**Take 16****Länge:**

4.28 .... Also von den Wohnlotsen und diesen Projekten hört an eigentlich mehr aus der Zeitung, als man es selber erfährt, das sind dann so große Ideen, die evt. umgesetzt werden



Sprecher:

Einige der Stammtisch-Damen gucken nachdenklich. Andere nicken.

**Take 20**

**0.12**

14.34 Ich habe es jetzt verkauft an ein junges Ehepaar mit zwei Kindern, die in Eigenregie dann alles möglich machen. Doch ob die das Haus wirklich so hinkriegen, das weiß ich auch nicht....

**Geräusch-take: Haus / Innen**

**Take 21**

**Länge:**

3.32 Es war mir schon klar, dass viel gemacht werden musste. Aber es war mir auch klar, dass ich das nicht ausschlagen würde, weil ich natürlich auch persönlich daran hänge,

Sprecher:

Iris Schmitz steht in dem alten Haus ihrer Großeltern. Das Sonnenlicht flutet durch den Anbau. Meerschweinchen dösen in ihren großen Käfigen.

**Take 22**

**25**

3.59 Meine Mutter hat immer zu mir gesagt: Mach das nicht, mach das Haus erst fertig und zieh dann ein. Aber mir blieb nichts anderes übrig und ich habe es natürlich genauso gemacht, ich bin mit meinen beiden Kindern hier eingezogen und bin von Zimmer zu Zimmer gezogen. Und ja, mit Baustaub und Tischen umstellen, es ging alles, also es ging es war bestimmt nicht toll, aber es war ein Abenteuer, ha..

Sprecher:

Iris Schmitz muss schmunzeln wenn sie daran zurückdenkt. Heute lernt die Tochter mit dem Au-Pair-Mädchen Englisch im ehemaligen Schneiderzimmer der Großmutter. Der Sohn sitzt im großen Kinderzimmer unterm Dach vor dem Computer und jagt Dinosaurier über den Bildschirm.

**Take 23**

**19**

4.38... dann haben wir die Heizungsrohre rausgenommen, das war eine Niederschwerkraftheizung, das waren richtig dicke Heizrohre, die Elektroleitungen erneuert und sicherlich beim Dachgeschoss das entkernt, das war schon richtig hart.

Sprecher:

Umbau und Anbau – in zwei Etappen wurde aus Omas kleinem Häuschen ein großes Eigenheim für eine vierköpfige Familie. Mit ausreichend Platz für Besucher. Und einem großen Garten.

Geräusch-take

Sprecher:

Iris Schmitz geht nach draußen, am Apfelbaum vorbei, den ihr Großvater gepflanzt hat, dreht sich um, blickt von hinten auf ihr Haus. Der Anbau leuchtet Muschelfarben. Die blaue Holzverkleidung von Zaun und Garage setzt einen kräftigen Kontrast.

**take 24**

**Länge: 15**

14.36 Schritte / Vögel : Das ist so eigentlich ganz schlicht ganz klare Linien und trotzdem sieht man auch, dass es modern ist. Und es passt sich auch gut an ans andere Haus.....

### **Geräusch-take: Ordner auf / Blättern**

Sprecher:

Ulrich Flügel sucht in seinen Planungs-Unterlagen. Seit mehr als 30 Jahren arbeitet er in Cuxhaven als Architekt. Seit knapp einem halben Jahr ist er auch bei den Wohnlotsen dabei. Und berät Interessenten. Einer seiner ersten Umbauten war ein kleines Siedlungshaus. Auch bei Iris Schmitz hat er das kleine Haus vergrößert, gerade wieder einen Umbau abgeschlossen..

### **Take 25**

**15**

20.52 ... das ist jetzt auch so ein Klassiker: das schraffierte ist die Urzelle, das hier ist angebaut worden, vorne ein Windfang, ne Garage und das rot ist die Erweiterung: Wohnzimmer, behindertengerechtes Bad, Schlafzimmer

Sprecher:

Alt und neu. Als Haus vereint. Fast doppelt so viel Wohnfläche wie vorher, energetisch auf dem neuesten Stand. Der Architekt sagt, er will immer so viel wie möglich von der alten Bausubstanz erhalten. Aber auch von der finanziellen Substanz des Bauherren:

**Take 26****15**

13.41 .... es bringt wenig finde ich, wenn die Bauherren, irgendwie nicht mehr in der Lage sind in Urlaub zu fahren oder ins Theater gehen zu können, das sollte man vorher auch ganz ehrlich sagen...

Sprecher:

100.000 Euro können Umbau und Modernisierung durchaus kosten, sagt Flügel.

Zusammen mit dem Kaufpreis für ein Siedlungshaus nähert man sich dann schnell der 200.000 Euro-Grenze.

**Take 27****Länge: 0.12**

14.15 Ich habe, glaube ich, mehr Leute davon abgehalten ein Haus zu kaufen, als ein Haus zu kaufen, das muss man sagen. Die Bauherren waren der Meinung, so mit 50.000 Euro, da kann man so ein Haus sanieren oder ein bisschen erweitern. Das ist illusorisch, das kann man vergessen...

Sprecher:

Das sagt er auch als Wohnlotse. Damit Interessenten in Cuxhaven keinen finanziellen Schiffbruch erleiden.

**Take 28****Länge:**

24.00 ... Wo man helfen kann, helfen wir. Dass man .. einfach erst Mal Kontakt zu diesen Menschen bekommt und denen dann einfach mal zeigt, was es hier gibt und was man aus diesen alten Häusern machen kann.

**Geräusch-take: Treppe:**

Sprecher:

Im Cuxhavener Rathaus, im dritten Stock, liegt das Büro von Michael Müller. An der einen Wand ein Luftbild, Cuxhaven heute, an der anderen eine Karte, hundert Jahre alt. Cuxhaven damals. Auf dem Schreibtisch: eine große Boxer-Figur, die Fäuste vor der Brust, in Angriffsstellung;:

**Take 29**

**0.16**

Boxen ist durchaus als Symbol dafür zu sehen, das man sich durchaus manchmal wehrhaft irgendwie in Szene setzen muss, es ist nun Mal so, sie müssen schlechte Neuigkeiten positiv verkaufen, ...

Sprecher:

Und da gibt es als Stadtbaurat in Cuxhaven einiges zu tun. Immer weniger Einwohner, immer mehr frei werdende Häuser - das ist eine brisante Mischung...

**Take 30**

**0.17**

16.00 In diesem Zusammenhang sprechen wir eben gerne von „Stadt ohne Wachstum“, weil für uns eben eine Schrumpfung bedeutet, es ist nicht nur negativ indiziert, sondern eine Schrumpfung hat durchaus auch eben, wenn man sich auf einen gesunden Kern zurückentwickelt, durchaus was Positives. Um die zukünftige Stadtentwicklung hier wieder optimiert vorantreiben zu können...

Sprecher:

Die Kehrtwende von Cuxhaven. Schrumpfung statt Wachstum. Konzentration auf den Kern. Dazu noch Wohnlotsen. Und ein Programm für altersgerechte Haus-

Umbauten. Werben nach Außen, Umbauen nach Innen. Zusätzlich begrenzten die Kommunalpolitiker die Ausweisung von Neubaugebieten.

**Take 31****0.11**

5.58 Wenn man früher ein Bauschild sah, dann verhiess das damals was Positives, verlockende Verheißung, heute kann man manchmal den Eindruck haben, wenn ein Bauschild in den Stadtbereichen hängt, dass das etwas Negatives ist, was Ängste schürt

Sprecher:

Die Angst vor dem Neubaugebiet, sie macht in Cuxhaven allerdings nicht an der Stadtgrenze halt...

Geräushtake: Auto innen

**Take 32****0.05**

8.31 Das ist hier das Baugebiet am alten Deich, mittlerweile im siebten Bauabschnitt

Sprecher:

Nur wenige Kilometer weiter lenkt Harald Zahrt seinen Wagen durch ein Neubaugebiet, blickt zufrieden nach links und rechts. Hübsche Häuser, gerade werden die Gärten angelegt. Wächst das Städtchen Otterndorf weiter, vor den Toren Cuxhavens..

**Take 33****27**

0.26 7000 Einwohner bei steigender Tendenz seit den letzten zehn Jahren. Hier ist in Otterndorf eben alles stimmig. Wir haben gute Angebote für die Senioren, gute Angebote für die Kinder, alle Schulformen vor Ort, sechs museale Einrichtungen, Schwimmbad. Spielscheune und Freizeiteinrichtungen....

Sprecher:

Kein Leerstand in der Innenstadt. Und eine stetige Nachfrage nach

Neubaugrundstücken. Das freut Zahrte, den Bürgermeister der Samtgemeinde:

**Take 34****0.12**

9.28 das hier ist ein frisch erschlossenes Neubaugebiet, sie sehen, die Gärten sind frisch angelegt, die Straßen sind noch alle fein, und die Nachbarn verstehen sich hoffentlich auch noch gut...

Sprecher:

Zahrte muss lächeln. Dass mit dem Verständnis in der Nachbarschaft ist nicht immer ganz einfach. Auch kommunalpolitisch nicht. Seine Verwaltung bekam zum Beispiel vor kurzem Post aus Cuxhaven. In Sachen Neubaugebiet

**Take 35****0.18**

10.24 Das hat Cuxhaven das erste mal kritisiert. Das haben wir aus der Presse wahrgenommen. Und dann haben wir nochmal in die Unterlagen geguckt, weil es hieß, man habe zu der Bauleitplanung Stellung genommen. Da haben wir in die Akte geschaut, das ist richtig, Allerdings ist diese Stellungnahme außerhalb der Einwendungsfrist abgegeben worden...

Sprecher:

Tenor des Schreibens, aus dem die Lokalpresse später genüsslich zitierte: Die Neubaugebiete in Otterndorf, würden den Cuxhavener Zukunftszielen zuwiderlaufen. Zahrte will das lieber nicht kommentieren. Drum kümmern aber will er sich auch nicht...

**Take 36****0.09**

11.38 Weil es rechtlich eben keine Möglichkeit gibt, dass wir hier in der Ausweisung neuer Baugebiete durch den Nachbarn beschränkt werden ...

Sprecher:

Die große Stadt schrumpft, die Kleine wächst. Positive Schrumpfung in Cuxhaven, reales Wachstum in Otterndorf. Beides hat seine Berechtigung, findet Zahrte. Und plant bereits das nächste Neubaugebiet...

**Take 37****0.17**

11.02 Das ist eigentlich ein Grundsatz unter Kommunen, das was zulässig ist in den Kommunen und die Nachbarn machen, da spuckt man den Nachbarn eigentlich nicht in die Suppe. Wir machen das nicht und es ist eigentlich unüblich, das man so etwas macht...

Geräusch-take:

Sprecher:

In Cuxhaven sitzt Stadtbaurat Michael Müller am Besprechungstisch. Die Boxerfigur im Rücken. Der Brief an die Otterndorfer Planer kam aus seiner Abteilung:

**Take 38****0.17**

23.50 ... wir wollen im Prinzip ja nur anstoßwirksam mit diesem Thema vorgehen... 25.31 Unsere Anstoßwirkung ist in dem Sinne zu verstehen Achtung, da trifft uns gesamtgesellschaftlich eine Problematik mit voller Wucht, das ist unumkehrbar ... der Zug Demographie hat den Bahnhof Cuxhaven schon verlassen

Sprecher:

Eine bisschen Denkhilfe für die Nachbargemeinde. Demografische Nachhilfe, gewissermaßen. Ungewöhnlich aber nicht unstatthaft. Auch wir müssen unsere berechtigten Interessen wahrnehmen, sagt Müller. Und lässt keinen Zweifel daran, dass er es auch in Zukunft tun wird...

**Take 39****0.14**

10.17 Es wird zunehmend auch darum gehen, die jungen dynamischen Familien zu binden,..., der Verteilungskampf um die Neubürger um die Einwohner wird in Zukunft sicherlich härter fortgeführt werden als es bisher der Fall ist....

Sprecher:

Mit Wohnlotsen. Und Widersprüchen. Einfällen und Eingaben. Der kommunale Verteilungskampf um die Einwohner hat in der Cuxhavener Region längst begonnen. Großstadt gegen Kleinstadt. Altbau contra Neubau,

**take 40****Länge:**

16.35 Da sind wir die Speerspitze im experimentellen Städtebau,..., ... da sind wir durchaus an der demographischen Spitze der Gesamtentwicklung,..., wir sind der demographischen Entwicklung eine Generation voraus,

Sprecher:

Ganz neues Terrain. Für Kommunalpolitiker. Und Wohnlotsen in Cuxhaven....

Geräusch-take: Auto

**Take 41**

**0.31**

33.30 Natürlich erschreckt das erst einmal. Und man hat Angst um sein Eigenheim, kriegt man das noch verkauft, hat man dadurch wirtschaftliche Verluste, es kam sicherlich auch ... der Vorwurf auf: Die Stadtentwicklungsplanung redet unsere Stadt schlecht,..., entwickelt düstere Szenarien und so schlimm wird es nicht sein. Tja und das muss man zu einem Stückweit auch aushalten

Sprecher:

Als Stadtplanerin. In Cuxhaven. Tanja Gohrbandt steuert ihren Dienstwagen durch die Wohngebiete. Blickt nach links und rechts. Registriert Gardinen, Plastikblumen, leere, bemooste Garagenauffahrten...

**Take 42**

**0.21**

19.31 Man entwickelt, wenn man so will, einen Scannerblick in Anführungsstrichen, aber wenn ich jetzt mit dem Fahrrad durch die Stadt fahre ... dann kann ich diesen Blick eigentlich nicht mehr abstellen, da sehe ich ooo, oooo, oohhh, da kommt auf die Stadt einiges zu, oder auf das Dorf....