

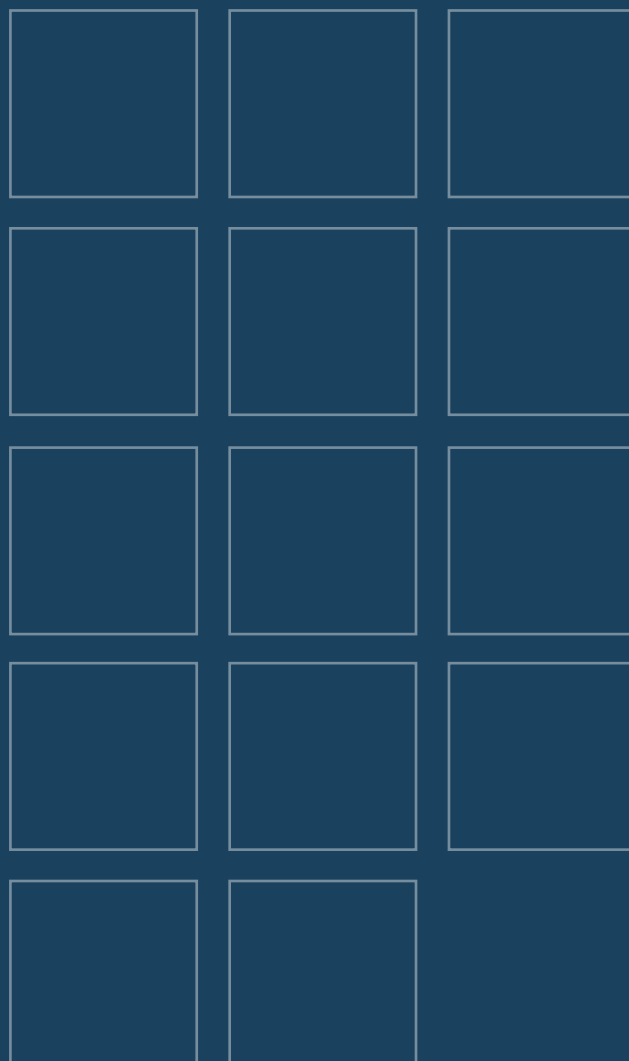
Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 29/2

Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen

Wohnungsobjekte
im Bestand

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und wird betreut vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Vorwort

**Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,**

die Bedeutung des Wohnungsbestandes für die Wohnraumversorgung in Deutschland wächst. Damit Bestandsimmobilien die Wohnfunktion auch in Zukunft übernehmen können, müssen diese an veränderte Wohnbedarfe und -wünsche angepasst werden.

Auch die Kommunen haben ein Interesse daran, eine gesunde Gebäudestruktur zu erhalten bzw. wieder herzustellen, um Fehlentwicklungen wie Gebäudeverfall, Imageverlust im Quartier und soziale Segregation zu vermeiden und eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Mit dem Forschungsfeld „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen – Wohnungsobjekte im Bestand“ sollen Initiativen, Konzepte, Strategien und Instrumente erprobt werden, mit denen Kommunen und auch andere Akteure Anpassungsprozesse von Wohnungsobjekten, die sich im privaten Einzeleigentum befinden, initiiierend und unterstützend begleiten.

Das Forschungsfeld und die sechs Modellvorhaben: Marbach am Neckar, Gießen, Kaufbeuren, Lauffen am Neckar, Romrod und Chemnitz wurden am 25. April 2006 der Fachöffentlichkeit in einer Auftaktveranstaltung in Marbach am Neckar vorgestellt. Ein ausführlicher Bericht über die Veranstaltung ist in dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen abgedruckt.

In den Modellvorhaben des Forschungsfeldes wurden inzwischen die ersten Schritte eingeleitet. Im Vordergrund stand die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern. Dieser Prozess wurde unterschiedlich angegangen, je nach dem ob es sich um einen fest umrissenen Adressatenkreis einer Siedlungseinheit oder um Eigentümer einzelner Gebäude in einem Stadtteil oder der Gesamtstadt handelt. Ebenso spielt die Gemeindegröße bei der Wahl der Kommunikationswege eine entscheidende Rolle.

Die 1. Projektwerkstatt, die am 30. und 31. Mai 2006 in Romrod stattfand, griff das Thema „Kommunikation und Motivierung“ auf. Hier wurden erste Erfah-

rungen zum Aufbau der Kontakte mit den Eigentümern und erste Ansätze zur Motivierung ausgetauscht und diskutiert. Erfahrungsberichte aus den Stadtumbauprogrammen Ost und West mit der Einbeziehung von Einzeleigentümern sowie aus städtebaulichen Sanierungsvorhaben rundeten den Diskurs ab. Eine Zusammenfassung der Projektwerkstatt und der beiden Vorträge zum Stadtumbau finden Sie ebenfalls in diesen ExWoSt-Informationen.

Informationen zum Forschungsfeld „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen – Wohnungsobjekte im Bestand“ finden Sie auch im Internet unter www.bbr.bund.de.

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe
29/2 09/2006



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

02 Vorwort

04 Aktuell

04 Auftakt für die Modellvorhaben

07 1. Projektwerkstatt in Romrod

10 Erfahrungen mit Einzeleigentümern

10 Stadtumbau West

13 Stadtumbau Ost

16 Neues aus den Modellvorhaben

16 Marbach am Neckar

18 Gießen

20 Kaufbeuren

22 Lauffen am Neckar

24 Romrod

26 Arbeitskreis Integriertes Wohnen
(Chemnitz)

28 Impressum

Auftakt für die Modellvorhaben

*Auftaktveranstaltung am
25. April 2006
in Marbach am Neckar*

Am 25. April 2006 fand die Auftaktveranstaltung zu den sechs Modellvorhaben „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ in Marbach am Neckar statt.

Eröffnet wurde die Fachveranstaltung in der Stadthalle von Marbach durch Prof. Dr. Strubelt, Vizepräsident des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR). In seinem Vortrag verwies er auf die Erfahrungen aus den Programmen „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“, die gezeigt haben, dass Einzeleigentümer von kleinen Wohneinheiten nur schwer in die Prozesse einzubinden sind. Deshalb komme es darauf an, Strategien zu entwickeln, die neben den großen Wohnungsunternehmen auch private Einzeleigentümer für den Stadtumbau gewinnen können. Im Stadtumbau gehe es neben dem Abriss von Wohnungen auch um die Aufwertung des Wohnungsbestandes.

Herr Pötzsch, der Bürgermeister der Stadt, stellte in seinem Grußwort den Bezug zu Friedrich Schiller her, der in Marbach geboren worden ist. Bis heute erwachsen für die Stadt aus diesem Erbe bürgerschaftliches Engagement und eine Vielzahl von Aktivitäten. Jüngstes Beispiel ist die ambitionierte architektonische Gestaltung des Literaturmuseums der Moderne (LiMo), welches von der Stadt neben dem Schiller-Nationalmuseum nach einem Entwurf von David Chipperfield errichtet worden ist.

In ihrer Rede „Bestandsentwicklung im Wohnungsbau – Eine Zukunftsaufgabe für die Stadtentwicklung“ hob die Parlamentarische Staatssekretärin beim Bundesminister für Verkehr, Bau und

Stadtentwicklung, Karin Roth, die Fortentwicklung der Wohnungsbestände als wachsende Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik heraus. Aufgabe des Bundes sei es, die Rahmenbedingungen für eine Verbesserung der Wohnqualität in der Stadt zu schaffen. Das Wohnen in der Stadt solle für alle Generationen attraktiver gemacht werden. Eine starke Bindung an das Lebensumfeld stärke den sozialen Zusammenhalt in unserer Gesellschaft. Darauf zielten auch andere Bemühungen wie beispielsweise das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. In den Modellvorhaben „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ gehe es allgemein um eine Stärkung des Eigentums und speziell um eine Hilfestellung für die Einzeleigentümer bei der kostengünstigen und qualitätsvollen Weiterentwicklung ihrer Bestände.

Herr Dr. Renner vom Innenministerium Baden-Württembergs gab seiner Freude darüber Ausdruck, dass zwei Städte des Landes am Forschungsvorhaben teil-

nehmen. Er wertete das als Ausdruck der Fähigkeit baden-württembergischer Kommunen, ihre städtebauliche Zukunft aktiv zu gestalten. Das Land unterstütze dies durch eine vorausschauende Städtebaupolitik, in der rein wachstumsorientierte Vorstellungen überdacht werden und nunmehr Umstrukturierungen, Neuordnungen sowie Anpassungen des Bestandes angestrebt werden. Im Interesse eines sparsamen Bodenverbrauchs gäben der Landesentwicklungsplan und die Regionalpläne der Siedlungsentwicklung im Bestand den Vorrang. Um den Zielkonflikt zwischen sparsamer Baulandausweisung und niedrigen Baupreisen zu bewältigen, müsse allerdings ein intelligentes Flächenmanagement hinzukommen. Nachdem das Land bei der Förderpolitik in den 1980er und 1990er Jahren erfolgreich auf die Aufwertung, Strukturverbesserung und Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen gesetzt habe, stünde heute die Nutzung von Brachflächen im Vordergrund. Verstärkte Innenorientierung und Verzicht auf Flächenexpansion setze aber auch

Plenum bei der Auftaktveranstaltung



einen Bewusstseinswandel bei den Akteuren voraus. Dafür habe das Land Baden-Württemberg ein Bündnis mit den Städten, Verbänden, Banken und Kammern ins Leben gerufen. Durch Modellvorhaben, Wettbewerbe, Studien und weitere Initiativen versuche das Land zusätzliche Impulse zu geben.

Herr Gabi vom Leipziger Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung zeigte zunächst anhand der Daten des Monitoringberichts 2005, dass der Leerstand in Leipzig insbesondere im Segment der vor 1918 errichteten Wohngebäude deutlich zurückgegangen ist. Dies sei auf eine intensive Bestandspolitik der Stadt Leipzig zurückzuführen. In einer ersten Phase der Stadterneuerung zwischen 1992 und 2000 habe man durch das Modell der Beraterarchitekten insbesondere lokale Vermieter und „Leipziger Alteigentümer“ angesprochen. In Weiterentwicklung eines Frankfurter Modells wurden eine Grund- und eine Intensivberatung angeboten. Sanierungstipps wurden in einer Publikationsreihe weitergegeben. Die Effekte seien Substanzsicherung, ein Beitrag zur Qualitätssteigerung der Objekte und eine Stärkung der lokalen Eigentümer gewesen. In der aktuellen Phase der Stadterneuerung schloss sich das Leipziger Selbstnutzermmodell an. Dies versteht sich als Weiterführung der behutsamen Stadterneuerung und will Interessierte durch unterschiedliche Vermarktungsmethoden (Immobilienmesse, Handelsbörse, Selbstnutzertreff, Besichtigungstouren) an geeignete Objekte heranführen. Nutzergruppen wird

Hilfe durch Beratung und Moderation zuteil. Inzwischen wagt man sich in einem EU-geförderten Projekt (UTN II) auch an komplexere bauliche Aufgaben. Im Ergebnis würden die praktischen Erfolge zeigen, dass eine Anpassung von Bestandsimmobilien auch unter schwierigen Bedingungen möglich ist und dass hierbei Impulse durch die öffentliche Hand hilfreich sein können.

Frau Lorenz-Hennig vom BBR gab einen Überblick über die Zielstellung der Modellvorhaben „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“. Anhand der langfristigen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung werde die zunehmende Bedeutung des Wohnungsbestandes für die Wohnraumversorgung deutlich. Zugleich zeige sich, dass der Wohnungsbestand an veränderte Nutzerbedürfnisse angepasst werden müsse, um seine Marktfähigkeit zu erhalten. Bei der Weiterentwicklung einer Immobilie komme es maßgeblich auf die Verwertungsinteressen der Eigentümer an. Zudem müsse die Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit von Investitionsmaßnahmen gebührend berücksichtigt werden. Zwischen dem Interesse der Kommunen zur Entwicklung zukunftsfähiger Stadtstrukturen und dem Interesse der Eigentümer nach Investitionssicherheit gelte es einen fairen Ausgleich zu schaffen. Als wichtigste inhaltliche Erträge des Modellvorhabens erwartet sie Erkenntnisse über die Marktfähigkeit von Bestandsimmobilien, Erfolg versprechende Ansätze zur Sicherung städtebaulicher Struktu-

ren, akzeptierte Ansätze zur Motivation und Aktivierung von Eigentümern, zielführende Ansätze zur Moderation und Organisation des Transformationsprozesses sowie tragfähige Maßnahmen zur Qualitätssicherung und Kostensicherheit.

Herr Dr. Aehnelt vom Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (IfS) erläuterte anhand von Angaben des Statistischen Bundesamtes die Strukturmerkmale der Wohnungsbestände, auf die das Modellvorhaben abzielt. Rund zehn Millionen Einfamilienhäuser, sieben Millionen Zweifamilienhäuser und 17 Millionen Wohngebäude mit drei bis zwölf Wohneinheiten stellen über 80 Prozent des Wohnungsbestandes dar. Einzeleigentümern gehören fast alle Ein- und Zweifamilienhäuser, bei den Mehrfamilienhäusern ist es etwas mehr als die Hälfte. Es handelt sich also um ein sehr breites und heterogenes Marktsegment, von dem die sechs Modellvorhaben nur einige bauliche Typen und nur einige Eigentümergruppen abbilden können. Die objektbezogenen Anpassungsstrategien ebenso wie die objektübergreifenden Ansätze seien allerdings für eine kommunale Stadtentwicklungspolitik von hohem Interesse, da die bestandsorientierte und damit auf Konsensbildung mit privaten Akteuren angewiesene Planung an Bedeutung gewinnen werde.

Anschließend stellten die Vertreter der sechs Modellvorhaben die Konzepte sowie die besonderen Herausforderungen der jeweiligen Projekte vor.

In der abschließenden Podiumsdiskussion beklagte Herr Wullkopf vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU), dass bei der Diskussion bisher eine ökonomische Prognose zu kurz gekommen sei. Die Frage, wohin sich der Flächenkonsum entwickle, sei nicht befriedigend berücksichtigt worden. In Deutschland, so schätzte er ein, würden insbesondere die Bestände der 1950er und 1960er Jahre nicht marktfähig sein. Die Arbeiter, für die man die Werkwohnungen in den 1950er Jahren gebaut habe, gebe es nicht mehr. Es gehe darum, die Angebotsseite an die Nachfrage anzupassen. Wenn man eine ökonomische Prognose in die Betrachtung einbeziehe, müsse

man auch an die Bezieher von Hartz IV und an Altersarmut denken. Dies führe zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Angebots. Märkte in anderen Ländern, wie beispielsweise in den Niederlanden, würden durch Abriss und Hochmodernisierung auf die Veränderungen der Nachfragestrukturen reagieren. Frau Dr. Krings-Heckemeier von empirica unterstützte die Überlegungen zum Flächenkonsum und ergänzte zu den Beständen aus den 1950er Jahren, dass deren attraktive Lagen und großzügige Grundstückszuschnitte den Abriss ökonomisch sinnvoll erscheinen lassen könnten. Auch unter gesamtstädtischer Sicht könne ein Ensemble

gewinnen, wenn an Einzelstandorten abgerissen wird. Dieser Position wurde in der Diskussion entgegen gehalten, dass dann statt Anpassung der Bestände den Eigentümern das Abwohnen der Gebäude und der spätere Verkauf des Grundstücks empfohlen werden müsse. Es wurde allerdings auch deutlich, dass der Preis für eine solche Vorgehensweise zwangsläufig die Bildung sozialer Problembereiche ist. Das dürfte letztlich die Werthaltigkeit der Grundstücke in Frage stellen und ist zudem stadtpolitisch ein höchst unerwünschter Effekt. Unumstritten ist, dass soziales Management bei der Bestandsanpassung als unverzichtbares Element gilt.

*Podiumsdiskussion bei der Auftaktveranstaltung
(v.l.n.r.: Herr Dr. Renner, Herr Dr. Wullkopf, Herr Welters, Frau Dr. Krings-Heckemeier, Herr Gabi)*



*Ergebnisse der 1. Projektwerkstatt
am 30. und 31. Mai in Romrod –
Kommunikation und Motivierung
von Einzeleigentümern*

1. Projektwerkstatt in Romrod

Im Laufe der Begleitung der Modellvorhaben ist die Durchführung von drei Projektwerkstätten vorgesehen. Die Themen der Projektwerkstätten beziehen sich jeweils auf Fragestellungen, die sich im Laufe der wissenschaftlichen Begleitung in den Modellvorhaben als besonders diskussionswürdig herausstellen.

Am 30. und 31. Mai 2006 fand die 1. Projektwerkstatt in Romrod statt. Das Arbeitsthema lautete „Kommunikation und Motivierung“. Teilnehmerinnen und Teilnehmer waren die Träger der Modellvorhaben, die Projektforscher der jeweiligen Modellvorhaben, die Begleitforschung, die Forschungsassistenten sowie einige externe Experten. Gastgeber war das Modellvorhaben Romrod.

Ziel der 1. Projektwerkstatt war es, gemeinsam über die Kommunikation mit den Eigentümern sowie die Motivierung von Eigentümern in den jeweiligen Modellvorhaben zu diskutieren. Strategien und Instrumente zur Kommunikation bzw. Motivierung sollten vorgestellt und erste Erfahrungen ausgetauscht werden. Im Ergebnis ging es ebenso darum, Gemeinsamkeiten, Vernetzungen und Übertragbarkeiten herauszuarbeiten.

Am ersten Tag der Projektwerkstatt stand das Thema „Aufbau der Kommunikation“ im Vordergrund. Hierbei wurden mögliche Anlaufstellen sowie Hemmnisse, Partner und Wege der Kommunikation vertieft. Am zweiten Tag wurde der Themenkomplex „Motivierung“ diskutiert. Schwerpunkte lagen hierbei auf der Betrachtung unterschiedlicher Eigentümergruppen sowie auf der Wahrung von Neutralität bei

möglichen Beratungsleistungen. Externe Experten konnten dabei wertvolle Anregungen aus der Praxis der Stadterneuerung und des Stadtumbaus einbringen.

Als Ergebnisse der 1. Projektwerkstatt lassen sich festhalten:

Thema: Aufbau der Kommunikation mit den Eigentümern

Der Erstkontakt mit den Eigentümern erfolgte in den Modellvorhaben mittels Anschreiben, Versammlungen oder persönlicher Ansprache. Allgemein lässt sich zusammenfassen, dass die Resonanz unterschiedlich ausfiel. Bei Eigentümern, die Modernisierungsabsichten besitzen, fällt die Kontaktaufnahme leichter, da hier eine Hilfestellung erwartet wird. Von den übrigen Eigentümern wird die Initiative als „von außen kommend“ empfunden. Es sind Vorbehalte über die Absichten der Kontaktaufnahme auszuräumen. Zu der Kontaktaufnahme mit Eigentümern, die weder Selbstnutzer noch als Vermieter am Ort wohnen, liegen bisher noch wenig Erfahrungen vor.

Schwerpunkte der Diskussion waren die Eigentümergruppen der Senioren und Migranten.

Kennzeichen der Gruppe der Senioren als Eigentümer sind:

- Festhalten an der aktuellen Wohnsituation,
- geringe Mobilität,
- großer Optimismus in Bezug auf Wertentwicklung,
- hoher sozialer Kommunikationsstatus (quartiersintern) sowie
- die Tendenz an den Gebäuden

Schönheitsreparaturen, aber keine umfassenderen Modernisierungen durchzuführen.

Im Rahmen der Befragungen wurde seitens der Modellvorhaben festgestellt, dass eine Ansprache des Themenkomplexes „Wohnsituation im Alter“ als Einstiegsthema im Regelfall negativ aufgenommen wird. Sinnvoller erweist sich, den Erstkontakt mit relativ allgemein gehaltenen Fragen einzuleiten, bevor gezielte (persönliche) Fragen zur Wohnsituation erfolgen. In Gießen soll eine Befragungsmethode mittels Spielkarten aus den Niederlanden (OWE) im Rahmen eines Bewohnerworkshops zum Einsatz kommen, die auch Elemente beinhaltet, die zur Selbsterkenntnis speziell bei älteren Bewohnern beitragen können. Senioren bilden zudem keine homogene Gruppe. Deswegen wird eine lebensstilspezifische statt einer altersspezifischen Ansprache vorgeschlagen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass die Freiwilligkeit der Auskünfte deutlich herausgestellt werden sollte. Zudem sollte das gesamte Projekt mit allen Zielen transparent vermittelt werden.

Schwieriger als bei den Senioren stellt sich die Situation bei den Migranten dar. Mögliche Ansätze werden in der Kontaktaufnahme über Kirchen oder spezielle Vereinigungen von Aussiedlern/Migranten gesehen.

Als Anlaufstellen kommen grundsätzlich die Stadtverwaltung oder auch neutrale Stellen, wie z.B. Planungsbüros oder externe Moderatoren, in Betracht. Nach Auffassung der Teilnehmer hängt hierbei die Wahl der sinnvollsten Lösung stark von der Gemeindegröße

sowie der jeweiligen Einstellung und vom Vertrauen der Bürger zur Stadtverwaltung ab. Insbesondere bei kleineren Kommunen spielt die persönliche Beziehung zu Schlüsselpersonen eine wichtige Rolle. Bei größeren Verwaltungen mit einer Reihe von möglichen Ansprechpartnern könnte sich eine neutrale Stelle oder die Bündelung von Kompetenzen in einer Stabstelle als sinnvoll erweisen.

Ein Kommunikationshindernis zwischen Stadtverwaltung und Eigentümern kann in Einzelfällen die Sorge sein, dass Schwarzbauten entdeckt werden. Ein anderes Motiv für Vorbehalte ist die Unsicherheit der Eigentü-

mer in Bezug auf die Zielvorstellungen, welche die Stadtverwaltung bzgl. bestimmter Themen (z.B. bei Bewohnern mit Migrationshintergrund) verfolgt. Bei älteren Bewohnern hat sich auch herausgestellt, dass Vorbehalte gegenüber jungen Ansprechpartnern entstehen können. Des Weiteren können aus Sicht der Bürger negative Erfahrungen mit den jeweiligen Stadtverwaltungen („Gedankliche Altlasten“) Gründe für Hemmnisse in der Kommunikation sein. Aus den bisherigen Erfahrungen in den Modellvorhaben lassen sich aber nicht grundsätzlich Vorbehalte gegenüber der Stadtverwaltung ableiten. Teilweise wirkt sich hierbei im Gegenteil eine von den Bürgern stärker em-

pfundene Seriosität der Institution Stadtverwaltung positiv aus.

In Bezug auf Kommunikationspartner wurde angesprochen, dass „Haus & Grund“ eine wichtige Rolle für dieses Forschungsfeld einnehmen könnte, sich bisher aber auf die Betrachtung einzelner Objekte beschränkt. Gewünscht ist hierbei eine stärkere Auseinandersetzung mit dem Themenkomplex Stadtentwicklung. Ansätze in diese Richtung sind allerdings bei den „Haus & Grund“-Vereinigungen in den neuen Bundesländern vorhanden.

Thema: Motivierung von Eigentümern

Anhand verschiedener Eigentümergruppen (Aufwerter, Instandsetzer, Liegenlasser und Deinvestierer) wird ausführlich über verschiedene Gruppen und ihre jeweilige Motivation diskutiert. Es wird die Frage erörtert, ob sich die Modellvorhaben auf bestimmte Gruppen konzentrieren sollten. Nach Darstellung der Modellvorhaben stellen die Faktoren Gewohnheit, Gleichgültigkeit, Unwissenheit und Kapitalschwäche Hindernisgründe dar, wohingegen eine starke Identifikation mit dem Quartier fördernd wirken kann. Wesentlich wird in den Modellvorhaben sein, zu erfahren, welche Eigentümergruppen im Rahmen von Befragungen nicht motiviert werden konnten, den Fragebogen zu beantworten. Außerdem wurde der geeignete Zeitpunkt einer Befragung diskutiert. Eine Befragung erscheint

Diskussionen bei der 1. Projektwerkstatt



nach den bisherigen Erfahrungen erst nach Herstellung des Erstkontaktes sinnvoll, um negative Auswirkungen auf die Rücklaufquote zu vermeiden. Zudem stellte sich in mehreren Modellvorhaben heraus, dass neben der Motivierung zur Durchführung von Bestandsmaßnahmen auch die Werbung für Toleranz und Akzeptanz von Maßnahmen bei Nachbarn für den Erfolg von Quartiersentwicklungen entscheidend ist. In Gießen wird es darum gehen, ob bei der älteren Eigentümerschaft Toleranz für die Bedürfnisse der anderen Eigentümer hergestellt werden kann, um so die Optionen für Veränderungsinteressierte zu verbessern.

Einige Modellvorhaben haben zur Information und Beratung einen Pool aus externen Fachleuten eingerichtet. In diesem Zusammenhang wurde ausführlich die Frage der Neutralität der Beratung diskutiert. Bei Beratungsinstanzen besteht die Gefahr, dass diese Tätigkeit von den beteiligten Akteuren unmittelbar als Akquisition genutzt wird. Dem kann durch die Besetzung des Experten-Pools begegnet werden. Als mögli-

che Alternativen bieten sich eine „neutrale“ Besetzung mit Kammer- und Verbändevertretern, die Unterzeichnung eines sog. „Ehrenkodexes“, sowie der generelle Ausschluss aller beratenden Akteure von Folgeaufträgen bzw. des jeweiligen Beraters an.

Weitere Diskussionsthemen

Außerdem wurde die Frage diskutiert, ob einige Ansätze der Modellvorhaben (wie z.B. in Romrod oder Lauffen) seitens der örtlichen Makler als Konkurrenz angesehen werden. Hierbei besteht die Auffassung, dass die Arbeit der Modellvorhaben in diesem Bereich eher komplementär zu begreifen ist. Die hochwertigen und direkt am Markt platzierten Gebäude werden i.d.R. von den Maklern betreut. Beim Modell-



Eindrücke von der 1. Projektwerkstatt

vorhaben in Lauffen sind die Makler zudem Bestandteil des Expertenteams.

Resümee

Die Diskussionen im Rahmen dieser ersten Projektwerkstatt haben deutlich gemacht, dass trotz unterschiedlicher Rahmenbedingungen und Raumstrukturen in den Modellvorhaben ähnliche Problemlagen auftreten. Zwischen den Projekten haben sich bereits Netzwerke und Kooperationen gebildet.

Stadtumbau West

Einzeleigentümer im Stadtumbau West

Martin Karsten, Forum GmbH, Oldenburg

Problemstellung

Beim Stadtumbau in Westdeutschland, der 2002 mit einem ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West als Pilotphase eingeleitet und 2004 als Regelförderprogramm etabliert wurde, waren von Beginn an Quartiere mit überwiegender Wohnungsbeständen von Wohnungsunternehmen sowie solche, in denen eine Vielzahl von Kleineigentümern die Eigentumsstruktur bestimmt, einbezogen. Eine erste Zwischenbilanz der Erfahrungen der 16 Pilotstädte im ExWoSt-Forschungsfeld, die im April 2006 veröffentlicht wurde, zeigt u.a., dass Stadtumbau in Quartieren mit wenigen Großeigentümern einer gründlichen Vorbereitung bedarf, dann aber zügig und in enger Kooperation von Kommune und Wohnungsunternehmen zur Umsetzung kommt. Die Einbindung der Kleineigentümer in die Strategiebildung und die Umsetzung von Stadtumbau-Maßnahmen in Quartieren mit heterogener Eigentümerstruktur verlaufen jedoch schleppend. Diese Beobachtung war Anlass für die Erarbeitung eines Sondergutachtens im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes, das Eigentumsverhältnisse, Eigentümermotive und Bau- bzw. Gebäudestrukturen in solchen Quartieren vergleicht, Erfahrungen mit dem Einsatz von Strategien auswertet und Empfehlungen für den Stadtumbau in von Kleineigentümern dominierten Quartieren formuliert. Ein Zwischenstand dieses Gutachtens soll nachfolgend skizziert werden.

Innerstädtische Quartiere schrumpfender Städte

Wirtschaftliche Monostrukturkrisen und mangelnde Kompensationspotenziale sind die Ursachen für eine gesamtstädtische Schrumpfungsproblematik in der Mehrheit der Pilotstädte des ExWoSt-Forschungsfeldes Stadtumbau West. Städtebaulich schlagen sich diese Schrumpfungsprozesse in Industrie- und Gewerbebrachen, zunehmenden Leerständen von Wohnungen, Geschäftsräumen und Ladenlokalen sowie der Aufgabe oder Unterauslastung sozialer Infrastrukturen nieder. In vielen solcher Strukturkrisen-Städten konzentrieren sich diese städtebaulichen Problemlagen u.a. in innerstädtischen oder innenstadtnahen Quartieren, die folgende Merkmale aufweisen:

- **Modernisierungstau:** Der Anteil von Neubauten ist in diesen Quartiersstrukturen gering, vielmehr sind häufig über die Hälfte der Gebäude vor dem 2. Weltkrieg erbaut, was in der Regel auf einen Modernisierungstau schließen lässt. Systematische Erhebungen des Gebäudezustandes in einzelnen Quartieren weisen darauf hin, dass der Anteil von Häusern in ausgesprochen gutem Zustand bzw. von Häusern mit schweren Mängeln eher gering ist, während der Anteil von Gebäuden mit leichten bzw. mittleren Mängeln jeweils fast die Hälfte des Bestandes ausmacht.
- **Nachfragemangel:** In Strukturkrisen-Städten ist allgemein ein Nachfra-

gemangel nach Wohnungen, Geschäftsräumen und Ladenlokalen fest zu stellen, der sich in Leerständen und niedrigen Immobilien- und Mietpreisen niederschlägt. In den im ExWoSt-Forschungsfeld vertieft analysierten innerstädtischen Quartieren drückt sich der Nachfragemangel in einem Leerstand von Wohnungen und Ladenlokalen von bis zu 20 Prozent aus.

- **Imageproblem:** Negative Auswirkungen auf die Investitionsbereitschaft von Eigentümern hat häufig das schlechte Image einer Strukturkrisen-Stadt, insbesondere auch ihres Zentrums. In den innerstädtischen Lagen ist meist ehemaliger Glanz und krisenhafter Verfall besonders augenfällig. Wegen fallender Immobilien- und Mietpreise hat sich wiederum auch ein sozialstruktureller Wandel der Bewohner vollzogen, der den Vierteln in manchen Teilräumen den Charakter benachteiligter Quartiere verleiht und das Image zusätzlich beeinträchtigt.
- **Heterogene Eigentümerstruktur:** Eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die zurückliegende Entwicklung und auf zukünftige Handlungsansätze kommt den Eigentumsverhältnissen in den Quartieren zu. In der Regel gibt es weit mehr Eigentümer als Gebäude und diese Eigentümer haben jeweils sehr unterschiedliche Selbstverständnisse und Interessen im Umgang mit ihren Immobilien.

Kleineigentümer in innerstädtischen Quartieren schrumpfender Städte

Kleineigentümer in innerstädtischen Vierteln schrumpfender Städte unterscheiden sich hinsichtlich zahlreicher Aspekte: Viele Eigentümer sind nur Teileigentümer; in einem innenstadtnahen Gründerzeitquartier der Pilotstadt Wilhelmshaven macht diese Gruppe beispielsweise 60 Prozent aller Eigentümer aus, was Investitionsentscheidungen zur Gebäudeaufwertung erheblich erschwert. Nur geringe Anteile von Eigentümern – meist nicht mehr als ein Drittel – nutzen ihre Gebäude selbst, die überwiegende Mehrheit vermietet. Ein großer Teil der vermietenden Gebäudebesitzer ist nicht mehr am Ort ansässig und damit meist wenig mit dem Standort verbunden. In manchen Quartieren nimmt der Anteil nicht deutscher Eigentümer mit spezifischen Investitionslogiken zu. Besonders auffallend ist das geringe Investitionsinteresse der Gebäudeeigentümer: Ergebnisse einer

Befragung in der Gelsenkirchener City zeigen, dass 50 Prozent der Eigentümer nur noch Instandsetzungsmaßnahmen durchführen. Welche Eigentümer überhaupt umfangreiche Investitionen an solchen nachfragegeschwächten Standorten vornehmen, lässt sich an sanierten Einzelobjekten verfolgen: Die Gruppe der „Modernisierer“ wird gebildet aus Liebhabern von Einzelobjekten bzw. Eigentümern (meist Selbstnutzer) mit einer außerordentlich hohen Standortidentifikation. Dazu zählen weiterhin Handwerker oder handwerklich begabte Besitzer sowie ortsansässige Bauunternehmen, die sanierungsbedürftige Objekte erwerben, um in Zeiten schlechter Auftragslage ihre Beschäftigten dort einzusetzen. Diese Beobachtungen legen den Rückschluss nahe, dass in nachfragegeschwächten Märkten schwerpunktmäßig Eigentümer investieren, bei denen die Rentabilität des eingesetzten Kapitals eine eher untergeordnete Rolle spielt. Im Umkehrschluss bedeutet dies

ein großes Hindernis für Aufwertungsprozesse, weil das „Liegenlassen“ einer Immobilie in solchen Märkten eine im Sinne der Kapitalverwertung vernünftige Entscheidung sein kann.

Information, Beratung und Förderung als Instrumente zur Mobilisierung von Kleineigentümern

In den von Kleineigentümern dominierten Quartieren im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtbau West werden Informations-, Beratungs- und Förderinstrumente im Rahmen der Zusammenarbeit mit diesen Eigentümern eingesetzt:

- **Information:** In fast allen Quartieren lädt die Kommune zum Start des Vorhabens zu einer Eigentümerversammlung ein. Diese Versammlungen erreichen aber nur einen geringen Anteil der Eigentümer, nicht zuletzt weil viele Eigentümer nicht vor Ort wohnen. Eine ergänzende (schriftliche) Befragung dient in einigen Städten nicht nur der Erhebung wichtiger struktureller Informationen, sondern auch im Nebeneffekt der Kontaktaufnahme mit den Eigentümern sowie einer Information über kommunale Aufwertungsbemühungen. Weitere wichtige Informationsinstrumente sind thematische Veranstaltungen für die Zielgruppe Kleineigentümer (z.B. zum Energiepass oder zu Fördermöglichkeiten ökologischer Sanierungsmaßnahmen an Privatgebäuden) sowie Gute-Beispiel-Dokumentationen wie in Saarbrücken-Burbach im Zuge des Haus- und Hofflächenprogramms.
- **Beratung:** Kommunale Beratungsansätze von Kleineigentümern konzentrieren sich in der Regel auf den Einzelfall. Hierbei kommen von der

Titelblatt für das Gute-Beispiel-Handbuch in Saarbrücken-Burbach



Kommune beauftragte Architekten zum Einsatz, um den Eigentümern Möglichkeiten der Gebäudeaufwertung im Kontext der kommunalen Aufwertungsstrategie zu vermitteln. Ergänzend dazu werden häufig Beratungsleistungen hinsichtlich staatlicher Förderprogramme, teilweise auch bei der Wertermittlung von Gebäuden angeboten.

- **Förderung:** In den Pilotstädten gelangen drei Formen des finanziellen Engagements zum Einsatz. In erster Linie handelt es sich um Einzelfallförderung unrentierlicher Kosten bei Gebäudeaufwertungen, die als städtebaulich besonders bedeutsam gewertet werden. In einigen Kommunen existieren zusätzlich kommunale Förderprogramme zur Fassadenmodernisierung

und bzw. Aufwertung von Haus- und Hofflächen. In den Fällen, in denen Eigentümer von städtebaulich besonders bedeutsamen Gebäuden nicht zu Investitionen zu bewegen sind, unternehmen Kommunen den Versuch die Immobilie zu erwerben. Dies erfolgt entweder direkt oder über eine Entwicklungsgesellschaft, an der die Stadt oder Tochterunternehmen beteiligt sind.

Fazit

Das bedeutsamste Umsetzungshindernis beim Stadtumbau innerstädtischer und innenstadtnaher Quartiere stellen die heterogenen Eigentumsverhältnisse dar. Dies konnte auch schon bei den verschiedenen Stadterneuerungsprozessen seit den 1970er Jahren festgestellt wer-

den. Ein qualitativer „Problemsprung“ liegt bei den Stadtumbau-Quartieren nun darin, dass die allgemeine Nachfrageschwächung in von Schrumpfung betroffenen Städten dazu führt, dass umfangreiche Investitionen in Bestände in vielen Fällen aufgrund der Marktsituation keine Rentabilität mehr erreichen können. Dies hat wiederum zur Folge, dass für viele Eigentümer die Beschränkung auf dringend notwendige Erhaltungsinvestitionen im Sinne der Kapitalverwertung vernünftig sein kann. Wie sich Kommunen darauf einstellen können und welche kommunalen Stadtumbau-Strategien in diesem Investitionsumfeld Erfolg versprechen, soll die weitere Auswertung im ExWoSt-Forschungsfeld Stadtumbau West herausarbeiten.

Stadtumbau Ost

Einbeziehung von Einzeleigentümern – Erfahrungen aus dem Programm „Stadtumbau Ost“

Christoph Haller, Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (IRS), Erkner bei Berlin

Die Altbaubestände privater Eigentümer sind aufgrund ihres hohen Anteils am Gebäudebestand vieler ostdeutschen Städte und ihrer oftmals stadtbildprägenden und stadtstrukturbildenden Funktion von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung in den neuen Ländern. Trotzdem gestaltet sich deren Einbeziehung in den „Stadtumbau Ost“ bisher schwierig. Das IRS und das IFS bearbeiten hierzu derzeit im Auftrag des BBR das Forschungsprojekt „Bestands-situation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost“.

Struktur des Wohnungsbestandes in Ostdeutschland

Die Ausgangsfrage für die Untersuchung der Einbeziehung von Privateigentümern in den Stadtumbau Ost lautet: Wie lassen sich die Immobilienbestände der in Frage kommenden Eigentümer charakterisieren? Da die Ergebnisse der Primärerhebungen aus dem o.g. Forschungsprojekt derzeit noch nicht vorliegen, wird für die folgenden Ausführungen schwerpunktmäßig auf die Ergebnisse einer früheren Studie des IFS zu den Wirkungen der Investitionszulage (vgl. „Inanspruchnahme und Wirkungen der Investitionszulage für den Mietwohnungsbereich“, BBR 2004), eine zusätzliche vertiefende Auswertung des

empirischen Rohdatenmaterials dieser Studie sowie eine Auswertung der Statistik der Wohnungsabgänge zurückgegriffen.

Auf Basis dieser Daten lassen sich die Bestände der privaten Kleineigentümer in etwa folgendermaßen charakterisieren:

- Mehr als die Hälfte der Wohnungsbestände der neuen Länder befinden sich im Eigentum privater Kleineigentümer, wiederum etwa die Hälfte davon wird selbstgenutzt.
- Insgesamt gibt es in Ostdeutschland etwa 2,1 Millionen Mietwohnungen, die sich im Bestand privater Kleineigentümer befinden. Ein Großteil davon dürfte in den Stadtumbaugebieten der Innenstädte und gründerzeitlichen Wohngebieten liegen.
- In jenen Städten, die besonders charakteristisch für die ostdeutschen Länder sind und in denen sich auch der Stadtumbau konzentriert, nämlich den Klein- und Mittelstädten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnern, ist der Anteil privat vermieteter Wohnungen nur unterdurchschnittlich ausgeprägt.
- Von den leerstehenden Wohnungen in Ostdeutschland lassen sich etwas mehr als die Hälfte den kommunalen und genossenschaftlichen Großvermietern zuordnen.

Wirtschaftliche und soziale Situation der privaten Kleineigentümer

Um besser einschätzen zu können, in wieweit die privaten Kleineigentümer in der Lage sind, am Stadtumbau Ost zu partizipieren, ist es wichtig, ein möglichst genaues Bild ihrer wirtschaftlichen und sozialen Situation zu zeichnen. Auch hier bieten die vorliegenden Ergebnisse aus den beiden o.g. Studien erste Ansätze für eine Charakterisierung:

- Die Mehrzahl der Kleineigentümer besitzt ein Wohnhaus, lediglich etwa 15 Prozent besitzen mehr als drei Häuser. In den Häusern befinden sich in der Regel ausschließlich Wohnungen, lediglich etwa ein Viertel der Häuser hat auch Gewerberäume.
- Bei den Kleineigentümern dominiert der persönliche bzw. der Familienbesitz des Hauses: Bei vier Fünfteln der Häuser der Kleineigentümer handelt es sich um alleiniges Eigentum im Privatbesitz (einschließlich Ehepartner). Erbgemeinschaften sind mit etwa 10 Prozent vertreten, Gemeinschaftseigentum und andere Eigentumsverhältnisse spielen insgesamt keine große Rolle.
- Erwartungsgemäß wohnt die weit überwiegende Zahl der Kleineigentümer in den neuen Ländern. Allerdings haben immerhin gut ein Vier-

tel der Eigentümer ihren Wohnsitz in den alten Bundesländern (inkl. Berlin-West).

- Beim Erwerbsstatus der Kleineigentümer dominiert vor allem die Gruppe der Selbständigen (etwa 40 Prozent). Auch der Anteil der Rentner ist mit etwa einem Viertel recht hoch.
- Privates Wohneigentum wird vor allem in der zweiten Lebenshälfte gebildet: Mehr als die Hälfte der privaten Kleineigentümer sind über 50 Jahre alt, nur etwa 15 Prozent sind unter 40 Jahre alt.
- Die Einkommensverhältnisse der Immobilienbesitzer unterscheiden sich gravierend, je nachdem, ob sie in den alten oder in den neuen Ländern leben. Die dominierende Einkommensklasse der Gruppe aus den neuen Ländern liegt zwischen 2.000 und 3.000 Euro pro Monat (etwa 30 Prozent), während die größte Gruppe der westdeutschen Eigentümer mehr als 7.000 Euro monatlich zur Verfügung hat.
- Die zu erzielenden Mieteinnahmen schwanken je nach Stadtgröße, Region und Modernisierungszustand zwischen 3 Euro und maximal 5 Euro netto kalt.

Handlungsoptionen der privaten Kleineigentümer im Stadtumbau Ost

Auf die Herausforderungen städtischer Schrumpfungsprozesse und des Stadtumbaus können private Kleineigentümer sehr unterschiedlich reagieren. Prinzipiell ergeben sich folgende Handlungsoptionen für Eigentümer einer von Leerstand betroffenen Immobilie:

- Verkauf: Je nach Lage und Bauzustand ist es allerdings derzeit nahezu unmöglich, Käufer zu finden bzw. einen adäquaten Preis für eine Immobilie zu erzielen.
- „Liegenlassen“/Verfall: Diese Option ist sowohl aus Sicht der Stadtentwicklung als auch für den Eigentümer keine befriedigende Lösung. Mit zunehmender Dauer des Leerstandes leidet der Zustand der Immobilie.
- Konservierung bzw. notdürftige Sicherung: Sie kann eine mittelfristige und kostengünstige Alternative darstellen. Teilweise sind Fördermöglichkeiten gegeben (vgl. unten).
- Umnutzung des Gebäudes oder des Grundstückes: Die Umwandlung von Wohnungen in Gewerbe- oder Lager Räume, aber z.B. auch die Vermietung von Werbetafeln, kann die Grundstückseinnahmen evtl. erhöhen. Teile des Grundstücks können u.U. als PKW-Stellplätze vermietet werden.
- Rückbau/Komplettabriss: Der Abriss von Altbauten stellt aus städtebaulichen Gründen oftmals ein Problem dar, da damit der unwiederbringliche Verlust gewachsener Quartiersstrukturen verbunden sein kann. Zudem ist der Abriss im Altbaubestand im Vergleich zum Plattenbau mit höheren Kosten verbunden, die durch die Abrisspauschale im Stadtumbau-Programm nicht vollständig abgedeckt werden.
- Sanierung/Modernisierung/Umbau: Diese Optionen lohnen nur bei zu erwartender Rendite; derzeit sind in Ostdeutschland kaum Überschüsse durch Vermietung zu erzielen. Die

zu erwartende oder bereits vorhandene Kreditbelastung kann aber nur getilgt werden, wenn entsprechende Einnahmen gegengerechnet werden. Oftmals fehlt es auch am nötigen Eigenkapital, vor allem bei den Eigentümern, die nicht in Westdeutschland ansässig sind.

- Gemeinschaftliche (Quartiers-)Konzepte: Durch gemeinschaftliche Organisation von Einzelmaßnahmen – sei es Abriss, Umnutzung oder Sanierung – können Kosten eingespart und hohe Aufwertungseffekte für das gesamte Quartier erzielt werden. Die Heterogenität der Akteursgruppe und die sich daraus ergebenden unterschiedlichen Interessen und Ziele erschweren allerdings kohärente Herangehensweisen.

Rechtliches und förderpolitisches Instrumentarium zur Einbeziehung privater Kleineigentümer in den Stadtumbau Ost

Zur städtebaurechtlichen Umsetzung des Stadtumbaus ist für die Einbeziehung privater Kleineigentümer vor allem das neu geschaffene Instrument des Stadtumbauvertrages (§ 171c BauGB) anwendbar. In einem solchen Stadtumbauvertrag zwischen der Kommune und einem oder mehreren Eigentümern können beispielsweise der Abriss oder Teilrückbau, die Konservierung und Sicherung von Gebäuden, die Um- oder Zwischennutzung von Grundstücken oder auch gemeinschaftliche Quartierskonzepte geregelt werden. Ein Stadtumbauvertrag ist prinzipiell darauf ausgerichtet, ein kon-

sensuales Vorgehen der Vertragspartner zu vereinbaren, ohne mit hoheitlichen Instrumenten zu agieren. Er ist deshalb dem klassischen baurechtlichen Instrumentarium (bau- und sanierungsrechtliche Gebote, Ordnungsmaßnahmen, Denkmalschutz etc.) in der Regel vorzuziehen.

Die förderpolitischen Strategien des Stadtumbaus bieten derzeit für die privaten Kleineigentümer kaum finanzielle Anreize für eine aktive Beteiligung. Im Programmteil Rückbau erfolgt seitens der Kommunen oftmals eine Konzentration der Maßnahmen in den Beständen der Großvermieter, die durch den Abriss der Bestände – zusätzlich zur Abrisspauschale von 60 Euro/qm – auch noch ihre Altschulden (aus DDR-Zeit überführt) entlasten können (§ 6a Altschuldenhilfegesetz). Teilweise wird diese Konzentration auch durch die Landespolitik forciert. Für Privateigentümer gibt es keine entsprechende Schuldenentlastung und im Altbaubestand reicht die Förderpauschale i.d.R. auch nicht aus, da hier die Abrissplanungen individuell erfolgen müssen und da die entsprechenden technischen

Bedingungen (Schutz der bewohnten Nachbargrundstücke, Sicherung der freigelegten Giebel der Nachbargebäude etc.) wesentlich komplizierter und somit teurer ausfallen. Die Förderhöhe für Konservierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist abhängig davon, welchem der beiden Programmteile (Rückbau oder Aufwertung) das jeweilige Bundesland diese Maßnahmen zuordnet. Im Programmteil Aufwertung muss die Kommune einen Eigenanteil von einem Drittel der Gesamtförderung leisten, was in vielen Städten aufgrund von Haushaltsengpässen zu Problemen führt. Grundsätzlich möglich ist eine Förderung für stadtbildprägende Gebäude oder straßenbegleitende Blockrandbebauung, die vor 1914 errichtet wurde. Teilweise werden die Fördermittel durch die Länder jedoch mit Sanierungsgeboten gekoppelt, was für Privateigentümer aufgrund der fehlenden Marktperspektive keine realistische Option darstellt.

Mit dem Programmteil „Aufwertung“ können im Rahmen des Stadtumbaus insbesondere Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen in bau-

kulturell wertvollen Gebäudebeständen gefördert werden. Förderfähig sind darüber hinaus auch die Kosten für Wiedernutzung oder Zwischennutzung von „freigelegten“ Flächen. Über die Höhe des Zuschusses entscheidet die jeweilige Kommune im Einzelfall. Dabei stellt vielfach die notwendige kommunale Eigenbeteiligung (Ko-Finanzierung von einem Drittel der Fördergelder) ein nur schwer lösbares Problem dar.

Fazit

Der Handlungsspielraum privater Kleineigentümer im Stadtumbau Ost muss derzeit als äußerst gering eingeschätzt werden. Sie agieren bisher vor allem als Einzelakteure auf dem Wohnungsmarkt und sind somit dem Aufwand, der mit der Umsetzung umfangreicherer Stadtumbaumaßnahmen verbundenen ist (personell, finanziell, Know-how) i.d.R. nur eingeschränkt gewachsen. Zudem sind die gegenwärtigen Förderkonditionen des Stadtumbau-Programms nicht passgenau auf die individuellen Problemlagen dieser Akteursgruppe zugeschnitten.

Stadt Marbach am Neckar

Entwicklung des Reihenhausbestandes der Nachkriegszeit am Beispiel der Siedlung „Hörnle“

Ansprechpartner Projektträger:

Bürgermeister Herbert Pötzsch
Stadt Marbach am Neckar
Rathaus Marktstraße 23
71672 Marbach am Neckar
Tel.: (0 71 44) 1 02 - 3 15
E-Mail:
bm.potzsch@schillerstadt-marbach.de

Projektforscher:

Forschungsgruppe Stadt + Umwelt
Prof. Günther Schöfl
Blumenstraße 6
71638 Ludwigsburg
Tel.: (0 71 41) 92 00 52
E-Mail:
guenther.schoefl@stadt-umwelt.de

Rahmenbedingungen

In Marbach am Neckar wird die Siedlung „Hörnle“ (ca. 1.636 Einwohner, 601 Wohneinheiten) von Reihenhäusern aus der Bauzeit 1958-1960 dominiert, die mit ca. 80 qm Wohnfläche nach heutigem Maßstab für Familien zu klein sind. Die Siedlung zeichnet sich durch ein qualitätsvolles, einheitliches Erscheinungsbild aus. Seit Ende des Jahres 2005 lässt der geänderte Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss für alle Gebäude zu.

Bisheriger Projektverlauf

Unter Wahrung des einheitlichen Siedlungsbildes sollen für die bauliche An-

passung übertragbare Lösungen entwickelt und ein Musterumbau als Prototyp zur Ertüchtigung des Bestandes durchgeführt werden. Geplant ist die Erarbeitung von Systementwürfen. Dazu soll ein Wettbewerb Lösungen aufzeigen, die durch ihre Qualität und Kostengunst auf dem regionalen Wohnungsmarkt konkurrieren können. Die Reihenhäuser sollen durch den Einsatz eines möglichst geringen Investitionsvolumens zu einer wirtschaftlichen und nutzergerechten Alternative zum Neubau entwickelt werden. Das Verfahren zu dem Wettbewerb wurde inzwischen mit Architektenkammer und Stadtverwaltung abgestimmt. Auch über die Ausschreibung ist mit der Architektenkammer Einigkeit erzielt worden.

Aktuell wird die ursprüngliche Planung des Projektes insofern modifiziert, als dass eine Familie in der Siedlung konkret bereits jetzt eine Aufstockung ihres Wohngebäudes realisieren möchte. Konkret geplant ist, die ursprünglich vorhandene Wohnfläche von 80 qm auf ca. 118 qm zu erwei-



Reihenhauszeile

tern. Die Baukosten hierfür werden auf 70.000 bis 90.000 Euro veranschlagt.

Zwischenergebnisse

Als eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung übertragbarer Lösungen (Systementwürfe) dienen die zwischenzeitlich geführten intensiven Vorgespräche mit vier Familien, die zusätzlichen Wohnraum für ihre heranwachsenden Kinder benötigen. Diese waren während der Änderung des Bebauungsplans bereits bei der Stadt vorstellig geworden. Bei allen bestehen familiäre Bindungen an das Gebiet und seine Bewohner. Dieser starke Bezug zur Siedlung drückt sich in der Präferenz einer Anpassung der konkreten Immobilie aus, ein Ausweichen auf ein größeres Gebäude anderswo wird nicht in Erwägung gezogen. Überwiegend richtet sich das Interesse der Familien auf eine Aufstockung ihres Hauses, weil hierdurch zusätzliche Wohnräume für die Kinder oder Arbeitszimmer für die Erwachsenen geschaffen werden können.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Ein Anbau auf der Gartenseite kommt nur für eine Familie in Betracht.

Die Entwicklung im Projekt zeigt, dass die vorliegende Konstellation eines einheitlichen Siedlungsgebietes mit gleichartiger Reihenhausbauung bei Veränderungswünschen Konflikte her-

vorrufen kann. Die derzeit favorisierten Aufstockungsvarianten setzen die Zustimmung der Nachbarn voraus, da konstruktionsbedingt die jeweils benachbarten Häuser auf dem gleichen Fundament ruhen. Die maximal zulässige Bodenpressung der Fundamente darf durch die Lasterhöhung der Aufstockung nicht überschritten werden. Möglichen Schäden soll durch eine möglichst leichte Konstruktion (z.B. in Holz) entgegengewirkt werden. Um die unterschiedlichen Konstellationen auch aus rechtlicher Sicht besser einschätzen zu können, ist ein Rechtsgutachten von der Stadt beauftragt worden; die Ergebnisse sollen noch im Sommer 2006 vorliegen, so dass das auch für das vorgezogene Umbauprojekt Klarheit in Bezug auf privatrechtliche Fragen geschaffen werden kann. Weiteres Konfliktpotenzial birgt möglicherweise die durch die Aufstockung entstehende stärkere Verschattung bei den geplanten Umbaumaßnahmen. Hierbei kann eine vermittelnde Rolle der Stadt unterstützen.

Da Marbach im Einzugsgebiet von Stuttgart zu den Wachstumsregionen zu zählen ist, kann mit anhaltender Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern gerechnet werden. Wohngebäude ähnlicher Größe sind kaum auf dem Markt, die gängigen Wohnflächen sind mit rund 140 qm deutlich größer. Die auf dem Markt derzeit verlangten Kaufpreise für solche, meist jüngeren Wohngebäude liegen bei 350.000 Euro. Der finanzielle Spielraum für die Baumaßnahmen im „Hörnle“ beträgt zwischen 70.000 und 100.000 Euro, wenn er aus der Differenz zwischen dem

tatsächlichen Kaufpreis und einem fiktiven Kaufpreis für ein entsprechend größeres Wohnhaus in ähnlicher Lage hergeleitet wird.

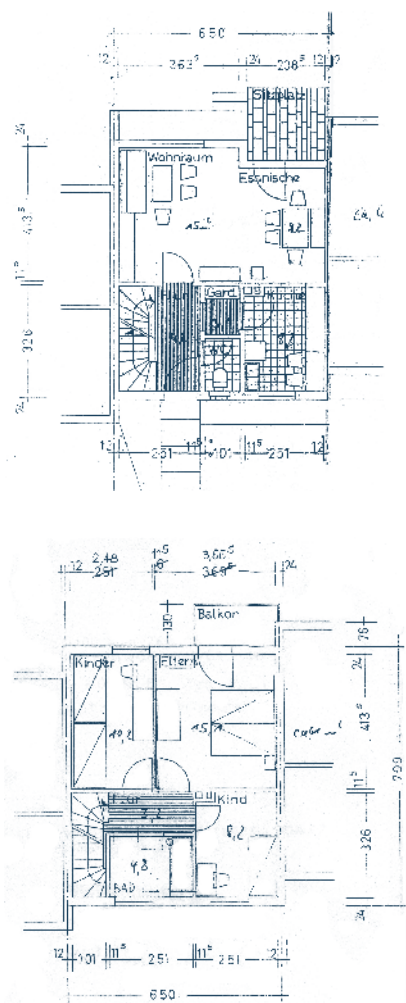
Bei der Frage bzgl. der Wirtschaftlichkeit und Angemessenheit zusätzlicher Baukosten in Höhe von einem Drittel bis zur Hälfte des aktuellen Wertes spielt die Beurteilung der konkreten Wohnlage eine entscheidende Rolle. Für die Investitionen spricht, dass ähnlich große und lagebegünstigte Grundstücke in Marbach inzwischen kaum noch auf dem Markt sind. Gegen die Wirtschaftlichkeit lässt sich das in der Wahrnehmung von außen teilweise negative Image der Siedlung „Hörnle“ ins Feld führen. Im Fall der vier befragten Familien kommen familiäre Motive für den Erwerb hinzu, die in reinen Kosten-Nutzen-Berechnungen kaum zu quantifizieren sind.

Bei einer in Kooperation mit dem Bürgerverein durchgeführten Befragung wurde eine gute Beteiligung erreicht. Die Rücklaufquote lag immerhin bei 26 Prozent und damit über dem Niveau üblicher schriftlicher Befragungen. Die Auswertung der Fragebögen wird derzeit durchgeführt.

Nächste Schritte

Zur Zeit wird das Preisgericht für den oben dargestellten Wettbewerb ausgewählt und dessen Arbeit vorbereitet. Im August soll die Vorprüfung der eingegangenen Entwürfe vorgenommen werden und am Monatsende wird das Preisgericht tagen. Im darauf folgenden Monat sollen die Entwürfe der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Grundrisse des EG und 1. OG



Stadt Gießen

Zukunftsfähige Entwicklung des „Blumenviertels“

Ansprechpartner Projektträger:

Reinhard Bayer
Universitätsstadt Gießen
Stadtplanungsamt
Aulweg 45
35392 Gießen
Tel.: (06 41) 3 06 - 21 87
E-Mail: stadtplanungsamt@giessen.de

Projektforscher:

bdfw+ Städtebau und Architektur
Brauhausstr. 17
99423 Weimar
Tel. (03 64 3) 80 84 32
E-Mail: info@bdfwplus.de

Rahmenbedingungen

Das Reihenhaushausquartier „Blumenviertel“ aus den 1950er Jahren gehört zur Gießener Nordstadt, die seit dem Jahr 2000 im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert wird. Die insgesamt 173 zweigeschossigen Reihenhäuser, die sich in fünf sehr ähnliche Typen mit einer Wohnfläche von 80 bis 95 qm einteilen lassen, haben außer einzelnen Ergänzungen bisher keine Veränderungen erfahren. Heute entsprechen die Reihenhäuser mit ihrer geringen Wohnfläche und ihrer technischen Ausstattung nicht mehr dem Standard. Der Verkehrswert der Reihenhäuser ist seit dem Jahr 2002 von 150.000 Euro auf 130.000 Euro gefallen.

Bisheriger Projektverlauf

Am 6. Dezember 2005 fand die öffentliche Auftaktveranstaltung für das Projekt statt. 61 Bewohner des Viertels nahmen an dem Termin teil. Im Anschluss an diese Veranstaltung wurde ein sechseitiger Fragebogen an die Haushalte des „Blumenviertels“ verschickt, der 27 überwiegend geschlossene Fragen

enthielt, die auf die Bewohnerstruktur, den Zustand des Gebäudes, die Zufriedenheit mit Gebäude und Wohnumfeld sowie auf die geplanten Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen zielten. Von den 173 verteilten Fragebögen sind insgesamt 63 ausgefüllt zurückgegeben worden. Die wichtigsten Ergebnisse der Auswertung der Befragung wurde auf der zweiten Eigentümerversammlung vorgestellt, die am 28. März 2006 stattfand. Hier waren 58 Eigentümer anwesend.

Zwischenergebnisse

Aus der flächendeckenden Befragung, ergeben sich die folgenden Ergebnisse, aus deren Analyse die weiteren Projektschritte abgeleitet werden: Mit 44 Prozent der Befragten prägt die „Gründergeneration“ nach wie vor die Bewohnerschaft. Mehr als 60 Prozent der Bewohner sind 60 Jahre und älter. In nur noch 15 Prozent der Häuser leben mehr als zwei Personen. Allerdings beschleunigt sich der Wandel. Hatte die jährliche Fluktuation in den 1970er Jahren rechnerisch noch bei 0,5 pro 100 Personen

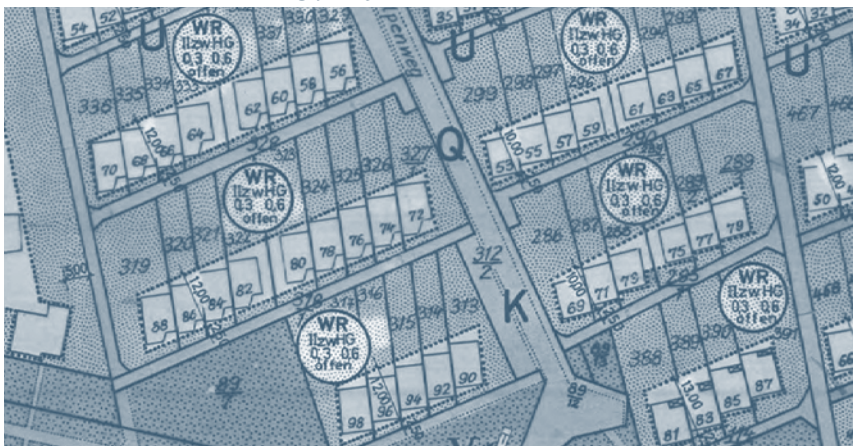


Reihenhauseile

gelegen, hat sie sich seit dem Jahr 2000 auf 1,5 Personen erhöht. Die Lage, vor allem die Nähe zur Innenstadt, ist für die Bewohner der entscheidende Grund für die Wahl des Blumenviertels als Wohnstandort. Neun von zehn Befragten wollen auch im Alter dort wohnen bleiben.

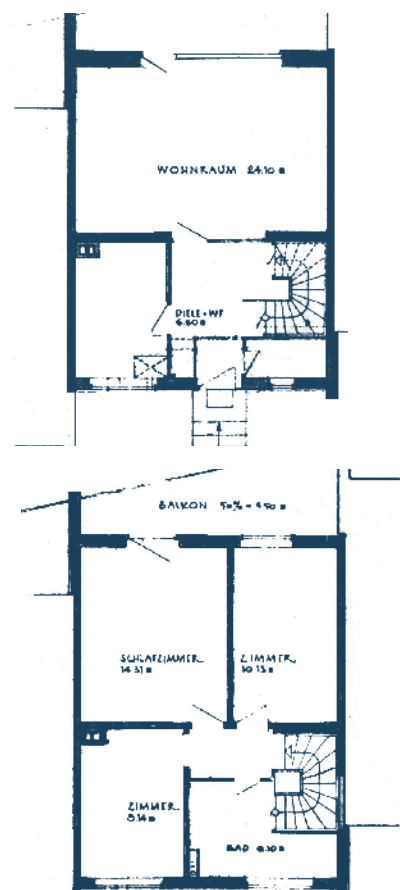
Modernisierungsmaßnahmen sind mittlerweile im überwiegenden Teil der Gebäude durchgeführt worden. Heizung (97 Prozent), Fenster (92 Prozent) und Sanitärräume (74 Prozent) waren die Ausstattungsmerkmale, die am häufigsten auf einen zeitgemäßen Stand gebracht worden sind. Da ein Teil der Modernisierungsmaßnahmen bereits Jahre zurück liegt, kann inzwischen von einem nennenswerten bautechnischen Sanierungsbedarf ausgegangen werden. Die Bewertung der technischen und sanitären Ausstattung durch die Bewohner fällt jedoch recht positiv aus. Größere Defizite gibt es bei der Wärmedämmung. Zwar wurden die als Kaltdächer ausgeführten Dächer zu 80 Prozent isoliert. Hingegen ist in zwei Dritteln aller Gebäude die Fassade noch im ursprünglichen, nicht isolierten Zustand. Daher ist es plausibel, dass hier die Gebäudequalität durch die Bewohner eher negativ einge-

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan für das „Blumenviertel“



schätzt wird. Eingriffe in den Grundriss hat es nur in 15 Prozent der Fälle in erwähnenswertem Umfang gegeben. Ein Drittel der Eigentümer gibt an, zulässige Anbauten am Gebäude vorgenommen zu haben. Meist sind die Terrasse oder der Balkon überbaut worden. Insofern weist die Siedlung noch ihr weitgehend ursprüngliches, recht einheitliches Erscheinungsbild auf, was eine Qualität darstellt, die möglichst bewahrt werden sollte. Auch die Bewohner sehen im Erscheinungsbild der Häuser kaum Veränderungsbedarf.

Grundrisse des EG und 1. OG



Die Größe des Hauses wird von einer Mehrheit positiv, von einem Drittel der Befragten neutral bewertet. Nur ein Fünftel der Befragten gibt an, mehr Platz zu benötigen. Berücksichtigt man die Haushaltsgrößenstruktur, zeigt sich, dass negative Bewertungen der Wohnfläche vornehmlich von Haushalten mit mehr als zwei Personen geäußert werden. Selbst diese Gruppe ist gespalten: Bei der Bewertung der Wohnfläche gibt sie überwiegend ein neutrales Urteil ab. Trotzdem wünschen sich die größeren Haushalte mehrheitlich einen Anbau oder eine Erweiterung des Hauses. Von allen Befragten sind es aber nur 15 Prozent, die diesen Wunsch äußern. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Wunsch nach Wohnraumerweiterungsmöglichkeiten nur von Familien mit Kindern geäußert wird: Die aktuell dominierende ältere Wohnerschaft hat dagegen gerade an Wohnraumerweiterungen in der Regel kein Interesse und steht Veränderungen eher skeptisch gegenüber. Das Projekt ist damit typisch für ein Wohngebiet am Anfang des Generationenwechsels.

Der Wunsch nach einem seniore- oder behindertengerechten Umbau des Hauses äußert ein Viertel der Befragten, mehr als 40 Prozent können sich den Umzug in eine seniorengerechte Wohnung im Blumenviertel vorstellen. Der Tausch gegen ein Haus, das den eigenen Bedürfnissen besser entspricht, wird jedoch fast durchgängig abgelehnt. Noch zurückhaltender sind die Angaben der Befragten hinsichtlich der persönlichen Möglichkeiten, Anpassungsmaßnahmen durchzuführen. Je 30 Prozent der Befragten mangelt es nach eigener Einschätzung an Zeit oder Geld. Die konkrete Frage nach den finanziellen Spielräu-



Bürgerversammlung

men wird nur von der Hälfte überhaupt beantwortet und davon sieht wiederum mehr als die Hälfte das Limit bei 5.000 oder 10.000 Euro. Mehr als 50.000 Euro ist niemand bereit zu investieren. Aus der Befragung leitet die Stadt Gießen ihre weiteren Handlungsschwerpunkte ab: Die bautechnische Sanierung der Häuser und die Seniorengerechtigkeit der Siedlung allgemein sowie der Häuser im Besonderen. Zudem bleibt die Frage der Erweiterung.

Bei der Ansprache der Betroffenen möchte die Stadt Gießen konkrete Bilder einsetzen, durch die Umbaumaßnahmen und ihre Konsequenzen visualisiert werden können. Ein derartiger „Katalog der Möglichkeiten“ könnte helfen, mit mehr Transparenz und Objektivität mögliche Ängste und Vorurteile, die sich in dem Modellgebiet tlw. sichtbar in einer gewissen „Dramatisierung“ der Situation niederschlagen, abzubauen.

Nächste Schritte

Der Erarbeitung eines „Katalogs der Möglichkeiten“ kommt in der weiteren Projektarbeit eine große Bedeutung zu. Dieser wird den Eigentümern bei einem Workshop im Juli vorgestellt.

Stadt Kaufbeuren

Alter Bestand – Neue Perspektiven, Innovatives Wohnen und Arbeiten in Neugablonz

Ansprechpartner Projektträger:

*Ralf Baur
Stadt Kaufbeuren
Kaiser-Max-Straße 1
87600 Kaufbeuren
Tel.: (0 83 41) 4 37 - 4 00
E-Mail: baureferat@kaufbeuren.de*

Projektforscher:

*empirica
Frau Dr. Krings-Heckemeier
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel.: (0 30) 88 47 95 0
E-Mail: berlin@empirica-institut.de*

Rahmenbedingungen

Das Projektgebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Neugablonz, einem nach dem 2. Weltkrieg neu entstandenen Stadtteil von Kaufbeuren mit ca. 13.500 Einwohnern. Eine Besonderheit des Projektgebietes ist die Mischung zwischen Wohn- und Gewerbeeinheiten, wobei die ursprünglichen Betriebe der Neugablonzer Schmuckindustrie als Familienbetriebe in den Wohnbereich

eingestreut sind. Durch den seit Anfang der 1990er Jahre einsetzenden Umsatzrückgang und Arbeitsplatzabbau in der Schmuckindustrie wurden bereits viele der bestehenden Gewerbebetriebe aufgegeben und zum Teil umgenutzt. Die Umstrukturierung wird im Stadtbild durch Leerstände, Zwischennutzungen und provisorische Umbauten sichtbar. Der Anteil der älteren Menschen und damit der Handlungsdruck für Umbau-

maßnahmen (seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, familiengerechtes Wohnen etc.) sind hoch.

Bisheriger Projektverlauf

Hauptziel des Projektes ist, die Eigentümer durch Motivierung und breit angelegte Beratung anzuregen, in die eigenen Wohn- und Gewerbebestände zu investieren. Um Eigentümern, die unter normalen Umständen dazu nicht in der Lage wären, die Investitionen zu ermöglichen, sollen geeignete Instrumente (z.B. Modernisierungsfonds) entwickelt werden. Derzeitige Nachfrager sind oft Schwellenhaushalte, die beim Kauf der Immobilie bereits einen hohen Anteil von Eigenleistungen/Selbsthilfe einkalkulieren.

Geplant ist eine schriftliche Befragung von ca. 1.000 Eigentümern, differenziert nach Alteigentümern, Neuerwerbenden und Erben/Erbgemeinschaften. Erhoben werden sollen u.a. bauliche Eckdaten zum Bestand, Informationen zu Investitionsabsichten, zu Gründen für nicht getätigte oder nicht beabsichtigte Investitionen sowie zu Potenzialen für Eigenleistungen. Die Ergebnisse dieser Grundlagenerhebung sollen mit den drei genannten Zielgruppen im Rahmen einer Bürgerveranstaltung diskutiert und dabei die wesentlichen Hemmnisse verstärkter privater Investitionen identifiziert werden. Diese werden als Schwerpunkte in themen-

Luftbild des Modellgebietes in Neugablonz



bezogenen Workshops und ggf. weiteren Arbeitsgruppen vertieft. Die Ergebnisse sollen als zielgruppenspezifische Informationspapiere aufbereitet werden. Ziel ist, die Informationspapiere gemeinsam mit den Bewohnern in einem Handbuch zusammenzuführen.

Parallel dazu sollen die Verwertungsperspektiven von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil durch ein Expertenteam analysiert werden. Aus dem Entwicklungsprozess zur Erarbeitung des Handbuches soll ein „Stammtisch“ hervorgehen, der den Alteigentümern, Erben und Neuerwerbern auch in Zukunft in regelmäßigen Abständen einen Austausch (inkl. Fachbeiträge) ermöglicht (Netzwerkarbeit und gegenseitige Aktivierung).



Eindrücke vom Modellgebiet

Zwischenergebnisse/nächste Schritte

Bisher konnte die Befragung der Eigentümer nicht in Angriff genommen werden, da zunächst die Ergebnisse einer vom Land initiierten Untersuchung zum Altlastenverdacht in dem Gebiet abgewartet werden sollen. Der Altlastenverdacht resultiert aus der Lage des

Wohngebietes: das Gelände wurde im 2. Weltkrieg von einer Munitionsfabrik genutzt. Die ersten Untersuchungsergebnisse liegen vor und entlassen die weit überwiegende Zahl der Grundstücke aus dem Altlastenverdacht, so dass mit den Projektarbeiten nunmehr zügig begonnen werden kann.

Stadt Lauffen am Neckar

MehrWertHaus – Initiative Modernisieren in Lauffen am Neckar

Ansprechpartner Projektträger:

Claudia Seipel
Stadt Lauffen am Neckar
Rathausstraße 10
74348 Lauffen am Neckar
Tel.: (0 71 33) 1 06 - 36
E-Mail: seipcl@lauffen-a-n.de

Projektforscher:

PLANzeit
Axel Fricke/Thomas Sippel
Ostendstraße 106
70188 Stuttgart
Tel.: (07 11) 60 16 71 6
E-Mail: planzeit@t-online.de

Rahmenbedingungen

Das Projektgebiet in der Stadt Lauffen am Neckar ist eine frühe Stadterweiterung mit landwirtschaftlicher und kleingewerblicher Prägung. Der Gebäudebestand entstammt mehreren Epochen, v.a. ehemalige Weingärtner-Hofstellen und Tagelöhnerhäuser der Gründer- und Zwischenkriegszeit. Hinzu kommen vereinzelte Wohngebäude „modernerer Prägung“. Das Projektgebiet ist derzeit durch einen überdurchschnittlich hohen Migrantenanteil gekennzeichnet. Die Bestandserneuerung ist bisher gering, allerdings wurden im öffentlichen Straßenraum erhebliche Sanierungsvorleistungen erbracht.

Bisheriger Projektverlauf

Im Rahmen des Modellvorhabens wird das Ziel verfolgt, durch experimentelle Ansätze eine nachhaltige Qualifizierung

der Siedlungsbestände zu erreichen. Erreicht werden soll dies durch

- breite Aktivierung und Motivation der Eigentümer im Stadtquartier,
- Beratung im Expertenteam und
- Qualitätssicherung bei der baulichen Modernisierung.

Die Phase der Projektvorbereitung mit der Erarbeitung eines Stärken-Schwächen-Profiles ist abgeschlossen. Hierbei waren vorliegende Bestandsanalysen und Beurteilungsgrundlagen zusammengeführt worden, um eine Ausgangsbasis für eine räumliche Modernisierungsstrategie und die planerische Leitbildentwicklung aufzubauen.

Die Auftaktveranstaltung zum Projekt hat im Januar 2006 mit über 80 Bürgern in der örtlichen Sparkasse stattgefunden. Parallel sind der Fragebogen, eine Information zum MehrWertHaus sowie



Typisches Gebäude im Modellgebiet

ein Gutscheinheft für kostenlose Beratungen verschickt worden. Der Fragebogen umfasste fünf Seiten mit 40 überwiegend geschlossenen Fragen. Vertrauliche Behandlung der Antworten und die Unverbindlichkeit der Beratungsangebote wurden zugesichert. Von den ca. 280 angeschriebenen Eigentümern haben bisher 70 den Fragebogen ausgefüllt zurück geschickt (d.h. Rücklaufquote ca. 25 Prozent). Diese kann sich durch weitere Zusendungen noch erhöhen. Der ausgefüllte Fragebogen war mit mehr als 80 Beratungswünschen verbunden. In über der Hälfte der Fälle richtete sich der Beratungsbedarf auf die Ermittlung des aktuellen Marktwertes (34 Prozent) oder die Beratung zu Möglichkeiten der Finanzierung und Abschreibung von Investitionen (21 Prozent). Ein Viertel der Anforderungen betraf die baulich-technische Modernisierung und ein Fünftel die Möglichkeiten der Energieeinsparung. Außerdem wurden zwei Werkstatt-Termine zu verschiedenen Aspekten der Gebäudemodernisierung veranstaltet. Dabei wurden greifbare und praktisch umsetzbare modernisierungswürdige Objekte aus dem Gebiet mit Eigentümern und Nachbarn beispielgebend diskutiert.

Lage des Modellgebietes in Lauffen



Zwischenergebnisse

Es lassen sich bereits jetzt unterschiedliche Reaktionsmuster in Bezug auf die Befragung und Beratungswünsche erkennen: Neben jenen Eigentümern, die gar nicht reagiert haben, hat eine Gruppe den Fragebogen ausgefüllt, ohne auf das Beratungsangebot zurückzugreifen. Bei einer weiteren Gruppe lassen sich Mitnahmeeffekte vermuten. Eine andere Gruppe von Eigentümern dürfte zwar über finanzielle Ressourcen verfügen, versucht bzw. hofft aber eher durch kleinteilige Maßnahmen „über die Runden zu kommen“. Schwer zu erreichen ist die Gruppe der Migranten.

Die Modernisierungsbereitschaft ist bezogen auf bestimmte Immobilientypen höher als erwartet. So signalisieren Eigentümer von Nachkriegsbauten mit guter Substanz und Grundrissqualität in höherem Maße Interesse an baulichen Anpassungsmaßnahmen. Dies deutet auf einen Zusammenhang zwischen einer positiven Einschätzung der Werthaltigkeit und längerfristigen Verwertbarkeit der Immobilie und der Bereitschaft zu Investitionen hin. In ähnliche Richtung weist auch der unerwartet

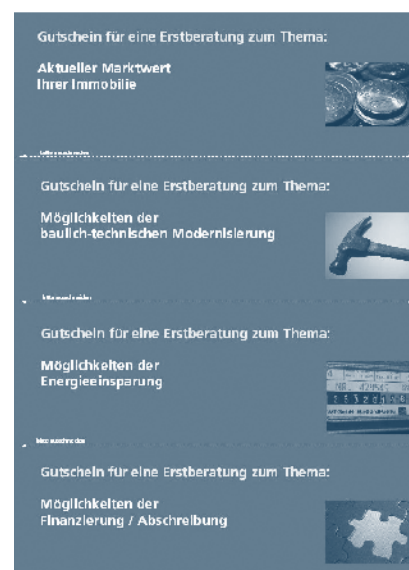
Eindruck von einem Werkstatt-Termin



hohe Beratungsbedarf zu wirtschaftlichen Fragen.

Hinsichtlich der Motivierung und Aktivierung ist in der persönlichen Ansprache und individuellen Beratung der Erfolg versprechendste Ansatz zu sehen. Hierbei kommt der Modernisierungsberatung und dem Expertenteam eine zentrale Bedeutung zu. Zum Expertenteam zählen Immobilienkaufleute/Wertermittler, Banken/Finanzexperten, Wohnungsbau-träger/Gebäudemanager, Sachverständige für Gebäudeschäden, Planer und Architekten. Sie übernehmen die konzertierte Beratung der Interessierten. Da für die eher unverbindliche Erstberatung nur zwei örtliche Berater zu Verfügung standen, hatte es bei der Umsetzung dieses Angebots in Lauffen anfangs Engpässe gegeben.

Die Erstberater, welche die kostenlose unverbindliche Beratung vornehmen, sind kommunale Mitarbeiter. Sie werden bei bestimmten technischen Problemen und baulichen Aufgaben als „Modernisierungslotsen“ tätig und vermitteln den potentiellen Bauherren an andere spezialisierte Sachverständige. Dass viele Experten aus der Region stammen oder dort tätig sind, dürfte die Vertrauensbasis stärken. Gleichzeitig wurde das Expertenteam auf einen Beratungskodex verpflichtet. Der Befürchtung auf Seiten der Eigentümer, kostspielige Verpflichtungen einzugehen oder individuelle Handlungsspielräume zu verlieren, versucht man durch einen stärkeren Einsatz der Verwaltung entgegen zu wirken. Andererseits lässt sich bei den



Gutscheinheft

Eigentümern eine skeptische Haltung gegenüber öffentlichen Initiativen beobachten, insbesondere wenn sie nicht mit einem finanziell messbaren Vorteil oder Versprechen einhergehen.

Nächste Schritte

Parallel zur individuellen Beratung sollen sowohl die (Stadtteil-)Öffentlichkeit als auch die unterschiedlichen Eigentümergruppen durch allgemeine Informationen zu verschiedenen Modernisierungsthemen im Rahmen von Ausstellungen, Informationständen und weiteren Werkstattterminen angesprochen werden. Zudem soll ein Internetforum eingerichtet werden, um den Prozessfortschritt, die Zwischenergebnisse sowie die Informations-/Beratungsangebote gebündelt zu dokumentieren.

Stadt Romrod

Entwicklungspfade für leerstehenden Wohnraum

Ansprechpartner Projektträger:

Bürgermeisterin Dr. Birgit Richtberg
Stadt Romrod
Jahnstraße 2
36329 Romrod
Tel.: (0 66 36) 5 62
E-Mail: bgm@romrod.de

Projektforscher:

Dr. Holger Schopbach
Universität Kassel
Institut für Bauwirtschaft
Mönchebergstraße 7
34125 Kassel
Tel.: (05 61) 8 04 - 27 38
E-Mail: holger@schopbach.de

Rahmenbedingungen

Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Schließung einer Reihe von mittelständischen Unternehmen stehen in Romrod viele ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Wohngebäude leer, sind von Leerstand bedroht oder für die noch verbliebenen, meist betagten Bewohner überdimensioniert. Im Mittelpunkt des Modellvorhabens stehen zwei Gebäudetypen. Dies sind zum einen zwei-

bis dreigeschossige, erhaltungswürdige Fachwerkbauten (Hofreiten), denen oftmals weiträumige Stallungen angegliedert sind. Zum anderen handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser der Nachkriegszeit, häufig mit großen Grundstücken, die für die verbleibenden Nutzer – meist im Laufe der Jahre stark verkleinerte Haushalte – inzwischen überdimensioniert sind. Bei beiden Gebäudetypen tritt häufig die Situation ein, dass nur noch

Überkapazitäten oder Leerständen) und Nachfrager erfolgt. Diese Aufstellung ist zusammen mit den Ortsvorstehern der fünf Stadtteile Romrods überprüft und weiter untergliedert worden. Anschließend wurden Gesprächsleitfäden inklusive eines standardisierten Kurzfragebogens erarbeitet. Derzeit wird durch Studentinnen und Studenten der Universität Kassel die Befragung der Eigentümer von sog. Schlüsselobjekten durchgeführt. Die Auswertung der problemorientierten Interviews soll helfen, die wesentlichen Determinanten des sozialen Handelns von Altbesitzern und potenziellen Käufern bzw. Nutzern zu identifizieren.

Ortskern von Romrod



ein Teil der vorhandenen Zimmer von den meist betagten Eigentümern bewohnt wird. Pflege und Unterhalt der Gebäude sowie der Grundstücke bereiten den Besitzern große Probleme. Es folgt ein fortschreitender Wertverlust der Immobilien mit Ausstrahlungseffekten auf die Nachbarschaft. Mittelfristig drohen die Leerstände zuzunehmen.

Bisheriger Projekt- ablauf

Als erster Schritt ist die Erfassung des in Frage kommenden Immobilienbestandes sowie potenzieller Eigentümer (Immobilienbesitzer mit

Bekannt gemacht wurde das Modellvorhaben durch Berichte in der lokalen Presse sowie durch eine Auftaktveranstaltung, die Anfang April stattfand. Hierzu war mit Wurfzetteln für alle Haushalte in Romrod eingeladen worden. Die erste Informationsveranstaltung richtete sich sowohl an Immobilienbesitzer, die ihr Haus verkaufen oder umnutzen möchten, als auch an Nachfrager, die Wohnraum zum Kauf oder zur Miete suchen. Dabei wurden auch allgemeine Informationen über die demografische Situation in Deutschland und speziell im Vogelsbergkreis sowie deren Auswirkungen erläutert.

Mit Immobilienbesitzern, die einen Verkaufswunsch geäußert hatten, wurden erste Beratungsgespräche geführt, an denen einer der Projektforscher, ein Architekt und ein Bauingenieur teil-

nahmen. Die vorhandene Bausubstanz ist dabei grob beurteilt und ein Datenblatt erstellt worden, welches den Besitzern zur Verfügung gestellt wird.

Zwischenergebnisse

Die Erfahrungen aus den bisherigen Projektschritten zeigt, dass bei Eigentümern, die sich bisher passiv verhalten haben, sehr sensibel vorgegangen werden muss. Der erste Kontakt sollte daher über eine Vertrauensperson erfolgen, die idealerweise aus dem unmittelbaren, persönlichen Umfeld stammt. Eine direkte Ansprache des Themas „zukünftiger Leerstand“ sollte möglichst vermieden werden. Bei den meist älteren Befragten empfiehlt es sich, die Befragung beim Erstkontakt im Laufe des Gesprächs auf das Thema „Wohnen im Alter“ auszurichten. Bei diesem Personenkreis ist hinsichtlich ihrer Wohnsituation sehr häufig ein „Verdrängen“ der absehbaren zukünftigen Entwicklung festzustellen, sofern sie mit den täglichen Anforderungen an das Wohnen noch halbwegs allein zurechtkommen. Das führt mitunter zu einer schrittweisen Reduzierung des genutzten Wohnraums; dabei kann auch der Wohnstandard aufgrund der zunehmenden Hilfebedürftigkeit betroffen sein. Die Wohnsituation wird offenbar erst dann verändert, wenn die Grenze der Aufrechterhaltung minimaler Standards unterschritten wird.

Nächste Schritte

Basierend auf weiteren Hintergrundrecherchen sollen mögliche Nutzungs-

perspektiven für die Bestände entwickelt werden. Denkbar sind Teilzuführung zu anderen Nutzungen oder die Teilung in ein oder mehrere Wohneinheiten. Hierbei kommen z.B. der Erwerb durch junge Familien mit Kindern aus der Stadt Romrod und der näheren Umgebung, die Unterbringung von Betreuungspersonen für Pflegebedürftige oder sonstige seniorengerechte Wohnlösungen (50+) in Betracht. Ein geeigneter Informations- und Beratungsinput für Immobilienbesitzer ist noch zu entwickeln.

Die Erkenntnisse sollen in die Planung und ggf. in die Durchführung von modellhaften Vorhaben innerhalb der Laufzeit des Projektes einfließen. Des Weiteren ist auch die Einrichtung eines städtischen Entwick-



Vermeidung
von
Leerstand

U N I K A S S E L
V E R S I T Ä T

Sie haben

Bitte ankreuzen!

- ein Wohnhaus, das für Sie alleine zu groß geworden ist ☐
- Scheunen oder Stallungen, die nicht mehr gebraucht werden ☐
- Gewerbe- oder Werkstatträume, in denen nicht mehr gearbeitet wird ☐

... und sie wollen

- den Wert Ihrer Immobilie erhalten ☐
- verkaufen ☐
- verpachten ☐
- vermieten ☐
- umnutzen ☐
- umbauen ☐

Sie wünschen sich

- eine familienfreundliche Immobilie ☐
- altersgerechtes Wohnen ☐
- betreutes Wohnen im Alter ☐
- „Muskelhypothek“ statt hoher Mieten ☐
- wohnen im Generationenverbund ☐

Wir helfen mit

- Beratung und Unterstützung
- Modellvorschlägen
- Erkundung von Fördermöglichkeiten
- Kontakten zu Banken, Investoren, Denkmalschutz etc.

Ich habe Interesse. Bitte sprechen Sie mich an!

Ich werde am Informations-Nachmittag am Samstag,
8. April 2006, um 15:00 Uhr im Bürgerhaus Romrod teilnehmen ☐

Vorname, Name:

Strasse:

Ort:

Telefon/ E-Mail:

Wurfzettel für die Haushalte in Romrod

lungsausschusses bei der Stadt Romrod geplant, der sich auf der kommunalpolitischen Ebene mit der Thematik dieses Modellvorhabens auseinander setzen soll.

Arbeitskreis Integriertes Wohnen

StadtWohnen Chemnitz

Ansprechpartner Projektträger:

Ines Senftleben
Arbeitskreis Integriertes Wohnen e.V.
Konstantinstraße 12
04315 Leipzig
Tel.: (03 41) 69 93 01 0
E-Mail: akiw.leipzig@t-online.de

Projektforscher:

Uni Leipzig
Institut für Geografie
Dr. Susanne Heydenreich
Johannisallee 19a
04103 Leipzig
Tel.: (03 41) 97 38 61 6
E-Mail: heyde@rz.uni-leipzig.de

Rahmenbedingungen

Im Mittelpunkt dieses Modellvorhabens steht der Aufbau eines Agenturmodells „zur Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen“ als Unterstützungsangebot und neues Marketinginstrument zur Wohnbestandsentwicklung. Dieses soll grundsätzlich unabhängig von bestimmten städtebaulichen Strukturen funktionsfähig sein. Der Gebäudepool des Projektes (s.u.) wird dabei weitestgehend aus Gebieten der Stadt Chemnitz mit gründerzeitlicher Bebauung gespeist.

Bisheriger Projektverlauf

In der Vorbereitungsphase wurde mit Unterstützung durch die Stadt Chemnitz und die für die Stadt tätigen Sanierungsträger ein Gebäudepool erstellt. Zu diesem Zweck wurden die Stadtteilkonzepte, die im Rahmen der Fortschreibung des räumlichen Handlungskonzeptes Wohnen als Teil des integrierten Stadtentwicklungsprogramms erarbeitet worden sind, ausgewertet. Zudem erfolgte in noch nicht überplanten Bereichen eine eigene Einschätzung durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung. Die Auswahl erfolgte durch die Stadt und beschränkte sich auf unsanierte Gebäude.

Die relevanten Auswahlkriterien hinsichtlich der Anforderungen an das Objekt und den Eigentümer sind:

- Investitions- oder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers,
- grundsätzliche Aufgeschlossenheit für Wohnprojekte und integrierte Planungsverfahren,

- ausreichende Qualität der Immobilie (kleinräumige Lage, Zustand, Sanierungsaufwand),
- Passfähigkeit zum Stadtumbaukonzept.

Die Kontaktaufnahme zu den Eigentümern erfolgte über die Stadt beziehungsweise den Sanierungsträger.

Parallel wurden geeignete Arbeitsstrukturen für die Agentur geschaffen und die Öffentlichkeitsarbeit konzipiert. Der Aufbau der Internetseite, die neben einer Reihe grundsätzlicher Informationen auch die erarbeiteten Exposés der Gebäude aus dem o.g. Pool enthält, konnte abgeschlossen werden. Darüber hinaus wurden erste Interviews mit Eigentümern sowie eine vergleichende Analyse von Agenturmodellen vorgenommen.

Zwischenergebnisse

Im Gebäudepool sind derzeit rund 30 geeignete Gebäude enthalten. Bei 27 Objekten haben die Eigentümer grundsätzlich Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Für 16 dieser Häuser ist durch die privaten Eigentümer die Zustimmung zur Aufnahme in den Vermittlungspool erteilt worden. Erste Nutzungskonzeptansätze (mitsamt einer gutachterlichen Bewertung) für die Gebäude werden von der Architektengruppe (ca. 15 bis 17 Personen), die seit Anfang des Jahres tagt, kurzfristig erwartet.

Auf der Nutzerseite konnten erste Nutzergruppen organisiert werden, von denen eine bereits von der Agentur betreut wird. Des Weiteren wird aktuell zur

Zielgruppenfindung auf Nutzerseite eine Analyse bestehender Formen von Wohnprojekten im Hinblick auf den Aspekt Nutzerbeteiligung vorgenommen.

Im Rahmen der Eigentümerinterviews wurde festgestellt, dass die Eigentümer über eine meist gute Kenntnis des Marktes und realistische Einschätzung der Marktgängigkeit des eigenen Objektes verfügen. Angesichts der Marktlage werden langfristige Konzepte verfolgt bzw. die Rentabilitätserwartungen nach unten korrigiert. Gegenüber Wohnprojekten ist eine unterschiedliche Aufgeschlossenheit feststellbar. Die Agentur wird durchweg sehr gut angenommen. Darüber hinaus bestehen seitens der Eigentümer Wünsche nach einem einzelnen Ansprechpartner, der auch

Gebäudeexposé

StadtWohnen Chemnitz

Objekt:
MFH Tschalkowski Str. 70
Die Senioren-WG

Objektbeschreibung:
Das Objekt befindet sich in der Tschalkowski-Straße 70 in Chemnitz. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten. Die Wohnung ist als Senioren-Wohnung konzipiert und verfügt über eine gute Ausstattung. Die Wohnung ist für 1 bis 2 Personen geeignet. Die Miete beträgt 1.200,- € netto. Die Wohnung ist ab dem 1. September 2006 zu beziehen.

Agentur:
StadtWohnen Chemnitz
Tschalkowski Str. 70
04103 Leipzig
03 41 97 38 61 6

Ansprechpartner:
Dr. Susanne Heydenreich
Johannisallee 19a
04103 Leipzig
03 41 97 38 61 6
E-Mail: heyde@rz.uni-leipzig.de

Kontakt:
03 41 97 38 61 6
03 41 97 38 61 6
03 41 97 38 61 6

gegenüber Ämtern, Sanierungsträgern und Banken vermittelnd auftritt, sowie nach Beratung zu Fördermöglichkeiten aus einer Hand.

Die vergleichende Analyse von Agenturmodellen erfolgte über eine Internetrecherche, eine Auswertung von Informationsmaterial sowie Experteninterviews. Die erfolgreichsten Beispiele

finden sich in stark angespannten Wohnungsmärkten (z.B. Tübingen, Hamburg, München) und profitieren von den spezifischen Marktmechanismen. Sie sind daher nicht auf die Situation in Chemnitz übertragbar. Daneben gibt es (kleinere) gute Beispiele, die in entspannten Wohnungsmärkten funktionieren (z.B. Leipzig, Halle). Allgemein ist festzustellen, dass es eine starke Ori-

entierung auf die Bildung von Eigentum gibt. In einzelnen Städten existieren auch genossenschaftliche Modelle. Wohnmodelle auf Mietbasis entstehen oft ohne die Unterstützung zentraler Vermittlungs- und Unterstützungsstrukturen. Hier sind Vereine und Wohnungsunternehmen wichtige Partner.

Nächste Schritte

Im weiteren Projektverlauf soll die aktivierende Befragung der Eigentümer fortgesetzt werden. Aus den Ergebnissen dieser Befragung sollen dann u.a. Zielgruppen und deren Bedürfnisse abgeleitet werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, die o.g. Analyse der Agenturmodelle im Weiteren auf die spezifischen Bedingungen eines entspannten Marktes zu fokussieren. Anschließend sollen in der Umsetzungsphase die Agentur in der Öffentlichkeit verankert, ein tragfähiges Geschäftsmodell erprobt und möglichst erste Wohnprojekte umgesetzt werden.

Aufgaben der Agentur

Information Öffentlichkeitsarbeit	Akquisition und Betreuung von Eigentümern	Akquisition und Betreuung von Nutzern	Fallmanagement (Neu)	Architekten- betreuung
Beratertage VHS-Angebot Themen und Zielgruppen bezogenes Veranstaltungsangebot Presse	Einzel-eigentümer Wohnungsunternehmen (neue Aufgabe) Stadthäuser (Flächenmanagement)	Information Gruppenfindung Objektvermittlung Beratung	Fallspezifische Beratung und Betreuung Finanzierungsmodelle Trägermodelle	Weiterbildung (z.B. Moderation) Nutzer-spezifische Planungsprozesse (fallbezogen)
Aufgaben/ Leistungen der Agentur in Zusammenarbeit mit Stadtverwaltung/ AKIW und weiteren Kooperationspartnern			Einbeziehung externer Partner	Erfahrungsaustausch

Begleitforschung

Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung
Deichmanns Aue 31-37
53719 Bonn

Karin Lorenz-Hennig
Tel.: (02 28) 99-401-15 27
Fax: (02 28) 99-401-15 19
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de
www.bbr.bund.de

Das Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung ist eine Bundesober-
behörde im Geschäftsbereich des
Bundesministeriums für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung (BMVBS).

Forschungsassistentz

IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH
Lützowstraße 93
10785 Berlin
Dr. Reinhard Aehnelt
Tel.: (0 30) 25 00 07-0
Fax: (0 30) 26 29 00 2
www.ifsberlin.de
zentrale@ifsberlin.de

in Kooperation mit
Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Hartmut Welters
Tel.: (02 31) 47 73 48-60
Fax: (02 31) 55 44 44
www.post-welters.de
info@post-welters.de

Herausgeber, Herstellung Selbstverlag und Vertrieb

Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung

Schriftleitung

Prof. Dr. Wendelin Strubelt
Dr. Hans-Peter Gatzweiler
Dr. Robert Kaltenbrunner

Bearbeitung

Karin Lorenz-Hennig, BBR
Ute Birk, BBR
Christoph Zander, BBR
Dr. Reinhard Aehnelt, IfS
Joachim Sterl, Post • Welters
Hartmut Welters, Post • Welters

Gestaltung und Satz

Post • Welters, Dortmund

Druck

Giesendruck, Rheinberg

Bildnachweis

Post • Welters, Dortmund

Zitierweise

Bundesamt für Bauwesen und Raum-
ordnung (Hrsg.), ExWoSt-Informatio-
nen „Kostengünstige und qualitätsbe-
wusste Entwicklung von Wohnungsob-
jekten im Bestand“, 29/2 - 09/2006

Nachdruck nur mit genauer Quellenan-
gabe gestattet. Es wird um Zusendung
von zwei Belegexemplaren gebeten.

Alle Rechte vorbehalten

© BBR Bonn 2006