

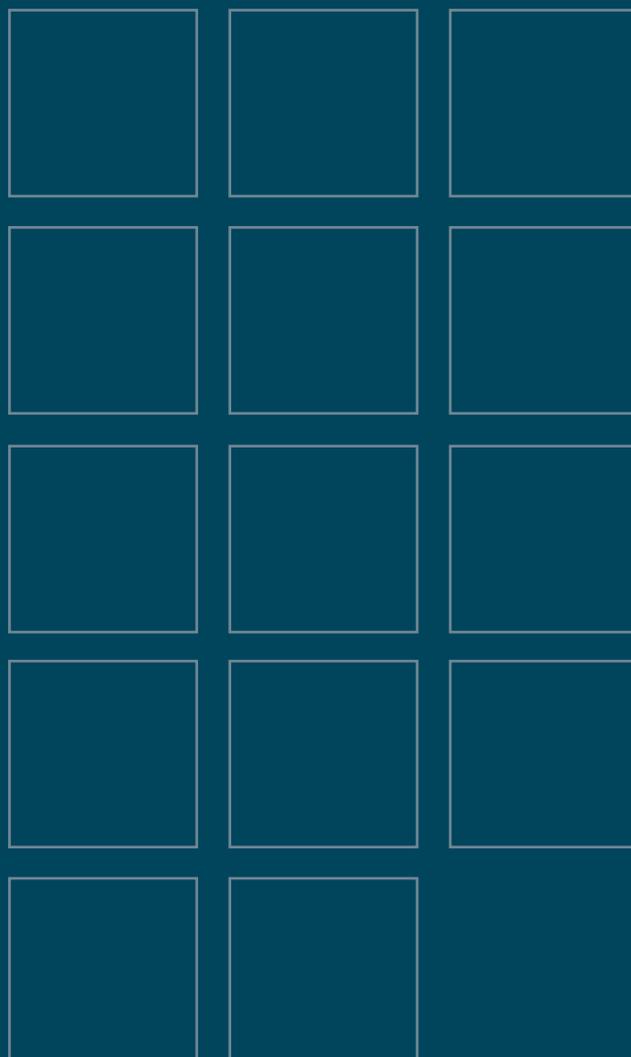
Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 29/3

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 Modellvorhaben „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ haben inzwischen die Hälfte der Experimentierphase zurückgelegt. Dabei ist die Entwicklung in den Modellvorhaben unterschiedlich weit fortgeschritten.

In Marbach ist der Wettbewerb zur Erlangung von Systementwürfen für die Erweiterung des Wohnraumes abgeschlossen. Die Diskussion der Wettbewerbsergebnisse mit den Eigentümern steht an. Die Frage der Kosten bleibt aktuell, da neuere Kalkulationen höhere Kosten als bisher veranschlagt erwarten lassen. Zudem scheinen Marktrecherchen darauf hinzudeuten, dass neben der Wohnflächenfrage weitere Faktoren für die zukünftige Werthaltigkeit von Reihenhausbeständen wesentlich sind, die es mit zu bedenken gilt. In Gießen haben auf Einladung der Stadt mehrere Eigentümerversammlungen stattgefunden. Der „Katalog der Möglichkeiten“ wurde erstellt und mit den Eigentümern diskutiert. Es zeichnet sich weiterhin deutlich eine Zweiteilung der Interessenlagen zwischen älteren Eigentümern und jungen Familien mit Kindern ab. Die weitere Entwicklung im Projekt wird zeigen, welche vermittelnden Lösungswege die Stadt aufzeigen kann. Mittelfristig beabsichtigt die

Stadt Gießen die Moderation und Koordination für den kollektiven Weg des Umbauprozesses auf die Eigentümerenschaft im „Blumenviertel“ zu übertragen. Das Modellvorhaben Kaufbeuren steht wegen Verzögerungen durch Altlastenverdacht noch am Beginn seiner Projektarbeiten. Die Eigentümerbefragung wurde noch im Herbst 2006 durchgeführt. Die Auswertung steht vor dem Abschluss. Im Modellvorhaben Lauffen wurden mehrere Informationsveranstaltungen und Beratungsgespräche mit den Eigentümern durchgeführt. Eine zweite Befragung soll tiefer gehende Hintergrundinformationen liefern. Insgesamt strebt die Stadt eine Verstetigung des Beratungsprozesses an. In Romrod haben umfangreiche schriftliche und mündliche Befragungen stattgefunden. Der Kontakt zu der Zielgruppe der älteren Eigentümer konnte jedoch nicht zufrieden stellend geknüpft werden. In diesem Modellvorhaben wird es deshalb von Interesse sein, welche erfolgreichen Wege der Kontaktaufnahme gefunden werden. Im Rahmen des Projektes des „Arbeitskreises Integriertes Wohnen“ wurden die Entwicklung und Erprobung eines geeigneten Organisations- und Trägermodells für eine Agentur für die Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen auf Mietbasis weitgehend abgeschlossen. Die Frage der Finanzierung war dabei von zentraler Bedeutung.

Unter dem Thema „Marktentwicklung von Wohnungsbeständen – Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen“ fand die 2. Projektwerkstatt zum Forschungsfeld statt. Am ersten Tag der Projektwerkstatt standen wirtschaftliche Einflussfaktoren auf das Handeln der Einzeleigentümer im Vordergrund. Diskutiert wurden die Bedeutung der regionalen Wohnungsmarktlage, unterschiedliche Verwertungsinteressen der Eigentümer und deren finanziellen Spielräume. Am zweiten Tag fokussierte sich die Diskussion auf die Kosten und die Wirtschaftlichkeit von Bestandsmaßnahmen. Mit einem Impulsvortrag leiteten Dr. Uwe Wullkopf und Prof. Ulli Meisel jeweils in das Tagesthema ein. Über die Projektwerkstatt wird in dieser Ausgabe der ExWoSt-Informationen ausführlich informiert.

Mit dem erreichten Zwischenstand konnten in den letzten Monaten eine Reihe von Erkenntnissen gewonnen werden. Nächster Meilenstein des Forschungsfeldes wird die 3. Projektwerkstatt am 21. und 22. März 2007 sein. Sie wird sich mit den stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Zielvorstellungen der beteiligten Projektkommunen befassen.

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe
29/3 02/2007



Initiative
**kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen**
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

02 Vorwort

04 Aktuell

04 2. Projektwerkstatt in Lauffen am Neckar

05 Marktentwicklung von
Wohnungsbeständen

07 Wirtschaftlichkeit baulicher
Maßnahmen

10 Neues aus den Modellvorhaben

10 Marbach am Neckar

11 Gießen

12 Kaufbeuren

13 Lauffen am Neckar

14 Romrod

15 Arbeitskreis Integriertes Wohnen
(Chemnitz)

16 Impressum

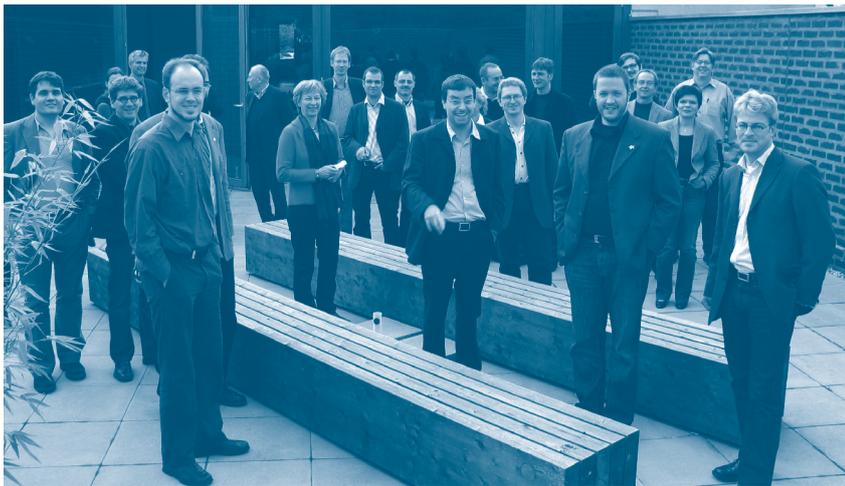
2. Projektwerkstatt in Lauffen am Neckar

Marktentwicklung von Wohnungsbeständen – Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen

Am 24. und 25. Oktober 2006 fand in Lauffen am Neckar die zweite von insgesamt drei Projektwerkstätten statt. Die Themen der Projektwerkstätten beziehen sich jeweils auf Fragestellungen, die sich im Laufe der wissenschaftlichen Begleitung in den Modellvorhaben als besonders diskussionswürdig herausstellen. Das Arbeitsthema lau-

tete diesmal: „Marktentwicklung von Wohnungsbeständen – Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen“. Teilnehmer waren die Träger und Projektforscher der Modellvorhaben, Vertreter der Begleitforschung, der Forschungsassistenz sowie zwei externe Experten für die einleitenden Kurzvorträge zu den o.g. Themen.

Ziel der 2. Projektwerkstatt war es, wirtschaftliche Einflussfaktoren auf das Handeln der Einzeleigentümer sowie die Wirtschaftlichkeit bestandsverbessernder Maßnahmen zu diskutieren. Am ersten Tag der Projektwerkstatt standen wirtschaftliche Einflussfaktoren und ihre Wirkung auf das Handeln der Einzeleigentümer auf der Agenda. Hierbei wurden die Bedeutung der regionalen Wohnungsmarktlage sowie die unterschiedliche Verwertungsinteressen der Eigentümer angesprochen und versucht, finanzielle Spielräume der Eigentümer abzuschätzen. Am zweiten Tag wurden die Diskussionen zum Thema „Bestandsverbessernde Maßnahmen“ geführt. Im Zentrum standen Fragen einer Definition von Wirtschaftlichkeit in Abhängigkeit des jeweiligen Verwertungsinteresses, das Thema Werterhaltung sowie Möglichkeiten, durch Beratung eine Sensibilisierung für werterhaltende und wohnwertsteigernde Maßnahmen auszulösen.



Die Teilnehmer der 2. Projektwerkstatt

1. Tag der Projektwerkstatt

Schwerpunkt:

Marktentwicklung von Wohnungsbeständen, Kosten und Finanzierung
– wirtschaftliche Einflussfaktoren für das Handeln von Einzeleigentümern

Marktentwicklung von Wohnungs- beständen

„Die unterschiedliche Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland und ihre Bedeutung für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinere Mietobjekte“, Dr. Uwe Wullkopf, Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt

In der Zeit von der Währungsreform 1948 bis zur Vereinigung waren in Westdeutschland deutliche Wertsteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern und kleineren Mietobjekten üblich. Angesichts dessen war einerseits eine hohe Fremdfinanzierung möglich, andererseits stellte die Wohnimmobilie eine gute Wertanlage dar. Auch im Alter bot sie eine finanzielle Sicherheit, vor allem für Selbstständige, aber auch in Ergänzung von Einkünften aus Renten oder Pensionen. In Notfällen konnten im Alter wieder Hypothekendarlehen aufgenommen werden („reverse mortgage“), oder die Immobilie konnte problemlos gewinnbringend veräußert werden. Die relativ problemlose Veräußerung der selbstgenutzten Immobilie erleichterte auch den Umzug – etwa wegen Arbeitsplatzwechsels – in andere Regionen, und so manche Familie hat sich deshalb mehrmals ein neues Eigenheim errichtet.

Diese Situation hat sich seit Anfang der 1990er Jahre grundlegend geändert: im Durchschnitt haben sich die Preise und Werte seitdem wenig verändert. Je nach Region, Standort und Objekttyp ist aber eine sehr große Varianz der Wertentwicklungen in der Spanne von kräftigen Verlusten bis zu beträchtlichen Gewinnen eingetreten. Daraus sind auch den Banken hohe Kreditrisiken erwachsen, denen sie durch Ratings nach Basel II, die Anforderung nach höherem Eigenkapitaleinsatz und einer Ausdifferenzierung der Zinsen nach Risiko begegnen.

Aber vor allem die Eigentümer selbst erfahren in sehr vielen Fällen, dass sich der Wert ihrer Immobilie schlechter entwickelt als alternative Anlagen in Geldvermögen. Teilweise sind Wohnimmobilien sogar schlecht verkäuflich, was Umzüge in andere Regionen, an andere Standorte oder aus monostrukturellen Gebäudetypen heraus erschwert.

Strategische Alternativen

Angesichts dieser Entwicklung müssen sich aus ökonomischer Sicht auch Selbstnutzer und Kleininvestoren strategisch überlegen, wie sie mit ihrer Wohnimmobilie verfahren wollen: Verkauf, Desinvestition, behutsame Erneuerung, energetische Vollsanierung oder auch Umnutzung werden zu Alternativen. Kapitalmarkttheoretisch wäre die Investition in Immobilienfonds oder –aktiengesellschaften sogar prinzipiell risikomindernd und somit der Einzelimmobilie vorzuziehen. Wird die Einzelimmobilie dem Fondsanteil vorgezogen, bedingt diese Entscheidung unter ökonomischen Gesichtspunkten überdurchschnittliche Informationsstände bei den Investoren, und auf der Grundlage solcher guter Informationen ist die Bereitschaft zu aktivem Handeln angesagt. Dem kommt entgegen, dass Ersterwerber von Eigenheimen in Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre mehrheitlich schon bei Erwerb äußern, dass sie voraussichtlich nicht bis ans Lebensende in ihrer Immobilie wohnen bleiben werden. Die Eigentümer sind also für aktives Handeln offener als früher.

Natürlich denken nicht alle Eigentümer allein in ökonomischen Kategorien; grundsätzlich lassen sich folgende grundlegende Verwertungsinteressen unterscheiden:

- „maximaler Cash Flow“;
- „konstante Rendite“;
- „pures Konsumverhalten“ und
- „nachhaltige Wertsteigerung“.

Während die 1. Gruppe praktisch nur bei professionellen Akteuren der Wohnungswirtschaft (insbesondere „Heuschrecken“) zu finden ist, findet sich das pure Konsumverhalten nur bei selbstnutzenden Eigentümern. Diese vier Verwertungsoptionen treten oft auch in Kombinationen auf oder haben im Zeitverlauf unterschiedliche Gewichtungen.

Anforderungen an Investitionen mit der Strategie „nachhaltiger Wertsteigerung“

Wenn nachhaltige Wertsteigerung die vorrangige Strategie ist, sind im Rahmen der Variante „Sanierung“ Anpassungsinvestitionen an aktuelle Standards und an künftige Nachfrage erforderlich. Die Investitionen werden an ihrer Rendite ausgerichtet (dazu gehören Wertsteigerungen bzw. auch Reinerträge aus den Mieten), und diese wird aus langfristigen Prognosen abgeleitet. Empfehlungen lediglich aus bautechnischen Gutachten können nach oben und unten von dem Renditeoptimum abweichen. Falls die optimale Wertsteigerung angestrebt wird, sollte deshalb vor der technischen Bestandsanalyse und der Erarbeitung technischer Lösungsalternativen die strategische und wirtschaftliche Grobanalyse der Investitionsalternativen stehen. Diese Grobanalyse berücksichtigt bei der Nachhaltigkeitsvariante auch die Nutzungsanforderungen der Eigentümer sowie möglicher künftiger Nutzer.

Bei den Nutzungsanforderungen der Eigentümer sind vorhersehbare Veränderungen in ihrem eigenen Lebenszyklus

lus bedeutsam: Raumbedürfnisse älter werdender Kinder, Anforderungen im Alter (beispielsweise auch Unterkunfts-möglichkeiten für besuchende Kinder oder Pflegepersonal) etc. Gleichzeitig geht es aber auch um eine Anpassung an allgemein präferierte Wohnwünsche, so dass die Verkäuflichkeit gesichert wird. Diese Anforderung steht bei vermietetem Wohnraum natürlich im Mittelpunkt.

All diese Optionen müssen danach geprüft werden, ob sie über Eigenkapital oder Fremdkapital finanzierbar und vom Einkommen her tragbar sind. Insbesondere muss meistens dafür gesorgt werden, dass die Amortisationen bei voraussichtlichem Eintritt in das Rentenalter ausgelaufen sind (dies gilt für Eigenheimbesitzer und Kleinvermieter). Oft sind dabei auch steuerliche Aspekte zu berücksichtigen.

Erst nach solch einer strategischen und wirtschaftlichen Grobanalyse ist die technische Bestandsaufnahme und Detailoptimierung für das Gebäude sinnvoll. Sowohl die wirtschaftliche als auch die technische Investitionsvorbereitung kann wohl oft nur durch professionelle Planungerreicht werden. Folglich bedarf es im Vorfeld der Investitionen entsprechender Beratung, wie sie auch in den Projekten des Forschungsfeldes zur kostengünstigen und qualitätsbewussten Entwicklung von Wohnungsobjekten angeboten wird.

Diskussion des 1. Schwerpunktthemas

Nach dem Vortrag von Dr. Wullkopf wurden am ersten Tag der Projektwerkstatt folgende Aspekte erörtert:

Verwertungsinteressen von Einzeleigentümern

Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslagen in den Modellvorhaben, die sowohl die Wohnungsmarktsituation und -entwicklung als auch die zukünftig zu erwartenden Eigentumsübergänge betreffen, sind die Verwertungsinteressen der Eigentümer als insgesamt recht heterogen einzuschätzen. Gleichwohl wird von den Teilnehmern die Einschätzung des Einflusses der veränderten Rahmenbedingungen grundsätzlich geteilt, die dazu führen, dass die Bindung an Wohneigentum zukünftig tendenziell zurückgehen wird. Insbesondere für eine tragfähige Altersvorsorge könnten sich die Renditen möglicherweise ungünstig entwickeln und damit Bestandsinvestitionen erschweren. Eine immer kürzer werdende Wohndauer im selbst genutzten Objekt und die Abkehr von der Zielsetzung, lebenslang in einem Gebäude zu wohnen, könnte die Investitionsbereitschaft zusätzlich hemmen. Angesichts kürzer werdender Veränderungszyklen ist dementsprechend die Nachfragestruktur der Zukunft immer weniger absehbar. Generell ist jedoch von steigenden Energiekosten auszugehen und der Tatsache, dass Wohnungen, die flexibel an verschiedene Nachfragerbedürfnisse angepasst werden können, eine bessere Wertbeständigkeit aufweisen.

Obwohl derzeit eine zurückhaltende Investitionsneigung erkennbar ist, sind

in den Modellvorhaben bei vielen Eigentümern Veränderungen absehbar, z.B. durch Übergang der Immobilie in der Familie oder Verkauf sowie in den gemischt genutzten Gebieten die Betriebsaufgabe ohne Nachfolge. Daher wird von einigen Modellvorhaben angeregt, die Bestände kontinuierlich zu beobachten und die bestehenden Beratungsangebote längerfristig beizubehalten.

Verwertungsinteressen von Migranten

Ein weiterer Diskussionspunkt war die Frage, wie sich das spezifische Investitionsverhalten bei Migranten darstellt. Die Erfahrungen einiger Modellvorhaben lassen hierzu folgende Verhaltensweisen erkennen: erstens erfolgen die Maßnahmen zur Instandsetzung/Modernisierung in vielen, meist kleineren Schritten, zweitens stehen Wertsteigerungsabsichten als Investitionsmotiv dabei selten im Vordergrund und drittens ist ein hohes Maß an Eigenleistung typisch. Allerdings trifft ein entsprechendes Verhalten auch auf viele andere Eigentümergruppen zu.

Finanzielle Spielräume

Die Erkenntnisse aus den in den Modellvorhaben durchgeführten Befragungen zeigen, dass Fragen zur „persönlichen Finanzsituation“ nur zögerlich beantwortet werden. Es erscheint schwierig, mittels dieser Methode verlässliche Informationen zu diesem Thema zu erhalten und die daraus resultierenden Konsequenzen für die Investitionsbereitschaft genauer einschätzen zu können. Von den Vertretern der Modellvorhaben wurden bisher noch keine Möglichkeiten gefunden, um diese Blockade aufzubrechen.

2. Tag der Projektwerkstatt

Schwerpunkt:

Kosten und Wirtschaftlichkeit von baulichen Maßnahmen

Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen

„Wirtschaftlichkeit von Bestandsmaßnahmen in Abhängigkeit von Verwertungsinteressen und regionaler Marktsituation“, Prof. Ulli Meisel, RWTH Aachen/Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes NRW (ILS NRW), Aachen

Wenn die strategische Bestandsentwicklung langfristig Erfolg haben soll, so muss eine realistische Einschätzung einiger wesentlicher Rahmenbedingungen erfolgen. Eine der wichtigsten Vorgaben liegt im wirtschaftlichen Bereich: der reale materielle Wert von Wohnungsbeständen muss im Verhältnis zu den für ihre Modernisierung und vergleichbare Neubauten aufzuwendenden Investitionen ausgewogen und zutreffend eingeschätzt werden. Seit Jahrzehnten ist einerseits festzustellen, dass der Wert von Altbauten durchschnittlich zu hoch angesetzt wird. Andererseits wird der finanzielle Aufwand für die Anpassung der Altbaubestände an heutige Anforderungen deutlich unterschätzt.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass der Gesamtaufwand für den Kauf und die Modernisierung eines Altbaus die für einen vergleichbaren Neubau aufzuwendenden Investitionskosten deutlich überschreitet. Diese durch langjährige Verfolgung der Entwicklung von Modernisierungskosten belegbare Tatsache macht deutlich, dass im Rahmen einer zukunftsfähigen Planung eine sehr exakte Prüfung der wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen für die strategische Bestandsentwicklung notwendig ist.

Wirtschaftlichkeit und Kosten-Nutzenvergleiche

Eine der wichtigsten, die Wirtschaftlichkeit bestimmenden Faktoren ist die Qualität der vorhandenen Gebäude-

substanz, die mit bestimmten Verfahren zuverlässig ermittelt werden muss. Hier setzt das Baubestands-Consulting an. Hierfür sind das raumbildende Gefüge von Altbauten, ihre gestalterische Qualität sowie das Image von Gebäuden und Ensembles, ihre Eignung für heutige und künftige Funktionsanforderungen, ihre Flexibilität und einfache Veränderbarkeit, ihre materiellen Bestandteile und deren jeweiliger Erhaltungszustand mit geeigneten Methoden systematisch und vollständig zu beurteilen.

Der zweite bestimmende Faktor für einen wirtschaftlich vertretbaren und zuverlässig zu berechnenden Modernisierungsaufwand ist die behutsame sowie fehlertolerante Veränderungsplanung. Das bedeutet, dass auf der Basis der exakten Zustandsanalyse mögliche neue Anforderungen an die Altbauten, an die Veränderungen ihres räumlichen Gefüges und ihre einzelnen Bauelemente hinsichtlich ihrer Konsequenzen für die Bauinvestitionen abgeschätzt und kostenmäßig berechnet werden müssen. Es gilt als zentraler Planungsgrundsatz, dass niedrige Bauinvestitionskosten nur mit möglichst geringen Eingriffen in das raumbildende Gefüge zu erreichen sind.

Zu den entscheidenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Altbaubeständen gehört auch die zuverlässige Einschätzung der direkten Beziehung zwischen Modernisierungskosten und ihren Auswirkungen auf die Mieten. Grundsätzlich führen wertverbessernde Modernisierungsmaßnahmen zu Mietsteigerungen. Auch wenn die in § 559 BGB beschriebene Höhe einer möglichen Umlage von 11% pro Jahr durchaus kritisch betrachtet werden kann, so bietet das Verfahren eine gute Ausgangsbasis für die gebäu-

debezogene Berechnung der durch Modernisierung hervorgerufenen Mieterhöhungen. Aus der Differenz zwischen dem vorhandenen Mietpreis und dem nutzungsverträglichen Erhöhungsspielraum der Miete je qm Wohnfläche wird bei Mietwohnungen die Obergrenze der Baukosten durch Finanzierungs- und Mietberechnung verbindlich ermittelt. Diese Betrachtungsweise sollte auch bei selbst genutzten kleineren Gebäuden greifen, um einen Bezug zwischen sinnvollen Investitionen in Wohnungsbestände und der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme herzustellen.

Image und Veränderungsstufen

Auf der Grundlage der exakten Klärung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind im Rahmen des Architektur-Bestands-Consulting Perspektiven für die Wohnungsbestände in ihrem räumlichen Umfeld zu entwickeln. Besonders in Stadtteilen mit erkennbarem Abwanderungstrend von Bewohnern und hohen Leerstandsquoten im Bereich des Einzelhandels muss analysiert werden, welche Entwicklungspotenziale die Wohnungsbestände haben werden. Der Betrachtungsrahmen ist dabei das Ensemble mit seinem Wohnumfeld und seiner Stellung zu umgebenden Quartieren bzw. Baubeständen. In guten Lagen sind Modernisierungsmaßnahmen bis in den Bereich vergleichbarer Neubaukosten zu finanzieren, während in schlechten Lagen mit geringer Perspektive nur Bruchteile davon sinnvoll erscheinen.

Lösungsmöglichkeiten bedürfen einer Verknüpfung von fundierten Kenntnissen über die charakteristischen Eigenschaften der verschiedenen Wohnungsbestände der letzten Jahrzehnte mitsamt ihrer Mängel und Schwach-

stellen sowie der zuverlässigen Beurteilung ihrer baulichen Entwicklungsperspektiven. Notwendig ist darüber hinaus ein soziales Verantwortungsbewusstsein, da die meisten der Altbauten von oft weniger leistungsfähigen Nutzern bewohnt sind. Dem Trend zur Segregation und Ghettobildung in vernachlässigten Wohnungsbeständen muss hierbei vorgebeugt werden.

Für die Entwicklung realistischer Konzepte ist das Erfassen von Eigentümer- und Nutzervorstellungen erforderlich mit den Aspekten:

- Zufriedenheit mit dem Grundriss,
- Technische Mängel und Schwachstellen,
- Vor-/Nachteile des Wohnumfeldes,
- Ausstattungen und Einbauten,
- Verbesserungswünsche und Prioritäten,
- Mietzahlungsbereitschaft, Erhöhung,
- Umzug/Verbleib während der Bauzeit,
- Wunsch nach Selbsthilfeleistungen.

Gefordert sind planerische Perspektiven, die sich nicht auf die Gleichsetzung von Altbaumodernisierung und Energieeinsparung mit Bezug auf die Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie die Altbauaufrüstung auf Neubaustandards fokussieren. Vielmehr wird es sinnvoll sein, den Altbaubestand als ein Reservoir an verschiedensten, abgestuften baulichen Qualitäten anzusehen, deren Erhaltung zur Abdeckung differenzierter Wohnungsbedarfe dient. Die Unterschreitung von bestimmten Mindeststandards in der Wohnqualität, für die Kriterien zu formulieren wären, und eine zu starke räumliche Differenzierung sollten nach Möglichkeit vermieden werden.

Nutzungs- und Vermarktungskonzepte

Vor diesem Hintergrund sind eine Reihe möglicher Verbesserungsansätze für verschiedene Qualitätsniveaus, Gebäu-

detypen und Baualtersstufen zu entwickeln, die sich auf eine Prognose zur Entwicklung der Nutzerstruktur für die nächsten zehn bis zwanzig Jahre stützen sollte. Dabei sind demografische Trends zu interpretieren und Nutzer-Typenprofile sowie Milieus zu beachten (wie z.B. bei den Untersuchungen des Heidelberger Institut Sinus Sociovision).

Für diese identifizierten Nutzergruppen und ihre verschiedenen Anforderungen müssen die vorhandenen Wohnungsbestände umgeplant werden. Dabei reicht die Fortschreibung derzeit gültiger Wohnvorstellungen und gesellschaftlicher Normvorstellungen nicht aus: das Wohnen muss stattdessen vor dem Hintergrund sich ändernder Lebensentwürfe neu interpretiert werden. Gerade die vielfältigen Altbaubestände mit ihren differenzierten Raumgefügen und Funktionszuordnungen, Gestaltungselementen und Images bieten eine Bandbreite an Qualitäten, die mit unterschiedlich hinzugefügten baulichen Elementen zu völlig neuen Aussagen verknüpft werden können. Altbaumodernisierung bedeutet daher, für verschiedene wirtschaftliche Rahmenbedingungen und unterschiedlich leistungsfähige Zielgruppen planerische Gesamtkonzepte zu entwickeln, die auf ihre Realisierungsmöglichkeiten zu überprüfen sind. Die Methoden dafür bietet das Baubestands-Consulting.

Sechs Hauptlinien zukunftsfähigen Bauens lassen sich für die Entwicklung von Wohnungsbeständen lokalisieren:

- Energie und Ressourcen sparen,
- gesund wohnen,
- Kosten senken,
- sozial verträglich planen,
- dauerhaft bauen und
- Baustoffe wieder verwenden.

Deutlich wird, dass im Rahmen der Erarbeitung von wirtschaftlich belastbaren Konzepten für die zukunftsfähige Entwicklung von Wohnungsbeständen vielfältige Anforderungen an die damit befassten Fachleute zu stellen sind. Konnten bei der Entwicklung von Neubaukonzepten noch klar gegliederte Aufgabenteilungen und Leistungsabfolgen der verschiedenen beteiligten Fachleute vorausgesetzt werden, so werden diese klaren Konturen bei Modernisierungsprojekten aufgelöst. Charakteristisch bei der Konzeptentwicklung für den Wohnungsbestand ist die parallele Betrachtung von städtebaulichen, bauplanerischen, betriebswirtschaftlichen sowie soziologischen Faktoren von Beginn an und in ihrer gegenseitigen Abhängigkeit. Kompliziert wird dieses Zusammenwirken bei besonders schwierigen Altbaubeständen durch weitere Beteiligte wie zum Beispiel Bauschadensgutachter.

Die wirtschaftliche, sozial verträgliche und insgesamt zukunftsfähige Bestandsentwicklung erfordert das Zusammenwirken unterschiedlicher Beteiligter mit neuen Kooperationsformen, die

- Leitbilder städtischer Entwicklung erarbeiten,
- strategische Ziele ins Bewusstsein rücken,
- Bestandsentwicklung als Methode etablieren,
- soziale und technische Konzepte verknüpfen,
- Standort-/Marketingkonzepte erstellen,
- Kosten zuverlässig mit Alternativen berechnen,
- privates Kapital aktivieren und unterstützen,
- Dienstleistungen fachrichtungsübergreifend erbringen.

Diskussion des 2. Schwerpunktthemas

Nach dem Vortrag von Prof. Meisel standen folgende Themen im Vordergrund:

Möglichkeiten und Grenzen der Beratung

Häufig wurde im Rahmen der Modellvorhaben festgestellt, dass die Eigentümer sich an einen nur sehr begrenzten Personenkreis wenden: an einen Makler, einen Handwerker bzw. eine Hausbank. Teilweise wird nur eine Vertrauensperson angesprochen. Hier wird das Erfordernis einer stärker querschnittsorientierten Beratung gesehen. Ziele einer solchen Beratung wären nach Auffassung der Teilnehmer die Forcierung einer qualitativen Quartiersentwicklung sowie das Aufzeigen von Gesamtstrategien für entsprechende Gebäude. Angesiedelt werden könnte diese Beratung z.B. in Kommunen oder als niedrighschwelliges Angebot bei der Volkshochschule bzw. ähnlichen Einrichtungen. Generell sollte gegenüber den Eigentümern der Wert einer Beratung (auch im Vergleich zu einer monetären Unterstützung) stärker vermittelt werden. Nach Auffassung einiger Vertreter aus den Modellvorhaben werden vorhandene Beratungsangebote teilweise ignoriert oder erst zu spät wahrgenommen.

Die bisherigen Erfahrungen in vielen Modellvorhaben zeigen, dass erst eine längerfristig angelegte Beratungstätigkeit erfolgversprechend sein kann. Nach Auffassung der Modellvorhaben besteht insbesondere bei älteren Eigentümern nur eine sehr geringe Bereitschaft, Beratungsleistungen in Anspruch zu nehmen. Häufig schiebt diese Eigentümergruppe die Entscheidung über Investitionen in den Gebäudebestand auf nachfolgende Generationen (Kinder, Erben) und verändert die Wohnsituation erst dann,

wenn der Leidensdruck, z.B. aufgrund von gesundheitlichen Problemen, sehr groß geworden ist.

Ein Grund für gescheiterte Beratungen wurde u.a. in dem Umstand gesehen, dass die Adressaten den Verdacht hatten, dass die entsprechenden Leistungen nicht von neutraler Stelle erfolgten.

Werthaltigkeit von Reihenhausbeständen

Die künftige Werthaltigkeit der Reihenhausbestände ist nach Erfahrungen in den beiden Modellvorhaben Gießen und Marbach nicht allein davon abhängig, ob eine Erweiterung möglich ist. Die Diskussionen machten deutlich, dass die meist großen Grundstücke (bei älteren Reihenhausbeständen) wegen des Pflegeaufwandes nicht von allen Nachfragegruppen positiv bewertet werden. Für junge Doppelverdiener ohne Kinder, die häufig je Haushalt zwei Pkw vorhalten, sind Stellplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnung ein wichtiges Kaufargument. Hier treten die Reihenhausbestände in Konkurrenz mit gleichgroßen Etagenwohnungen, die Stellplätze am bzw. im Haus (Tiefgarage) aufweisen. Neue dichtere Einfamilienhaus-siedlungen sollten deshalb so flexibel geplant werden, dass auch für zukünftig auftretende Veränderungen Optionen offen gehalten werden. Kontrovers wurde die Frage diskutiert, ob die älteren Bestandsobjekte wieder marktfähig werden, wenn die Kaufpreise deutlich sinken.

Als eine Option zur bestandsverbessern den Investition wurde der Abriss angesprochen, auch wenn das Thema Rückbau in Deutschland derzeit nur eine geringe Akzeptanz für diese Bestände findet. Ein Hauptproblem bei Rückbaumaßnahmen sind die kleinteiligen Eigentümerstrukturen mit unterschiedlichen Zielsetzungen und die häufig gemeinsam angelegten Er-

schließungseinrichtungen der Gebäude. Der Abriss eines einzelnen Reihenhauses würde hierbei große bautechnische Probleme verursachen. Nach Auffassung einzelner Vertreter der Modellvorhaben wäre es empfehlenswert, die Reihenhausbestände in die städtebaulichen Sanierungsprogramme zu integrieren, um in diesem Rahmen auch Lösungen für Ausgleichsregelungen für diejenigen Eigentümer zu finden, die Rückbaumaßnahmen vornehmen. Insgesamt wird das Baurecht für heutige Herausforderungen als zu statisch angesehen. Angeregt wird eine stärkere Orientierung auf Veränderungsprozesse.

Ein anderes Konzept wurde beim Modellvorhaben Gießen angedacht: hiernach würde von der Eigentümergemeinschaft in der Siedlung ein Haus aufgekauft, saniert und anschließend wieder veräußert. Von dem Erlös würde entsprechend das nächste Haus gekauft. Auf diese Weise könnte mit einem Einsatz von ca. 1.000 EUR je Einwohner das gesamte Blumenviertel saniert werden. Am Beispiel dieser Siedlung wurde im Laufe der Diskussionen auch deutlich, dass ohne Erweiterungsmöglichkeiten die Entwicklungsoptionen, insbesondere für die Reihemittelhäuser, sehr beschränkt sind. Die Struktur künftiger Nachfragegruppen hängt stark von der Realisierbarkeit der aufgezeigten Entwicklungsoptionen ab.

Insgesamt wurde im Verlauf der Diskussionen die Frage aufgeworfen, inwiefern die Kommunen überhaupt in Wohnungsbestände eingreifen sollten, die nicht mehr marktfähig erscheinen, und welche Art von Steuerung möglich und zielführend ist. Es herrschte die Meinung vor, dass die Kommunen zumindest ein Forum für entsprechende Diskussionen anbieten sollten.

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.poetzsch@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

Projektansatz

Das Projektgebiet ist die Reihenhaussiedlung „Hörnle“ in Marbach am Neckar aus der Bauzeit 1958-1960. Die Siedlung ist eine städtebauliche Einheit mit hoher Gestaltungsqualität. Die Häuser sind mit einer Wohnfläche von ca. 80 qm sehr klein und entsprechen kaum noch heutigen Anforderungen an familiengerechtes Wohnen. Aufstockungswünsche bestehen daher insbesondere bei Familien mit heranwachsenden Kindern. Seit Ende 2005 ist dies durch den geänderten Bebauungsplan in Form eines zusätzlichen Geschosses für alle Gebäude möglich. Zentraler Ansatz des Modellvorhabens ist es, über einen nicht offenen zweistufigen Realisierungswettbewerb Systementwürfe für die Aufstockung und horizontale Erweiterung der Reihenhäuser zu entwickeln. Damit sollen einerseits die Potenziale dieser Reihenhäuser herausgearbeitet werden. Andererseits ist es Ziel, durch Systemlösungen und gemeinsame Beauftragung kostengünstige Lösungen mit Qualitäts- und Terminalsicherheit zu erreichen.

Projektentwicklung

Zwischenzeitlich wurde die Eigentümerbefragung abgeschlossen. Der hier-

für verwendete Fragebogen basierte auf Gesprächen mit den vier Familien aus dem Projektgebiet, die eine Aufstockung vornehmen wollen. Mit dem Rücklauf von 26% ergibt sich eine gute Datenbasis für das Modellgebiet.

Eine Familie im „Hörnle“ wollte sofort mit der Erweiterung des Wohnraums durch Aufstockung von ursprünglich 80 qm auf ca. 118 qm beginnen. Aus ihren Erfahrungen wurden Erkenntnisse für die Auslobung des zweistufigen Realisierungswettbewerbes gewonnen. Die Baukosten werden zurzeit mit 70.000 bis 90.000 Euro veranschlagt. Der Bauantrag liegt der Stadt Marbach vor, nachbarschaftliche Aspekte sind aber noch nicht abschließend geklärt.

Im Sommer 2006 wurden das Verfahren und die Rahmenbedingungen des Realisierungswettbewerbes geklärt. Für das Verfahren wurden umfangreiche Abstimmungen mit den Architekten-, Ingenieur- und Handwerkskammern durchgeführt. Ebenso wurde die Besetzung des Preisgerichtes in Abstimmung mit der Architektenkammer Baden-Württemberg und der Stadtverwaltung abgestimmt. Mit der Auswahl von sechs zu beteiligenden Bauteams und Architekten aus rd. 40 Bewerbungen wurde

die erste Stufe im Oktober 2006 abgeschlossen, anschließend erfolgte die Ausgabe der Aufgabenstellung für die Teilnehmer. Entsprechend der Aufgabenstellung soll der Fokus der Entwürfe auf der Sicherung von hohem Wohnstandard, verlässlichen Baukosten und Terminalsicherheit liegen. Im Dezember tagte das Preisgericht zur Beurteilung der Entwürfe.

Nächste Schritte

Zu Beginn des neuen Jahres sollen die Entwürfe im Rahmen einer Ausstellung und Bauherrenbörse der Öffentlichkeit präsentiert werden. Als weiterer Arbeitsschritt ist die Erarbeitung der Bauherrenfibel vorgesehen.

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

Stadt Gießen

Projektansatz

Die Reihenhaussiedlung „Blumenviertel“ mit insgesamt 173 zweigeschossigen Häusern wurde in den 1950er Jahren für Familien der Mittelschicht innenstadtnah und mit recht großen Grundstücken zwischen 200 und 540 qm in der Gießener Nordstadt gebaut. Die Wohnflächen der insgesamt fünf Haustypen liegen zwischen 87 und knapp 100 qm. Diese Größen entsprechen ebenso wie der technische Standard kaum noch heutigen Anforderungen an familiengerechte Wohnungen. Aufstockungs- bzw. Erweiterungswünsche bestehen bereits seit Fertigstellung der Siedlung. Derzeit bildet die Siedlung aber noch eine geschlossene Einheit mit städtebaulicher und architektonischer Qualität. Problematisch sind die sinkenden Immobilienpreise sowie die Restriktionen des Bebauungsplanes, der nur geringfügige Erweiterungen und keine Aufstockung der Dachgeschosse zulässt. Ansatz der Stadt Gießen ist, die Veränderungswünsche der Eigentümer nicht ausschließlich durch Anpassung des Bebauungsplans anzuerkennen, sondern durch Information und Moderation von Einzelinteressen einen eigentümergeprägten Erneuerungsprozess zu initiieren und zu steuern.

Projektentwicklung

Die Internetseite für das Projekt (www.blumenviertel-giessen.de) wurde zwischenzeitlich freigeschaltet. Neben allgemeinen Informationen dient diese Seite vor allem der Vermittlung von Ergebnissen im Projekt, ermöglicht aber auch über das Gästebuch die direkte

Kommunikation. Die Informationen der Internetpräsentation wurden zwar gut angenommen, der vorgesehene projektspezifische Dialog kommt dagegen nur schwer in Gang. Diese Kommunikationsschiene stellt daher eher ein ergänzendes Instrument dar. Geplant ist, die Betreuung der Internetplattform bis Mitte 2007 an die Eigentümer zu übergeben.

Der „Katalog der Möglichkeiten“ wurde erstmals im Juni 2006 den Eigentümern vorgestellt. Dieser Katalog nimmt die durch Befragung und Expertengespräche ermittelten Veränderungswünsche auf und enthält Vorschläge zu den drei zentralen Handlungsfeldern „Wohnraumerweiterung“, „seniorengerechter Umbau“ und „energiebewusste Sanierung“. Zum Handlungsfeld „Wohnraumerweiterung“ werden mögliche Aufstockungen, Anbauten, Kellerausbau und zusätzliche „Gartenhäuser“ für die einzelnen Haustypen in Grundrissen mit dem Maßstab 1:100 gezeigt sowie über Fotomontagen visualisiert.

Im Juli 2006 wurde zu den o. g. Handlungsfeldern ein zweitägiger Eigentümerworkshop durchgeführt. 33 Eigentümer diskutierten in den drei thematischen Arbeitsgruppen. Neben dem Aufzeigen von Anpassungsoptionen zielte der Workshop wie das gesamte Moderationsverfahren auf die Initiierung gemeinschaftlicher Maßnahmen, um Qualität kostengünstig zu erreichen. Dazu strebt die Stadt Gießen an, einen Konsens über die einzelnen Anpassungsoptionen unter den Eigentümern herzustellen. Zurzeit zeichnen sich zwei Gruppen ab: Die

älteren Ersterwerber fürchten um die städtebauliche und private Nutzungsqualität, vor allem durch Aufstockungen und Anbauten. Interesse finden in dieser Gruppe Möglichkeiten des seniorengerechten Umbaus einschließlich zusätzlicher sozialer Angebote. Die zweite Gruppe wird durch junge Familien und Haushalte gebildet, die für Kinder oder Arbeit einen weiteren Raum sowie größere Wohnflächen wünschen. Besonderes Interesse fanden die Vorschläge zur energiebewussten Sanierung. Aus der Diskussion der Arbeitsgruppe entstand die Idee, für eine Hauszeile mit fünf Häusern ein Gutachten inklusive Kostenermittlung für eine gemeinsame energetische Sanierung in Auftrag zu geben. Die Ergebnisse sollen exemplarisch für den Gebäudebestand sein. Eine entsprechende Hauszeile wurde über ein Bewerbungsverfahren im Oktober ausgewählt. Das Gutachten soll darüber hinaus auch konsensfähige Ausbauoptionen sowie deren Kosten enthalten und zum Jahresende 2006 vorliegen.

Nächste Schritte

Die Stadt Gießen wird den Diskussionsprozess zunächst moderierend weiterführen. Für Herbst 2007 hat sie eine Übergabe des Koordinierungsprozesses an die Eigentümergemeinschaft „Blumenviertel“ vorgesehen. Diesen Schritt hat sie den Eigentümern in einer Versammlung im Herbst 2006 bereits angekündigt. Es wird von Interesse sein, wie dieser Übergang bei der derzeit heterogenen Interessenlage der Eigentümer vollzogen werden kann.

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

Projektansatz

Das Projektgebiet liegt im nordöstlichen Bereich von Neugablonz. Zurzeit leben hier ca. 13.500 Einwohner. Der Stadtteil Neugablonz entstand nach dem 2. Weltkrieg auf dem Gelände einer Munitionsfabrik, um für Vertriebene aus den Ostgebieten Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten zu schaffen. Daraus ist eine besondere Mischung aus Wohn- und Gewerbegebäuden entstanden. Durch den seit Anfang der 1990er Jahre einsetzenden Umsatzrückgang und Arbeitsplatzabbau in der Schmuckindustrie wurden bereits viele der ehemaligen Gewerbebetriebe aufgegeben und nur zum Teil umgenutzt. Diese Umstrukturierung wird durch Leerstände, Zwischennutzungen und provisorische Umbauten im Stadtbild sichtbar. Die Bevölkerungsstruktur des Projektgebiets zeichnet sich durch einen hohen Anteil älterer Menschen aus. Das Hauptziel des Projekts ist es, die Eigentümer durch Motivierung und Beratung anzuregen, in die eigenen Wohn- und Gewerbebestände zu investieren. Damit soll langfristig die Wohnqualität in Neugablonz verbessert, der Stadtteil insgesamt stabilisiert sowie eine deutliche Imageaufwertung erzielt werden.

Projektentwicklung

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes im 2. Weltkrieg (s.o.) wurde Anfang des Jahres 2006 vom Land Bayern eine Untersuchung zum Altlastenverdacht durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wurden die Arbeiten des Projektes zunächst zurückgestellt, um die Untersuchungsergebnisse abzuwar-

ten. Diese lagen im August 2006 vor und ein Großteil der Grundstücke konnte aus dem Altlastenverdacht entlassen werden, so dass die Arbeit im Projekt fortgesetzt werden konnte.

Im Oktober 2006 fand eine erste Bürgerversammlung mit rund 70 Teilnehmern statt, auf der über das Projekt der Stadt Kaufbeuren, seine spezifischen Ziele und Inhalte informiert sowie die Befragung angekündigt wurde. Im Anschluss an die Veranstaltung wurden am 7. Oktober 2006 Fragebögen zu Eigentümerverhältnissen und Nutzungen, Gebäude-/Bewirtschaftungssituation, Wohnumfeld sowie Haushaltssituation an ca. 500 Eigentümer versandt. Bis Anfang November 2006 lag die Rücklaufquote bei knapp 20%. Durch eine ausführliche Berichterstattung in der lokalen Zeitung konnte das Interesse an der Befragung erhöht werden, so dass mit einer abschließenden Rücklaufquote von etwa 25% gerechnet werden kann. Fest steht schon jetzt, dass bei der Befragung alle Eigentümertypen erfasst werden konnten, d.h. Ersterwerber sowie Vertreter der zweiten und dritten Generation als Käufer oder Erben. Erste Auswertungen deuten darauf hin, dass das Verwertungsinteresse stark davon anhängig ist, ob es sich um Selbstnutzer oder Vermieter handelt. Ebenso zeichnet sich eine Abhängigkeit vom Alter ab. Schließlich bestätigt die erste Auswertung die Abhängigkeit des Verwertungsinteresses von der Marktentwicklung, wozu nicht zuletzt das eher negative Image des Stadtteils mit seinem hohen Anteil an Migranten beiträgt. Die vorläufigen Ergebnisse belegen, dass

die Eigentümer über die zukünftigen Vermarktungsmöglichkeiten recht gut informiert sind. 60% der Antworten äußerten Interesse an einem persönlichen Beratungsgespräch sowie an einem Workshop zum geplanten Beratungsangebot über bestandsverbessernde Maßnahmen und zur Wirtschaftlichkeit.

Nächste Schritte

Über die Jahreswende erfolgt die ausführliche Auswertung der Befragung. Parallel dazu wird das Beratungsangebot vorbereitet. Geplant sind zum jetzigen Stand mehrere größere Veranstaltungen mit den Bewohnern. Auf dem ersten Treffen sollen die Ergebnisse der Befragung präsentiert und die inzwischen gewonnenen Berater vorgestellt werden. In den weiteren Veranstaltungen werden inhaltliche Maßnahmen zusammen mit den Experten – wie z.B. ein Vertreter der Architektenkammer – präsentiert und diskutiert. Darüber hinaus sollen Einzelberatungen bzw. Beratungen in kleiner Runde durchgeführt werden. Auf Basis der Beratungsgespräche werden gemeinsam mit den Bewohnern themenspezifische Informationspapiere erarbeitet, die abschließend in einem Handbuch zusammengeführt werden sollen. Mittelfristig soll aus dieser Zusammenarbeit ein „Stammtisch“ hervorgehen, der einen regelmäßigen Informationsaustausch zwischen Alteigentümern, Erben und Neuerwerbem ermöglicht. Parallel dazu wird ein Expertenteam die Verwertungsperspektiven von Ein- und Zweifamilienhäusern im Stadtteil analysieren.

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: seipelc@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

Stadt Lauffen am Neckar

Projektansatz

Das Projektgebiet der Stadt Lauffen am Neckar ist eine frühere Stadterweiterung mit landwirtschaftlicher und kleingewerblicher Prägung. Der Gebäudebestand entstammt mehreren Epochen. Bisher wurden keine größeren Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. Die Einwohnerstruktur ist derzeit durch einen überdurchschnittlich hohen Migrantenanteil gekennzeichnet. Zentrales Ziel des Projektes der Stadt Lauffen ist es, anstelle eines klassischen Sanierungsverfahrens durch experimentelle Ansätze eine Aufwertung des Stadtteils zu erreichen. Dies soll durch breite Aktivierung und Motivation der Eigentümer im Stadtquartier, Beratung im Expertenteam und Qualitätssicherung bei der baulichen Modernisierung erreicht werden. Kennzeichnend für den Projektansatz sind mehrfache Informations- und Beratungsrunden. Die Stadt selbst bündelt öffentliche Investitionen in identitätsstiftende (z.B. Neubau von Seniorenwohnungen) und imageverbessernde Maßnahmen (Verkehrsberuhigung, Platzgestaltungen etc.)

Projektentwicklung

Die Phase der Projektvorbereitung mit der Erarbeitung eines Stärken-Schwächen-Profiles ist abgeschlossen. Für die Konzeption des Beratungs-Profiles wurden vorliegende Bestandsanalysen und Beurteilungsgrundlagen zusammengeführt, um eine Ausgangsbasis für eine räumliche Modernisierungsstrategie und die planerische Leitbildentwicklung aufzubauen. Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung in der örtlichen Sparkasse wurde das Projekt über 80

Bürgern präsentiert. Parallel dazu sind ein Fragebogen, eine Information zum MehrWertHaus sowie ein Gutscheineheft für kostenlose Beratungen an ca. 280 Eigentümer verschickt worden. Die Rücklaufquote der Fragebögen liegt bei ca. 25%. Schwer zu erreichen war die Gruppe der Migranten. Aus den Ergebnissen der Fragebogenaktion werden die hohe Standortbindung der Eigentümer und die traditionelle Haltung deutlich, den Grundbesitz in Familienbesitz zu halten. Der überwiegende Teil der Antwortenden besitzt seit mehr als einer Generation Immobilien im Gebiet. Noch dominieren danach mit ca. 71% die Ersterwerber, die Haushalte in der Familiengründungsphase stellen weniger als ein Drittel der Eigentümer dar. Die Hälfte der erfassten Immobilien ist vermietet oder verpachtet. Bauliche Ergänzungen gab es bereits bei der Mehrzahl der Objekte, weitere Entwicklungsmöglichkeiten werden auf den Grundstücken gesehen. Dennoch sind grundlegende Modernisierungen bei 63% der Antwortenden nicht geplant.

Seit April 2006 wurde eine Werkstattreihe zu Themen der Stadtsanierung und Gebäudemodernisierung gestartet: Energiemodernisierung, baulich-technische Modernisierung sowie Neuordnung am Beispiel der landwirtschaftlichen Hofstellen. Parallel sind die Initialberatung (durch die Stadtverwaltung) sowie die Modernisierungsberatung (durch Architekten) angelaufen. Das Interesse an der Beratung war groß: An der Erstberatung im Rahmen eines Workshops nahmen ca. 30 Eigentümer teil. Die individuelle Betreuung durch ein Expertenteam, bestehend aus lokalen Sachverständigen und Akteuren, wurde bisher von 25 in-

vestitionsbereiten Eigentümern in Anspruch genommen. Im Mittelpunkt der Gespräche stehen Fragen nach dem Wert der Immobilien, den Kosten von Erneuerungsmaßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten.

Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass besonders Eigentümer von Nachkriegsbauten mit guter Substanz und Grundrissqualität Interesse an baulichen Anpassungsmaßnahmen anmeldeten. Dies deutet auf einen Zusammenhang zwischen einer positiven Einschätzung der Werthaltigkeit und langfristigen Verwertbarkeit der Immobilie sowie der Bereitschaft zu Investition hin. Die persönliche Ansprache und individuelle Beratung zur Motivierung und Aktivierung der Eigentümer wird von den Projektbeteiligten als vielversprechender Ansatz bewertet.

Nächste Schritte

Die Stadtverwaltung hat den Aufbau eines Internetportals in Auftrag gegeben, um das Projekt, den Projektfortschritt sowie die Informations- und Beratungsangebote gebündelt zu präsentieren. Außerdem soll mit einer Zweitebefragung der Eigentümer begonnen werden, die auf die Erstbefragung aufbaut und noch stärker auf die Motivation, die Einstellungen und Interessen der Eigentümer abzielt. Neben der individuellen Beratung sollen im Rahmen von Ausstellungen, Informationsständen und weiteren Werkstattterminen sowohl die (Stadtteil-)Öffentlichkeit als auch die unterschiedlichen Eigentümergruppen durch allgemeine Informationen zu verschiedenen Modernisierungsthemen informiert werden.

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

Projektansatz

In der ländlich geprägten Stadt Romrod im Vogelsbergkreis stehen viele Hofreiten, meist in Fachwerkbauweise und mit zusätzlichen Stallungen leer, oder werden lediglich von ein bis zwei, überwiegend älteren Personen bewohnt. Eine ähnliche Situation ergibt sich bei zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Nachkriegszeit. In diesen Beständen wird oft nur noch ein Teil der vorhandenen Zimmer von den Eigentümern bewohnt. Pflege und Unterhalt der Gebäude sowie der Grundstücke bereiten den Besitzern Probleme, so dass der Wertverlust der Immobilien voranschreitet. Im Rahmen des Modellvorhabens sollen auf der Basis von Hintergrundrecherchen mögliche Nutzungsperspektiven für leer stehende Immobilien sowie Immobilienbestände mit Überkapazitäten entwickelt werden. Zentraler Ansatz ist es, die Eigentümer persönlich anzusprechen und das Bewusstsein für die Entwicklung von Bestandsimmobilien zu wecken. Die Präsentation von Best-Practice-Beispielen aus dem regionalen Umfeld sowie studentische Entwürfe zu exemplarischen Umnutzungsoptionen sollen diesen Prozess unterstützen.

Projektentwicklung

Anfang April 2006 fand eine erste Informationsveranstaltung statt. Diese richtete sich sowohl an Immobilienbesitzer, die ihr Haus verkaufen oder umnutzen möchten, als auch an Nachfrager, die

Wohnraum zum Kauf oder zur Miete suchen. Durch einen Presseartikel in der lokalen Zeitung sowie eine Wurfzettelaktion an alle Haushalte Romrods konnten ca. 50 Bürger für die Veranstaltung gewonnen werden. Unter den Teilnehmern wurde der Bedarf nach einer persönlichen Beratung zu den Perspektiven ihrer Immobilien sowie das Interesse an einer gemeinsamen Besichtigung bereits umgebauter und genutzter Immobilien erfasst.

Für Immobilieneigentümer mit Verkaufswunsch erfolgte ein Beratungsgespräch durch einen in das Projekt eingebundenen Vertreter der städtischen Gremien. In Begleitung eines Architekten wurde die vorhandene Bausubstanz zunächst grob beurteilt und im Anschluss für jedes Gebäude ein Gebäude-datenblatt erstellt, das den Eigentümern zur Verfügung gestellt wird. Das Datenblatt dient als erste Informationsquelle für potenzielle Käufer und soll mit der Genehmigung des Eigentümers im Internet veröffentlicht werden.

Die persönliche Befragung von Eigentümern sowie potenziellen Nachfragern fand im Mai und Juni 2006 durch Studenten der Universität Kassel statt. Insgesamt konnten 20 Haushalte interviewt werden, die auf der Auftaktveranstaltung Interesse an Unterstützung bekundet hatten. Zusätzlich wurde ein Fragebogen an alle Haushalte der Gemeinde verteilt. Von den ca. 1.350 ausgeteilten Fragebögen wurde eine Rücklaufquote von

10% erzielt. Die Antwortenden wohnen zu 85% im eigenen Haus, zu 5% in einer Eigentumswohnung und zu rund 10% zur Miete. Typisch für ländliche Regionen und auch die Alterung und Verkleinerung der Haushalte sind die großen Wohnflächen. Von den Antwortenden sind 83% mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Für die Zukunft strebt jeder Fünfte an, solange wie möglich im eigenen Haus zu wohnen, 16% haben Interesse an betreutem Wohnen, 8% an einer Alten-Wohngemeinschaft und 6% würden gern in einer Großfamilie alt werden. Das Interesse an Umbau oder Modernisierung ist mit jeweils unter 10% eher gering und lässt daher Rückschlüsse auf die Entwicklungsperspektive ländlicher Räume zu. Im September fand eine weitere Veranstaltung in Zusammenarbeit mit den örtlichen Kreditinstituten Romrods (VK Bank Hessland und Sparkasse Oberhessen) über Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten statt.

Nächste Schritte

Zurzeit werden für mehrere Objekte Nutzungsperspektiven und Anpassungsvarianten entwickelt. Parallel dazu soll mit der Unterstützung der örtlichen evangelischen Kirche zu Beginn des Jahres 2007 versucht werden, gezielt weitere ältere Eigentümer anzusprechen, da der Kontakt zu dieser für die Entwicklung bedeutenden Bevölkerungsgruppe bisher nicht zufriedenstellend hergestellt werden konnte.

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

Arbeitskreis Integriertes Wohnen

Projektansatz

Im Rahmen des Projektes „StadtWohnen Chemnitz“ soll eine gebietsunabhängige Beratungsagentur entwickelt werden, die sich an Privateigentümer und Nutzerinteressenten mit dem Ziel wendet, Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur Inwertsetzung bisher nicht sanierter und leerstehender gründerzeitlicher Gebäudebestände zu initiieren und fachlich zu beraten. „StadtWohnen Chemnitz“ ist eine Initiative des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e.V. (AKIW) und der Stadt Chemnitz. Zentraler Ansatz ist das Zusammenbringen von Eigentümern und Nutzern unter schwierigen Marktbedingungen, um die Wohnbestandsentwicklung zu unterstützen. Durch frühzeitige Abstimmung der Bedürfnisse der Nutzer und der Verwertungsinteressen der Eigentümer soll in kooperativer Weise attraktiver innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden. Dabei sollen gemeinschaftliche Wohnformen besondere Beachtung finden. Gegenstand des Modellvorhabens ist die Entwicklung und Erprobung eines geeigneten Organisations- und Trägermodells. Die Arbeit an diesem Modell findet in einer Steuerungsgruppe mit Vertretern des AKIW, der Universität Leipzig, der Stadtverwaltung – Stadterneuerung, Wohnungsbauförderung, Stadtentwicklung, Sozialamt/Senioren-

hilfe – sowie von Sanierungsträgern und Wohnungsunternehmen statt. Begleitet wird diese Arbeit von einem regelmäßig tagenden Kreis von Architekten in der Architektenkammer Sachsen.

Projektentwicklung

Das Agentur- und das Beratungsangebot wurden parallel entwickelt. Gleichzeitig wurden erste praktische Umsetzungsschritte erprobt. Dazu wurden einerseits geeignete Gebäude ausgewählt sowie andererseits mitwirkungswillige Eigentümer und Nutzer akquiriert. In zwei Sanierungsgebieten (Brühl und Sonnenberg) ist inzwischen jeweils eine Gruppe in der konkreten Vermittlung zwischen Eigentümer – in einem Fall ein Privateigentümer und einmal ein Wohnungsunternehmen (GGG) – und Nutzergruppen. Die Beratungsangebote in Form von Beratertagen und Öffentlichkeitsarbeit stoßen auf großes Interesse. Inzwischen stehen im Internet-Portal www.stadtwohnen-chemnitz.de für 23 Gebäude Exposés – größtenteils mit Ansichten, Beschreibungen und Grundrissen – bereit. Die Gebäudeexposés wurden in einer Ausstellung im Technischen Rathaus von Juni bis Herbst 2006 gezeigt. Inzwischen hat die Agentur „StadtWohnen Chemnitz“ ein Ladenlokal als ständige Anlaufstelle, in der die

Ausstellung zu sehen ist und auch Beratungen stattfinden.

Derzeit erfolgt die Finanzierung über die Stadt und die ehrenamtliche Tätigkeit der Akteure. Da bisher keine Kostenübernahme dieser neuen Dienstleistung durch Wohnungseigentümer erfolgt und dies in der Chemnitzer Konstellation von den Projektbeteiligten auch nicht als realistisch erachtet wird, war die Frage der Finanzierung von existenzieller Bedeutung. Inzwischen ist die Integration der Agentur in eine Gesellschaft der Stadt Chemnitz beschlossen worden, und zwar in die Stadtumbau GmbH, die ursprünglich als Träger für ein einzelnes Stadtumbaugebiet gegründet wurde. Die Aufgaben dieser GmbH werden zurzeit neu definiert. Fest steht bereits, dass die Stadtumbau GmbH die Trägergesellschaft der Agentur übernehmen wird. Die Einbindung der Agentur wird über Beratungsverträge mit den Vertretern des Arbeitskreises „StadtWohnen Chemnitz“ erfolgen, eine Integration in die Personalstruktur der Stadtumbau GmbH ist nicht vorgesehen.

Die Forschungen zum Projekt des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e.V. werden Anfang 2007 abgeschlossen sein.

Begleitforschung

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

Karin Lorenz-Hennig
Tel.: (0228 99) 401-15 27
Fax: (0228 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).

Forschungsassistenz

IfS Institut für Stadtforschung und
Strukturpolitik GmbH
Lützowstraße 93
10785 Berlin

Dr. Reinhard Aehnelt
Tel.: (030) 25 00 07-0
Fax: (030) 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.: (0231) 47 73 48-60
Fax: (0231) 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
Bärbel Winkler-Kühlken, IfS
Joachim Sterl, Post • Welters
Hartmut Welters, Post • Welters

Gestaltung und Satz

Post • Welters, Dortmund

Druck

Giesendruck, Rheinberg

Bildnachweis

Stadt Lauffen am Neckar

Zitierweise

Bundesamt für Bauwesen und Raum-
ordnung (Hrsg.), ExWoSt-Info-
mationen „Kostengünstige und qualitätsbe-
wusste Entwicklung von Wohnungsob-
jekten im Bestand“, 29/3 - 02/2007

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

Alle Rechte vorbehalten

© BBR Bonn 2007