



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

ExWoSt-Informationen 29/4

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,

in den Modellvorhaben wurden in den ersten Monaten des Jahres 2007 eine Reihe weiterer Maßnahmen umgesetzt und ausgewertet. In Marbach wurden die Ergebnisse aus dem Wettbewerbsverfahren ausgewertet. Neun Teilnehmer hatten Entwürfe für die zukunftsfähige Entwicklung der Reihenhäuserbestände abgegeben. In Kaufbeuren wurde die Befragung der Bewohner des Modellgebietes ausgewertet und erste Bewohnerveranstaltungen durchgeführt. In Lauffen konnte die Beratungen der Bewohner aus dem Modellgebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus wurde eine aktivierende Zweitbefragung vorbereitet. Die Bevölkerungsgruppe der 50- bis 65-Jährigen wurde in Romrod gezielt mit einer Veranstaltung zum Wohnen im Alter „Älter werden am Ort. Aber wie?“ angesprochen. Die Befragung hatte gezeigt, dass bei dieser Altersgruppe eine große Bereitschaft besteht, Nutzungsperspektiven für die Gebäudebestände in Zusammenhang mit den eigenen Wohnbedürfnissen zu diskutieren. Das Modellvorhaben Chemnitz hatte aufgrund seiner spezifischen Ausrichtung eine kürzere Laufzeit und legte bereits Anfang des Jahres 2007 die Abschlussergebnisse zu Aufgaben und Organisation einer Eigentümer-Nutzer-Agentur vor. Die inhaltliche

Projektbearbeitung in den weiteren fünf Modellvorhaben wird im Spätsommer 2007 abgeschlossen werden.

Die dritte und letzte Projektwerkstatt fand am 21. und 22. März 2007 in Kaufbeuren statt. Ziel dieser Veranstaltung war es, den kommunalen Handlungsbedarf bei der Weiterentwicklung des kleinteiligen privaten Wohnungsbestandes zu diskutieren und zu konkretisieren. Am ersten Tag der Projektwerkstatt stand die Frage im Vordergrund, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die veränderten Wohnbedürfnisse und -standards bei Wohnungsobjekten im Bestand städtebauliche Lösungen erfordern. Im Fokus waren damit die Handlungsoptionen der Kommunen. Am zweiten Tag wurde über die stadtentwicklungspolitische Dimension der eigentümergeleiteten Erneuerung von Wohn- und Mischgebieten sowie deren Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung diskutiert. Hierbei wurden auch die strategischen Ansätze zur Steuerung durch die Kommunen angesprochen. Die Diskussionsergebnisse der 3. Projektwerkstatt werden im Rahmen dieser ExWoSt-Informationen ausführlich dargestellt.

Zur Vertiefung einiger Aspekte im Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ wurden

drei Sondergutachten vergeben. In einem Gutachten wird untersucht, welche Erfahrungen andere europäische Länder im Umgang mit privaten Eigentümern kleiner Wohnungsbestände in der Stadterneuerung gemacht werden und ob es übertragbare Ansätze zur Einbindung der privaten Kleineigentümer in Stadterneuerungsprozesse gibt. Ein zweites Gutachten untersucht Ansätze zur Sicherung der „Neutralität“ von Beratungsinstanzen im Prozess der Motivierung und Aktivierung privater Eigentümer, ein Thema, das sich im Laufe der Projektzeit als einer der wesentlichen Diskussionspunkte heraus gestellt hat. Des Weiteren sollen belastbare Aussagen zu den Marktchancen von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1950/60er Jahren durch eine breit angelegte Befragung von Experten aus dem Finanz- bzw. Immobilienbereich gewonnen werden. Über die Ergebnisse aus den Sondergutachten werden wir in einer weiteren Ausgabe der ExWoSt-Informationen berichten.

Die Abschlussveranstaltung, auf der alle Ergebnisse aus dem Forschungsfeld präsentiert werden, wird voraussichtlich Anfang des Jahres 2008 stattfinden.

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe
29/4 08/2007



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

02	<i>Vorwort</i>
04	<i>Aktuell</i>
04	3. Projektwerkstatt in Kaufbeuren
07	<i>Neues aus den Modellvorhaben</i>
07	Marbach am Neckar
11	Gießen
15	Kaufbeuren
18	Lauffen am Neckar
22	Romrod
25	Arbeitskreis Integriertes Wohnen (Chemnitz)
28	<i>Impressum</i>

3. Projektwerkstatt in Kaufbeuren

3. Projektwerkstatt am 21. und 22. März in Kaufbeuren

Kommunaler Handlungsbedarf bei der Weiterentwicklung des kleinteiligen Wohnungsbestandes

Die dritte Projektwerkstatt fand am 21. und 22. März 2007 in Kaufbeuren statt. Im Mittelpunkt der Diskussionen stand der kommunale Handlungsbedarf bei der Weiterentwicklung des kleinteiligen privaten Wohnungsbestandes.

Ergebnisse des ersten Tages

Die Erfordernisse städtebaulicher Lösungen aufgrund der veränderten Wohnbedürfnisse sowie die Handlungsoptionen der Kommunen bildeten die thematischen Schwerpunkte am ersten Tag.

Die Einführung in die Thematik erfolgte durch Dr. Reinhard Aehnelt (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH). Er erläuterte, dass in den Modellvorhaben generell die gleichen Ausgangsbedingungen gelten, obwohl die kommunal benannten Handlungsnotwendigkeiten differieren (von der Verbesserung des Stadtbildes über die Motivierung der Eigentümer zur Investitionstätigkeit bis hin zur Anpassung des kommunalen Baurechts als Voraussetzung für Erweiterungen). Der bauliche Anpassungsbedarf wächst in den Beständen, während gleichzeitig die Bedeutung des Bestandes gegenüber dem Neubau zunimmt. Eine Anpassung der Bestände erfolgt mehrheitlich über das Marktgeschehen. Punktuell droht die Marktregulierung aber zu versagen, so dass sich kommunaler Interventionsbedarf ergeben kann. Ansätze hierfür sind u. a. die Sorge vor anhaltendem bzw. steigendem Leerstand und sozialem Abstieg in den Quartieren selbst oder in deren Umfeld. Eine Lösung könnte die Annahme und Ausfüllung eines neuen Staatsverständnisses im Sinne eines „er-

möglichenden Staates“ darstellen: Aufgaben der öffentlichen Hand sind dabei nicht weiter die Erfüllung und Ausführung von Aufgaben, sondern die Ermöglichung selbstorganisierter Aufgabenwahrnehmung durch Wirtschaft, Bauherren und engagierte Bürger. Kommunen müssten dann moderieren, beraten und Gebietsentwicklungen initiieren. Voraussetzung hierfür sind entsprechende personelle Kapazitäten.

Anschließend stellte Hartmut Welters vom Büro Post•Welters aus Dortmund dar, dass die veränderten Wohnbedürfnisse mit sich weiter ausdifferenzierenden Nachfragegruppen, generell gewachsenen Flächenansprüchen, höheren Anforderungen bzgl. des Ausstattungsstandards und dem Bedeutungszuwachs von Standortqualitäten sowie des Preis-/Leistungsverhältnisses korrespondieren. In Regionen mit Bevölkerungsrückgang betrifft die schrumpfende Nachfrage zunächst problembehaftete Wohnquartiere und -bestände: die homogenen Reihenhaussiedlungen der Nachkriegszeit mit geringen Wohnflächen sowie Mietobjekte mit schlechter Standortqualität (z. B. an Hauptverkehrsstraßen) oder in gemischt strukturierten Gebieten. Als Handlungsoption stehen der „Laissez faire“ Strategie verschiedene Veränderungs- bzw. Anpassungsstrategien gegenüber. Auf kommunaler Ebene sind die kontinuierliche Beobachtung des Wohnungsmarktes (bzgl. des stadtentwicklungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Handlungsbedarfes), die Etablierung langfristiger Beratungsstrukturen sowie die pla-

nungsrechtliche Steuerung wichtige Voraussetzungen für die Ableitung problemadäquater Strategien. Erforderlich sind hierfür erhebliche personelle Ressourcen. Als staatliche Zusatzleistungen sind Investitionsanreize zur Gebäudeoptimierung, die Initiierung/Unterstützung des Aufwertungsprozesses sowie die Steuerung der Anpassungsprozesse weitere wichtige Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wohnungsbestände.

In der Diskussion wurden folgende Aspekte erörtert:

Seniorengerechter Umbau

Das Thema „seniorengerechter Umbau“ ist zur Mobilisierung eines breiten Interessentenkreises in den Modellvorhaben ungeeignet, da Alter und vor allem die damit möglicherweise einhergehenden körperlichen Handicaps auch von einem großen Teil der Bewohner in den Modellgebieten weitgehend verdrängt werden. Die Erfahrungen zeigen, dass aufwändige Umbaumaßnahmen kostenintensiv, wenig wohnlich und daher als prophylaktische Maßnahme eher abschreckend wirken. Das offensive Marketing vermeintlich seniorengerechter Einbauten verstärkt zusätzlich die ablehnende Haltung bei vielen älteren Bewohnern. Durch Aufzeigen von niedrigschwelligen Lösungen wird eine bessere Resonanz erwartet. Unabhängig von individuellem Alter und Gesundheitszustand empfiehlt es sich, bei einer anstehenden umfangreicheren Sanierung das Thema Seniorengerechtigkeit zu beachten. Zudem können barrierefreie bzw. -arme Wohnungen auch für andere Zielgruppen eine höhere Wohn- und Lebensqualität bieten.

Ältere Bewohner als Zielgruppe für alternative Wohnkonzepte

Als Zielgruppe bietet sich nach derzeitiger Erkenntnis insbesondere die Altersgruppe 60+ an. Diese Altersgruppe scheint angesichts der persönlichen Erfahrungen bei der Pflege ihrer eigenen Eltern besonders offen für alternative Wohn-/Betreuungsmodelle zu sein. Das Arbeitsleben ist i. d. R. beendet und es wird überlegt, wie der nächste Lebensabschnitt gestaltet werden kann. Die Altersgruppe der über 70-Jährigen erscheint dagegen kaum noch für Anpassungsinvestitionen motivierbar.

Nachfragekomponenten

Die Analyse der Nachfragekomponenten ist unerlässlich, um hieraus Erkenntnisse für eine zusätzliche Nachfrage in den Modellgebieten zu generieren. Ein Ansatz dazu stellt die Analyse der Wandermotive der Haushalte dar, die in den vergangenen Jahren in die Neubaugebiete gezogen sind. In diesem Zusammenhang ergab sich die Erkenntnis, dass ein großer Teil der Haushalte, die Eigentum erwerben wollen, das freistehende Einfamilienhaus bevorzugen. Dieses wird i. d. R. in den Neubaugebieten am Stadtrand realisiert. Alternative Angebote im Bestand (Gebäude bzw. Baulücken) werden von dieser Nachfragegruppe (noch) weitgehend abgelehnt.

„EntDichtung“ bebauter Blockinnenbereiche

Ein Diskussionspunkt war auch die Entwicklung von Grünflächen und Plätzen in den Blockinnenbereichen am Beispiel eines Modellvorhabens. Bei diesem gemischt strukturierten Gebiet wird eine Verlagerung von landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden aus den Innenbereichen angestrebt. Als Ersatz soll eine Ge-

meinschaftsanlage am Siedlungsrand entstehen. Für diese Idee gibt es aber bisher nur eine geringe Resonanz. Gründe sind u. a. fehlende Nachfolger, das traditionelle Festhalten an jahrzehntelangem Familienbesitz oder auch die fehlende Vorstellung für eine Nachfolgenutzung. Neben einer klaren Formulierung von Zielvorstellungen (Bebauung in zweiter Reihe, Grünentwicklung etc.) könnte auch eine finanzielle Förderung der Abrisskosten bzw. der Erschließung die Realisierung dieses Ansatzes beschleunigen.

Reihenhausbestände

Im Rahmen der Diskussionen zu diesen Wohnungsbeständen wurden nochmals die Konsequenzen unterstrichen, über einen Bebauungsplan Ausbau- und Aufstockungsmöglichkeiten zuzulassen. Hierbei ist dem Wunsch der Bewohner nach mehr Wohnraum gegenüber einer einheitlichen Gestaltung der Siedlung Vorrang eingeräumt worden. Um dennoch bestimm-

te Gestaltqualitäten zu wahren, wurden die Aufstockungs- und Anbauoptionen detailliert im Bebauungsplan geregelt. Die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbs in diesem Modellvorhaben zeigen allerdings, dass der Bebauungsplan und die vorhandene Gestaltungssatzung dennoch (ungewollte) Freiräume bieten. So fehlen z. B. Regelungen zum einheitlichen Dachüberstand. Als zentrale Schlussfolgerung für vergleichbare Verfahren empfiehlt es sich, erst auf der Basis von konkreten Wettbewerbsergebnissen oder Umbaukonzepten den Bebauungsplan zu ändern bzw. eine Gestaltungssatzung zu erarbeiten.

Potenzial großer Grundstücksflächen

Ein Ansatz, um Investitionsbereitschaft zu wecken, kann das Aufzeigen der Nachfragepotenziale für die teilweise großen Grundstücke im Bestand sein. So könnte durch den Verkauf von Teilflächen die Modernisierung der Bestandsgebäude finanziert werden.

Diskussionen bei der Projektwerkstatt im Rathaus Kaufbeuren



Ergebnisse des zweiten Tages

Am zweiten Tag wurde über die stadtentwicklungspolitische Dimension der eigentümergeleiteten Erneuerung von Wohn- und Mischgebieten sowie deren Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung diskutiert. Ergänzend hierzu erfolgte eine Betrachtung der strategischen Ansätze zur Steuerung durch die Kommunen.

Stephan Kemper vom Stadtumbaubüro der Stadt Gelsenkirchen brachte seine Erfahrungen mit der eigentümergeleiteten Erneuerung von Wohn- und Mischgebieten in der Gelsenkirchener City ein. Ansatzpunkt war zunächst die Aufwertung und Vitalisierung der Innenstadt. Im Rahmen eines integrierten Projektansatzes werden aber auch die berührten und benachbarten Wohngebiete einbezogen. Anders als in Hamburg existiert in Nordrhein-Westfalen das Instrument Business Improvement District (BID) – zumindest bisher – nicht. Zur Finanzierung der Planungs- und Beteiligungsprozesse sowie auch investiver Maßnahmen stehen gleichwohl in Gelsenkirchen Mittel des Programms Stadtumbau West zur Verfügung.

Im Rahmen der Projektarbeit wurden in Gelsenkirchen folgende Eigentümertypen identifiziert:

- „Zufriedene“ Eigentümer, die mit dem Status Quo einverstanden sind, in ihre Bestände investieren und sich mit dem Standort identifizieren.
- „Frustrierte“ Eigentümer, die sich aufgrund von sinkenden Preisen, der damit fehlenden Altersvorsorge bzw. Kapitalvermehrung und der Leerstandsproblematik von ihrem Wohngebäude trennen möchten.
- „Auswärtige“ Eigentümer, die nicht in Gelsenkirchen wohnen und nur eine

geringe persönliche Bindung zum Standort haben.

- „Indifferente“ Eigentümer, oftmals im Rentenalter, mit geringen Eigenmitteln und geringer Bereitschaft zur Veränderung.
- Fondsgesellschaften ohne Ortsbezug, die insbesondere aus Renditeerwartungen agieren und nur schwer einzubinden sind.

Die zentralen Ansätze in Gelsenkirchen sind die gezielte Ansprache von Eigentümern vor dem Hintergrund einer Gebäudedatenbank sowie die Erarbeitung von baublockorientierten Entwicklungskonzepten. Hierbei werden den Eigentümern auch modellhafte Wertberechnungen für ihre Gebäude im Falle einer Neustrukturierung des Blockinnenbereiches erläutert. Die Gelsenkirchener Erfahrungen lassen den Aufbau einer soliden Datenbasis angeraten erscheinen, um Förderinstrumente zielgerichtet einsetzen zu können. Des Weiteren hat sich auch die Etablierung tragfähiger Vor-Ort-Strukturen und Beratungsangebote bewährt. Bei der Ansprache hat sich herausgestellt, dass eher eine gebäudebezogene (d. h. besonders wichtige/exponierte Gebäude im Quartier) und nicht die eigentümergeleitete Herangehensweise erfolgreich ist. Generell erscheint der Mix aus Anreizfinanzierung, Beratung, Vernetzung und Moderation auch für andere Projekte übertragbar und empfehlenswert.

In Diskussionen am zweiten Tag wurden die folgenden Aspekte angesprochen:

Kleine Kommunen im ländlichen Raum
Ein Diskussionspunkt waren die spezifischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Initiierung nachhal-

tiger Entwicklungsperspektiven von Kommunen im ländlichen Raum. Kennzeichen dieser Kommunen sind geringe personelle und finanzielle Kapazitäten, wodurch häufig in Teilbereichen zusätzlich fehlendes Know-how begründet ist. Immer weniger Personal, häufig sogar die Leitungsebene alleine, muss die komplexeren werdenden Entwicklungsaufgaben bearbeiten. Eine Ausweitung der Förderung für diese Kommunen erscheint unwahrscheinlich, so dass alternative Wege einer zukunftsfähigen Entwicklung erarbeitet werden müssen.

Ansätze zur Weiterentwicklung der Stadterneuerung

Darüber hinaus wurde von Seiten der Modellvorhaben für eine Weiterentwicklung der Stadterneuerung und der dabei einsetzbaren Instrumente und Programme, wie z. B. Städtebauförderung und Wohnraumförderung, plädiert. Die Forderungen richten sich an Bund und Länder ebenso wie an Kommunen. Kernpunkte hierbei sind:

- die langfristige Sicherung von Aktivierungs- und Beratungsmaßnahmen als Fördergegenstände von Bundes- und/oder Länderprogrammen (Aktivierung und Beratung als 1. Säule);
- die Beibehaltung ausreichender investiver Anreize für Eigentümer (als 2. Säule), z. B. durch Landesprogramme zur Wohnraumförderung;
- die Verstärkung der Förderung durch Bund-Länder- und Landesprogramme zur Stadterneuerung (geeigneter Zeitpunkt der Intervention);
- neue Vorgaben für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen;
- die Schaffung einer fortschreibbaren Datenbasis für das Monitoring und die lokale Wohnungsmarktbeobachtung.

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

Stadt Marbach am Neckar

1. Ausgangssituation

Das Projektgebiet ist die Siedlung „Hörnle“ in Marbach am Neckar aus der Bauzeit 1958 bis 1960. Im Fokus stehen hier die 295 Reihenhäuser, die den Charakter des „Hörnle“ wesentlich bestimmen. Die Siedlung bildet somit eine städtebauliche Einheit, die durch ihr weitgehend einheitliches und ursprüngliches Erscheinungsbild mit hoher Gestaltungsqualität gekennzeichnet ist.

Die Grundstücke sind überdurchschnittlich groß, die Wohnflächen mit ca. 80 qm dagegen vergleichsweise sehr klein und entsprechen so kaum noch heutigen Anforderungen an familiengerechtes Wohnen. Fehlende wohnungsnahe Garagen bzw. Stellplätze schränken zusätzlich die Nutzungsqualität und damit auch die Vermarktungschancen ein. Aufstockungswünsche bestehen insbesondere bei Familien mit heranwachsenden Kindern. Trotz eines prosperierenden Wohnungsmarktes in der Region sind die Gebäude angesichts der o. g. Einschränkungen nur schwer auf dem Markt platzierbar. Hemmnisse für private Investitionen in den Reihenhausbestand im Hörnle stellen nach den bisherigen Projektergebnissen neben privatrechtlichen Vorbehalten – nicht zuletzt aufgrund gemeinsamer Fundamente der aneinandergrenzenden Reihenhäuser – insbesondere Unsicherheiten und fehlende Erfahrungen bezüglich der baulichen Gestaltung, der bautechnischen Umsetzung sowie der Baukosten bzw. Bauzeiten dar.

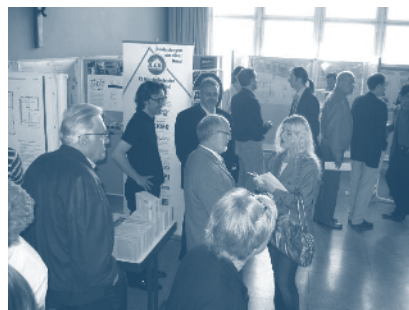
Zentraler Ansatz des Modellvorhabens ist es, über einen Realisierungswettbewerb Systementwürfe für eine standardisierte Aufstockung und die hori-

zontale Erweiterung der Reihenhäuser zu entwickeln. Die Zukunftsfähigkeit der Reihenhäuser soll bei gleichzeitiger Wahrung des Siedlungsbildes gesichert werden. Mit dem Wettbewerb 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.

2. Projektverlauf

Auf Basis von Anfang des Jahres 2006 geführten Gesprächen mit vier umbauwilligen Familien aus dem Hörnle wurden die Themenschwerpunkte des Fragebogens für die motivierende Befragung der Bewohner sowie die Aufgabestellung des Wettbewerbes abgeleitet. Im Frühjahr 2006 konnte die Eigentümerbefragung abgeschlossen werden, die mit einem Rücklauf von 26% eine gute Datenbasis für das Modellgebiet bietet. Die Vorbereitungen für den nicht offenen, zweistufigen Realisierungswettbewerb begannen schließlich im Sommer 2006, die Auswahl der 18 Teilnehmer (drei Bauteams und 15 freie Architekten mit Handwerkerkooperationen) aus den 42 Bewerbungen fand im Oktober 2006 statt. Schließlich wurden neun Entwürfe abgegeben, die das Preisgericht im Dezember 2006 beurteilen konnte. Diese Arbeiten – prämiert wurde ein 1. Preis, zwei 3. Preise, ein 4. Preis sowie zwei Ankäufe – wurden anschließend im Rathaus ausgestellt. Eine weitere ausführliche Präsentation fand im Rahmen der viertägigen Bauherrenmesse Ende April 2007 im Gemeinschaftshaus der Siedlung statt. Diese Veranstaltung ermöglichte auch die intensive Diskussion mit

den Bewohnern über die Wettbewerbsergebnisse anhand von Modellen und Plänen.



Bauherrenmesse im „Hörnle“

3. Strategie der Stadtverwaltung

Die Stadt Marbach wählt eine klassische Strategie, um die Zukunftsfähigkeit des „Hörnle“ zu gewährleisten. Hauptansatzpunkt ist die Steuerung über den Bebauungsplan, der seit der Neufassung im Jahr 2005 eine Aufstockung um ein zusätzliches Geschoss zulässt. Damit hat die Stadt Marbach – insbesondere im Vergleich mit der häufig ausgeübten Praxis, Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen im Rahmen von Befreiungen nach § 31 BauGB zu regeln – sicheres Planungsrecht geschaffen. Für die (potenziellen) Käufer ebenso wie für ausbauwillige Eigentümer sind so die Gestaltungsmöglich-

keiten transparent. Die enge Festlegung des Erweiterungsvolumens schränkt die individuelle Gestaltungsfreiheit der Eigentümer allerdings auch zukünftig ein. Die Erhaltung eines einheitlichen Siedlungsbildes auch bei zu erwartender sukzessiver Ausnutzung der Ausbaumöglichkeiten wurde höherwertig als individuelle Gestaltungsansprüche eingestuft. Nur die Dimensionierung der rückwärtigen Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss erlaubt eine individuelle Festlegung der Breite und Tiefe. Die möglichen Maße der Aufstockung sind hingegen festgelegt. Neben der Änderung des Bebauungsplanes sind flankierend weitere städtebauliche Maßnahmen im „Hörnle“ umgesetzt worden: so wurde z. B. durch den Bau eines Fußgängersteiges die Anbindung an die Gesamtstadt verbessert. Geplant sind außerdem die Verbesserung der Stellplatzsituation durch ein Parkhaus und eine Garagenanlage sowie die Neugestaltung des zentralen Platzes im Stadtteil, die auch die Nahversorgungsfunktion wieder stärken soll. Um die Optionen der Bebauungsplanänderung auszuloten und den Eigentümern Lösungen vorstellen zu können, wurde ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.

4. Zwischenergebnisse – das Wettbewerbsverfahren

Wettbewerbsaufgabe

Im Mittelpunkt des Wettbewerbes standen folgende Aufgabenstellungen:

- Erarbeitung kostengünstiger Lösungen mit einer möglichst geringen Bauzeit für die Aufstockung sowie die Erdgeschossenerweiterung,
- Aufzeigen der Veränderungsmöglichkeiten für die Raumgliederung

vor dem Hintergrund der vertikalen Verbindung zum Dachgeschoss,

- Lösung der gutachterlich aufgezeigten statischen, brandschutztechnischen und schallschutztechnischen Probleme sowie
 - Aussagen zur energetischen Optimierung auch für das Bestandsgebäude.
- Des Weiteren waren auch Gestaltungsansätze für die Eingangs- und Gartenseite bzw. die Seitensicht bei den Endhäusern erwünscht.

Teilnehmer am Wettbewerb

Teilnahmeberechtigt an dem Wettbewerb waren Architekten, denen empfohlen wurde, Arbeitsgemeinschaften mit Unternehmen zu bilden, die als Handwerkerkooperationen tätig sind. Neben freien Architekten nahmen auch einige Bauteams an dem Wettbewerb teil. Die beiden Gruppen unterscheiden sich aus Sicht der Projektforschung in der grundsätzlichen Position zur Aufgabe: Während die Bauteams realitätsnahe und hinsichtlich der vorgesehenen Veränderungen angemessene Lösungen für die drei Erweiterungskomponenten (Aufstockung, Erweiterung auf der Gartenseite und Windfang im Eingangsbereich) vorlegten, gingen die freien Architekten zumeist von umfangreichen Umbauten in einer Zeile aus und näherten sich in einigen Fällen Neubaulösungen von Reihenhäusern an. Die Einschätzung teilte offenbar auch das Preisgericht, denn es wurden der erste Preis sowie ein Ankauf an Bauteams vergeben. Insgesamt – so die Einschätzung von Preisgericht und Projektforschung – hat die gemeinsame Teilnahme von gewerblich tätigen und freien Architekten sowie Bauteams das Ergebnis positiv beeinflusst. Es zeigt den Besitzern von Reihenhäusern eine

große Bandbreite von Lösungen für die Ertüchtigung der Reihenhäuser auf, die von offenen Raumkonzepten bis hin zu vielen kleinen praktischen Verbesserungsmaßnahmen reichen.

Finanzierung des Wettbewerbsverfahrens

Dem Projektträger standen keine Haushaltsmittel zur Finanzierung des Wettbewerbs zur Verfügung. Daher musste der Wettbewerb über Sponsoren finanziert werden: die erforderlichen Mittel wurden bei Finanzdienstleistern, Bauträgern und Handwerkern eingeworben. Allerdings war die Bereitschaft zur Unterstützung, vor allem beim ortsansässigen Handwerk, das besonders von der Ertüchtigung der Reihenhäuser profitieren wird, aber auch bei Baumärkten und Baustoffherstellern äußerst gering.

Inhaltliche Ergebnisse des Wettbewerbs

Die von den Preisträgern und Ankaufenden erstellten Kostenberechnungen und Bauzeitenpläne lassen sich wie folgt beschreiben:

- Für die Aufstockung wird eine Bauzeit von 19 bis 38 Arbeitstagen, und damit von vier bis acht Wochen veranschlagt. Bei der Erdgeschoss-Erweiterung wurden Bauzeiten von 20 bis 30 Arbeitstagen (vier bis sechs Wochen) angesetzt.
- Bei der Aufstockung reichen die genannten Baukosten von ca. 70.000,00 € (offenes Dachstudio) bis ca. 100.000,00 € (Dachausbau mit mehreren Zimmern und Bad). Ausgehend von einer zusätzlichen Wohnfläche von ca. 40 qm liegen die Kosten der Dachaufstockung z. B. zwischen ca. 1.750,00 €/qm bis 2.500,00 €/qm.
- Für die Erdgeschoss-Erweiterung wur-

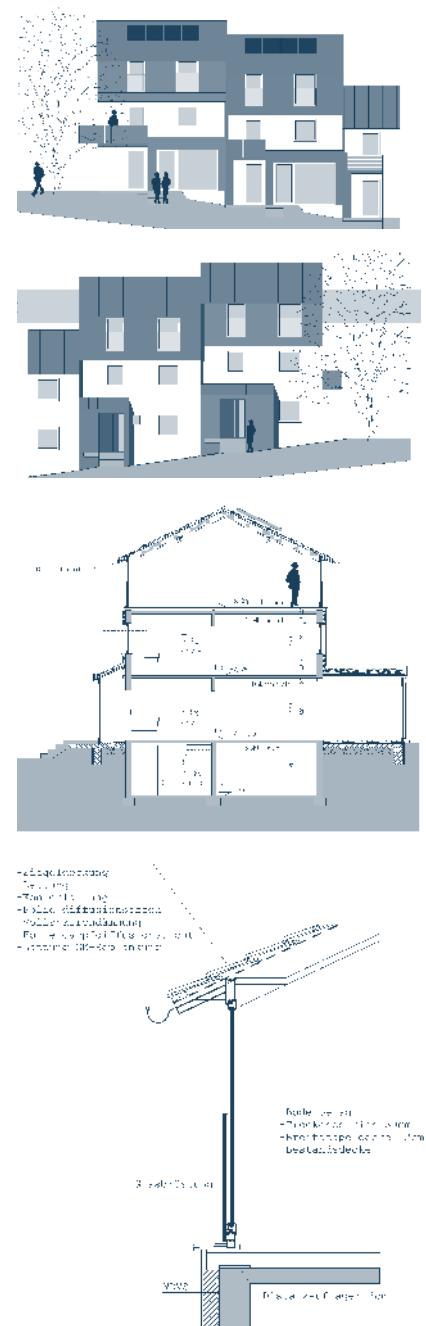
den bei verschiedenen Bauvolumina (je nach Dimensionierung des Anbaus werden 10 bis 25 qm zusätzliche Wohnfläche geschaffen) Kosten von ca. 36.000,00 € bis ca. 62.000,00 € genannt.

Die Kostenberechnungen wurden für Mittelhäuser erstellt und weisen sehr hohe Abweichungen auf. Die besonders preisgünstigen werden von den Projektorschern daher auch als unrealistisch angesehen. Außerdem sind in den oben genannten Baukosten noch nicht alle Gewerke (Maler-, Fliesenleger- und Bodenbelagsarbeiten), die notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen im Bestand sowie weitere Kosten, die im Einzelfall auftreten können, berücksichtigt. So ist bei Gebäuden, die über keine zeitgemäße Wärmedämmung verfügen, im Falle einer Aufstockung oder Erdgeschossweiterung auch eine umfassende Wärmedämmung des Gebäudes obligatorisch. Zudem wurde bei der Kalkulation der Baustelleneinrichtung kein Mehraufwand für die schwer erreichbaren Grundstücke berücksichtigt. Dass die Kosten insgesamt eher zu gering angesetzt wurden, bestätigt ein Vergleich mit dem vorliegenden Kostenvoranschlag für das Bauvorhaben einer Familie im Modellgebiet, die ihr Reihenhaus kurzfristig aufstocken möchte. Hier betragen die Gesamtkosten ca. 130.000 €, darin sind allerdings die Wärmedämmung am Bestand und die Mehrkosten für ein Eckhaus einkalkuliert.

Zusammenfassend muss darauf hingewiesen werden, dass diese berechneten Kosten in der Praxis nur unter optimalen Bedingungen gehalten werden können. Für Erwerber, die die Standortvorteile des Hörnle (große Gebäudeabstände und Gärten) zu schätzen wissen, stellt

die Aufstockung eine interessante Möglichkeit der Wohnraum-Erweiterung dar. Kostenvorteile gegenüber einem Neubau sind jedoch angesichts der Wettbewerbsergebnisse beim gegebenen Sachstand nicht zu erwarten. Darüber hinaus müssen Interessenten der Häuser weiterhin die Nachteile durch die fehlenden Stellplätze am Haus in Kauf nehmen.

Im Folgenden wird der Lösungsansatz des 1. Preises erläutert. Dieser sieht vor, durch die Erweiterung im Erdgeschoss einen großzügigen Wohn- und Essbereich zu gestalten, der sich an die heutigen Wohnbedürfnisse anpasst und somit die Raumqualität des Grundrisses aufwertet. Die Anordnung der Küche im Zentrum des Grundrisses ermöglicht einen zusätzlichen Hauswirtschafts- bzw. Arbeitsraum. Die Lage der vertikalen Installationsführungen bleibt bei diesem Entwurf bestehen und wird in allen drei Ebenen durch einen weiteren Strang ergänzt. Das Obergeschoss wird über die bereits vorhandene Treppe erschlossen. Hierbei erfolgt eine Veränderung des Grundrisses nur durch die Neuordnung des Badezimmers und die Vergrößerung des Flurbereichs. Im Dachgeschoss wird das Gebäude um ca. 40 qm Wohnfläche erweitert. Die Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Treppenhaus, das um einen weiteren Treppenlauf ergänzt wird. Die Gestaltung der Fassaden bezieht sich auf die vorhandene Struktur und kontrastiert durch die Wahl der Verkleidungsmaterialien sowie durch den Einbau von raumhohen Fensterelementen. Die Anbauten im Erdgeschoss sind bezüglich der Formensprache reduziert gehalten und entsprechen somit dem Charakter des Siedlungsbildes.



Von oben nach unten: Garten- und Straßenansicht, Gebäudeschnitt, Detail Fassade/Dach (1. Preis)

Alle angefügten Bauteile werden aus Gründen der Anlieferung und Montage vorgefertigt. Die Wandbauteile sind als Holzrahmenbauteile geplant, die Bodenplatten im Erdgeschoss sind Ort-betonplatten und die Decke über dem Obergeschoss wird als vorelementierte

Brettstapeldecke, die auf die bestehende Decke aufgelegt wird, eingebaut. Die Lastabtragung der Aufstockung erfolgt über die massiven Außenwände sowie über die tragende Mittelwand. Die Verwendung vorgefertigter Bauteile ermöglicht eine einfache logistische An-

lieferung, die mittels eines Autokrans in einem zeitlich definierten Rahmen durchgeführt werden kann, und garantiert einen zeit- sowie kostensparenden Bauablauf. Durch den Erhalt der bestehenden Stahlbetondecke entfallen zum einen die Abrisskosten und zum anderen müssen keine neuen Auflagerpunkte für die neue Decke geschaffen werden. Während der Umbauphase bleibt das Gebäude weitestgehend wettergeschützt und kann auch weiterhin bewohnt werden. Begleitend zur Erweiterung und Aufstockung des Gebäudes ist der Einbau von neuen Wärmeschutzfenstern und Fassadenmaterialien vorgesehen, die den Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung entsprechen. Die Dachflächen bieten im Bedarfsfall Platz zur Montage von Solarkollektoren und Photovoltaikzellen zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung bzw. der Stromversorgung.



5. Nächste Schritte

Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Wettbewerb und der ersten Realisierungsmaßnahme sollen in einer Bauherrenfibel zusammengefasst werden, die auch Hinweise zur Finanzierung und staatlichen Förderung für potenzielle Bauherren umfassen soll. Außerdem ist im Sommer 2007 die Umsetzung einer ersten, parallel zum eigentlichen Projekt laufenden Aufstockungsmaßnahme zu erwarten. Hieraus lassen sich voraussichtlich erste Erkenntnisse aus der Praxis auch in die Auswertung des Modellvorhabens einbeziehen.

Abbildungen links: Straßenansicht einer Reihenhausezeile, mögliche Grundrisse nach dem Umbau (1. Preis)

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

1. Ausgangssituation

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. Obwohl die Mehrzahl der Häuser bereits kleinere An- und Umbauten (Wintergarten, Unterbauung der Terrasse etc.) aufweist, entspricht das Siedlungsbild noch weitgehend der ursprünglichen Anlage.

Die Wohnflächen entsprechen mit ca. 87 bis 100 qm, ebenso wie der technische und der sanitäre Standard, kaum noch heutigen Wohnbedürfnissen. Aufstockungs- bzw. Erweiterungswünsche bestehen bereits seit Fertigstellung der Siedlung. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt dagegen durch restriktive Festlegungen nur geringfügige Erweiterungen und keine Aufstockung der Dachgeschosse zu. Vor diesem Hintergrund sind die Häuser nur begrenzt auf dem lokalen Wohnungsmarkt konkurrenzfähig; aktuell sind sinkende Marktpreise für Reihenhäuser aus dem „Blumenviertel“ zu beobachten. Deutlich wird diese Entwicklung auch an Leerständen im Modellgebiet. Konfliktpotenzial in der Diskussion um Aufstockung und Erweiterung besteht zwischen zwei Bewohnergruppen: Die mittlerweile älteren Ersterwerber fürchten vor allem durch Aufstockungen und Anbauten um die städtebauliche und private Nutzungsqualität (Verschattung, Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen). Die zweite Gruppe wird durch junge Familien und Haushalte gebildet, die für ihre Wohn- und Arbeitsbedürfnisse

einen weiteren Raum sowie größere Wohnflächen wünschen.

Ziel der Stadt Gießen ist es, eine zukunftsfähige Entwicklung der Reihenhäuser im „Blumenviertel“ durch einen moderierten, eigentümergeprägten Erneuerungsprozess zu initiieren und zu steuern.

2. Projektverlauf

Nach der ersten Eigentümerversammlung im Dezember 2005 wurde ein achtseitiger Fragebogen an die Eigentümer geschickt. Die Ergebnisse der Befragung stellten den Themenschwerpunkt der zweiten Versammlungen im März 2006 dar. Im Sommer 2006 ist ein zweitägiger Eigentümerworkshop veranstaltet worden. In drei Arbeitsgruppen diskutierten und entwickelten die Eigentümer eigene Ideen zu den Angeboten des „Katalogs der Möglichkeiten“, der im Weiteren noch ausführlich erläutert wird. Neben diesen Veranstaltungen war die Realisierung einer Internetseite ein Baustein der Kommunikation im bisherigen Projektverlauf.

3. Strategie der Stadtverwaltung

Die Stadt Gießen verfolgt seit dem Jahr 1998 das Ziel, die vielfältigen Umbau- und Modernisierungsbedarfe im Blumenviertel zu koordinieren. Im Gegensatz zu Marbach strebt das Stadtplanungsamt in Gießen an, einen eigentümergeprägten Weiterentwicklungsprozess im „Blumenviertel“ zu initiieren und zu begleiten: Die Eigentümer sollen sich über mögliche Umbau- und Erweiterungsvarianten ihrer

Häuser selber verständigen. Die bestehenden Konflikte zwischen den Bewohnern hinsichtlich verschiedener Erweiterungsoptionen (insbesondere Aufstockung) sollen in einen von möglichst vielen Bewohnern mitgetragenen Kompromiss überführt werden. Erst auf dieser Grundlage beabsichtigt die Stadt, den Bebauungsplan zu ändern.

4. Zwischenergebnisse – der Katalog der Möglichkeiten

Der Katalog der Möglichkeiten wurde im Rahmen des Modellvorhabens in Gießen im Frühjahr 2006 erarbeitet und steht seit Juni 2006 als Download auf der Internetseite www.blumenviertel-giessen.de zur Verfügung. Er basiert u. a. auf den Ergebnissen der Befragung und umfasst die drei Module „Wohnraumerweiterung“, „seniorengerechter Umbau“ und „energetische Sanierung“. Der Katalog war eine wesentliche Arbeitsgrundlage für den ersten Eigentümerworkshop am 7./8. Juli 2006 und wurde im Vorfeld an die Eigentümer im „Blumenviertel“ verschickt. Die Arbeitsgruppeneinteilung bei dieser Veranstaltung wurde auf die Module abgestimmt.



Eigentümerworkshop im Juli 2006

Entgegen der ursprünglichen Planung enthält der Katalog der Möglichkeiten über die bildhafte Darstellung der unterschiedlichen Optionen der Wohnraumerweiterung (Modul 1) zwei zusätzliche Kapitel zu den Aufgabenfeldern, die sich im Rahmen der Befragung der Bewohner des „Blumenviertels“ in Gießen als besonders wichtig erwiesen haben: „Möglichkeiten des seniorengerechten Umbaus“ (Modul 2) und „Bau- und energetische Anpassung der Gebäude (Modul 3)“.



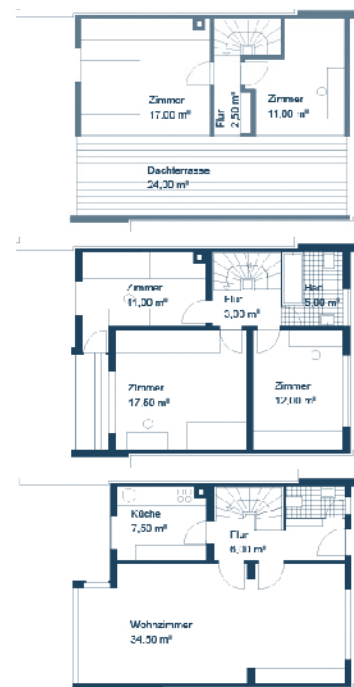
Katalog der Möglichkeiten (Titelblatt)

Der Katalog der Möglichkeiten sollte das Thema Wohnraumerweiterungen durch konkrete Bilder versachlichen und einer mit Vorurteilen behafteten emotionalen Diskussion bzgl. möglicher Folgen von Anbauten oder Aufstockungen entgegen wirken. In der weiteren Darstellung wird dieses Modul näher betrachtet.

Im Modul Wohnraumerweiterungen werden die Optionen differenziert nach Aufstockung, Anbauten und Ausbauten (Keller) abgehandelt. Diese Optionen werden einleitend jeweils kurz beschrieben. Anschließend werden für verschiedene Haustypen im Modellgebiet individuelle, teilweise auch typenunabhängige, Erweiterungsmöglichkeiten durch vorher-nachher-Bilder visualisiert. Darüber hinaus erfolgen eine kurze Beschreibung der Maßnahmen, die Aufzählung wichtiger Kenndaten (Wohnfläche, Zimmerzahl etc.) sowie die Darstellung der Vor- und Nachteile. Weitere Informationen werden durch Grundrisse für einzelne Varianten im Maßstab 1:100 geliefert. Die Ergebnisse dieser Ausführungen werden im Folgenden dargestellt. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang, dass der rechtskräftige Bebauungsplan weder die dargestellten Aufbauten noch die Anbauten zulässt.

Aufbauten

Aufbauten erlauben die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen, ohne dass die Grundstücksfläche weiter überbaut und damit die Freifläche verkleinert wird. Bei den dargestellten Varianten handelt es sich zunächst um erste Lösungsskizzen, eine weitergehende Vertiefung, insbesondere unter statischen Gesichtspunkten, ist noch nicht erfolgt. Die Bewohnbarkeit während der Umbaumaßnahme ist nach erster Einschätzung der Projektforscher nicht möglich; das vorhandene Dach muss vollständig entfernt werden. Darüber hinaus ist auch der gestalterische Anspruch zu beachten. Die Aufstockungen sollten aus Sicht der Projektforscher zumindest bei den Hauszeilen einheitlich ausgeführt werden, so dass das Siedlungsbild gewahrt bleibt.



Grundrisse und Ansichten (Seite 13 linke Spalte/unten Ursprungssituation) für eine Aufstockungsoption

Die unterschiedlichen Haustypen im Blumenviertel lassen verschiedene Möglichkeiten der Aufstockung zu. Folgende Varianten werden im Rahmen des Kataloges erläutert:

- Zurückgesetzte Aufstockung mit einem zusätzlichen Zimmer und einer großen Dachterrasse,
- Zurückgesetzte Aufstockung mit zwei zusätzlichen Zimmern und einer kleinen Dachterrasse,
- Aufstockung über die gesamte Haus-tiefe mit zwei zusätzlichen Zimmern und einer ebenfalls haustiefen großzügigen Dachterrasse,
- Aufstockung über die gesamte Haus-breite- und -tiefe, mit zwei zusätzlichen Zimmern, Badezimmer und kleine Dachterrasse.



bauten auf der Gartenseite, die bei allen Häusern möglich sind, unterschieden werden. Unter Mittelendhäusern werden im Blumenviertel die Endhäuser einer Reihenhausezeile verstanden, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Im Vergleich zu Endhäusern haben diese eine deutlich geringere seitliche Abstandsfläche. Eine Alternative zu den genannten Anbauten stellen Baukörper dar, die ohne unmittelbaren Anschluss an das Haus in den Garten platziert werden.

Bei fast der Hälfte der Gebäude ist ein seitlicher Anbau möglich, der bei Mittelendhäusern bis zu 2,8 m, bei Reihenhäusern bis zu 5,0 m breit sein kann. Generell ergeben sich hierbei nur geringe Konflikte mit den Nachbarn, das Siedlungsbild mit den charakteristischen Lücken zwischen den Häusern wird jedoch beeinträchtigt. Rückwärtige Anbauten an die Garten-

seite beeinflussen die Belichtungsverhältnisse der eigenen Wohnflächen und der des Nachbarn. Ein vollwertiges, zusätzliches Zimmer lässt sich auf diese Weise nur schwer realisieren. Ergänzungsbauten ohne bauliche Verbindung zum Hauptgebäude erfordern in der Regel einen hohen Aufwand bei der technischen Erschließung. Bei allen Anbau-Varianten ist auch während der Baumaßnahme die Wohnbarkeit gewährleistet.

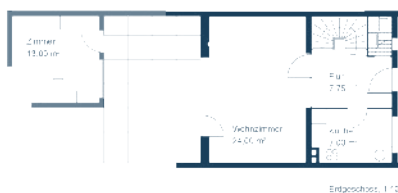
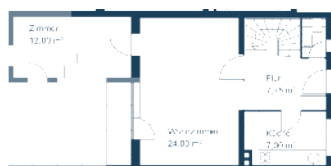
Auf den Seiten 13/14 wird eine Auswahl an Anbauten dargestellt:

- rückwärtiger Anbau (Wintergarten oder zusätzliches Zimmer),
- Gartenhäuer, z. B. für Gäste-/Arbeitszimmer und
- eingeschossiger bzw. zweigeschossiger Anbau mit bis zu zwei zusätzlichen Zimmern (bei Reihenhäusern bis zu vier) für Mittelend-/Reihenhäusern.

Je nach Umfang der Aufstockung lassen sich 30 bis 50 qm zusätzliche Wohnfläche realisieren, die sich auf bis zu drei zusätzliche Zimmer verteilen. Die Störung von Blickbeziehungen minimieren die Varianten, die für eine Aufstockung nicht die ganze Hausbreite nutzen. Teilweise muss im ersten Obergeschoss auf ein Zimmer verzichtet werden, um den Zugang zum Dachgeschoss zu ermöglichen. Alternativ kann hierfür auch das Bad im I. Obergeschoss verwendet werden. Neben dem zusätzlichen Wohnraum bieten die Dachterrassen eine deutliche Wohnwertsteigerung.

Anbauten

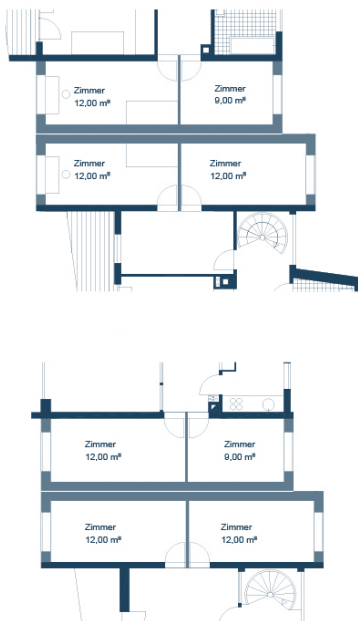
Grundsätzlich muss zwischen seitlichen Anbauten an den Reihenhäusern und Mittelendhäusern sowie rückwärtigen An-



Erdgeschoss, 1:100

Möglichkeiten für rückwärtige Anbauten mit entsprechenden Grundrissen





5. Nächste Schritte

Der Projektverlauf hat sich in Gießen etwas verzögert, so dass nun im Sommer 2007 der zweite Eigentümerworkshop durchgeführt wird. Die Ergebnisse einer gemeinsamen energetischen Untersuchung für eine Reihenhauszeile, die im Rahmen eines Wettbewerbes im Herbst 2006 ausgewählt wurde, sollen dazu als Information für die Eigentümer ausgewertet und kommuniziert werden. Außerdem wird angestrebt, die zukünftige Pflege der Internetseite in die Verantwortung der Eigentümer zu übergeben. Um die Optionen und Grenzen rechtlicher Instrumente zur Kooperation mit den Eigentümern bei der Weiterentwicklung des Siedlungsbestands näher zu bestimmen, bereitet die Stadtverwaltung zurzeit ein internes Planspiel vor.

Ausbauten

Als dritte Möglichkeit werden im Rahmen des Kataloges der Möglichkeiten gebäudeinterne Möglichkeiten aufgezeigt, um zusätzliche Wohnflächen zu schaffen. Die Lösungsskizzen beziehen sich hierbei auf die Optimierung

der Nutzbarkeit der Kellerräume. Da das Problem der geringen Raumhöhen bestehen bleibt und die zusätzliche Belichtung eine Verkleinerung der Terrassenflächen mit sich zieht, soll auf eine weitergehende Darstellung dieser Möglichkeit hier verzichtet werden.

Die Bilder zeigen Ansichten und Grundrisse für eine Möglichkeit seitlicher Anbauten an Mittelhäusern (unteres Foto: Ursprungssituation).

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

Stadt Kaufbeuren

1. Ausgangssituation

Das Modellgebiet zeichnet sich durch eine besondere Mischung und Dichte aus Wohn- und Gewerbegebäuden in einer atypischen Siedlungsstruktur aus. In den 1950/60er Jahren wurden überwiegend Geschosswohnungsbauten mit angegliederten Betrieben (insbesondere aus der Schmuckindustrie) errichtet, die heute zum Teil über eine schlechte Ausstattung verfügen. Seit den 1970er-Jahren wurden in Neugablonz zunehmend private Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut.

Durch Umsatzrückgang und Arbeitsplatzabbau in der Schmuckindustrie wurden zum einen bereits viele der ehemaligen Gewerbebetriebe aufgegeben und nur zum Teil umgenutzt. Diese Entwicklung ist durch Leerstände, Zwischennutzungen und provisorische Umbauten im Stadtbild sichtbar. Zum anderen haben einige wenige Betriebe baulich erheblich expandiert und damit die gewachsene Mischnutzung weiter manifestiert.

Zurzeit leben in Neugablonz ca. 13.500 Einwohner, im Jahr 2003 waren davon ca. 13% Aussiedler. Die Altersstruktur der deutschen Bevölkerung ist dabei deutlich anders als bei der ausländischen Bevölkerungsgruppe aufgebaut, sie spiegelt bereits den Alterungsprozess des demographischen Wandels wider: Die Altersgruppe der über 60-Jährigen ist mit knapp 30 % besonders hoch. Dagegen macht die Altersgruppe der unter 20-Jährigen nur 20% aus. Bei der ausländischen Bevölkerung dagegen sind nur gut 8% über 60 Jahre, aber knapp 30% unter 20 Jahre. Im Projektgebiet leben aktuell rd. 2.500 Einwohner. In Neuga-

blonz zeichnet sich zurzeit ein Generationenwechsel ab. Nach Auskunft von Experten ziehen viele Alteingesessene in altengerechte Wohnformen oder sterben. Da die Kinder vielfach bereits an anderen Orten Eigentum gebildet haben, werden die Häuser auf dem Immobilienmarkt angeboten.

Der Wohnungsneubau in Kaufbeuren hat sich auf einem niedrigen Niveau (105 Wohneinheiten im Jahr 2004) eingependelt. Seit Mitte der 1990er Jahre ist eine Verschiebung der Neubautätigkeit zugunsten von Ein- und Zweifamilienhäusern festzustellen, sie stellen in den letzten Jahren die deutliche Mehrheit der Neubauten in der Gesamtstadt. Das Preisniveau sowohl im Einfamilienhaussegment als auch bei Eigentumswohnungen ist nach einer Analyse von empirica in den letzten beiden Jahren gesunken. Bei den Mietwohnungen besteht in der Stadt ein leichter Überhang, unsanierte Bestände stehen daher teilweise leer. Viele der Wohnungen entsprechen weder von der Größe und dem Zuschnitt noch von der Ausstattung heutigen Anforderungen. Trotz Modernisierungsmaßnahmen der großen Eigentümer ist weiterhin ein großes Modernisierungsdefizit vorhanden.

Das Hauptziel des Projekts ist es, die Eigentümer durch Motivierung und Beratung anzuregen, in die eigenen Wohn- und Gewerbebestände zu investieren.

2. Projektverlauf

Als Grundlage für die Motivations- und Beratungsstrategie wurden zunächst die Vorstellungen und Beratungsbedarfe der Eigentümer durch eine schriftli-

che Befragung erhoben. Im Dezember 2005 war dazu eine Befragung von ca. 1.000 Eigentümerinnen und Eigentümern vorbereitet. Die Durchführung der Befragung verzögerte sich, da ein Teil der Grundstücke im Modellgebiet vom Wasserwirtschaftsamt Kempten als Altlastenverdachtsfläche eingestuft worden war. Mit Entlassung der Flächen aus dem Altlastenverdacht konnte die Projektarbeit im Spätsommer 2006 fortgesetzt werden.

Am 5. Oktober 2006 fand eine Bürgerversammlung mit rund 70 Teilnehmern statt, auf der über das Modellvorhaben sowie die vorgesehene Befragung informiert wurde.

Ende des Jahres 2006 wurde die Befragung ausgewertet und Schlussfolgerungen für die weitere Motivations- und Beratungsstrategie abgeleitet. Im Frühjahr 2007 fand auf dieser Grundlage ein Expertenworkshop in Kaufbeuren statt. Er diente dazu, innerhalb des Expertenteams abgestimmte „prototypische Beispiele“ für die im weiteren Verlauf vorgesehene Erarbeitung von Umbauvarianten und Kostenberechnungen auszuwählen. Die Ergebnisse der Befragung und des Expertenworkshops wurden auf einem Bürgerworkshop im März 2007 etwa 170 interessierten Bürgerinnen und Bürgern präsentiert und mit ihnen das weitere Vorgehen diskutiert.

3. Strategie der Stadt

Die Stadt strebt eine behutsame Weiterentwicklung der historisch gewachsenen Siedlungs- und Nutzerstrukturen an. In Korrespondenz mit den Zielen der Sozialen Stadt für Neugablonz werden dazu vor allem informelle Ansät-

ze zur Steuerung von Modernisierung sowie Umbau/Abriss eingesetzt. Eine Steuerung über verbindliche Bauleitpläne soll nach Möglichkeit vermieden werden. Erklärtes Ziel ist es, den Eigentümern zum einen Planungssicherheit und zum anderen Handlungsspielraum zur Erhaltung der Werthaltigkeit ihrer Immobilien zu geben. Die Stadt begleitet die zu initiierten Investitionen durch Aufwertung des öffentlichen Raumes: Projekte sind hier z. B. der Umbau des Marktplatzes und die Ergänzung von Fuß- und Radwegeverbindungen.

4. Zwischenergebnisse – die Befragung

Die Befragung, die zwischen drei Eigentümergruppen unterscheidet: (Selbstnutzern, Selbstnutzern, die auch vermieten und Eigentümern, die nicht im Gebiet ansässig sind und dort als reine Vermieter auftreten), hat u. a. die folgenden Ergebnisse erbracht:

Nutzer- und Nutzungsstruktur im Modellgebiet

Im Modellgebiet ist eine gemischte Nutzer- und Altersstruktur vorhanden. Kennzeichnend ist der hohe Anteil an ganz oder teilweise selbst nutzenden Eigentümern im Modellgebiet. Bei den Gebäuden dominiert das Einfamilienhaus, häufig mit Gewerbeanteilen, gegenüber dem Geschosswohnungsbau. Über 40% der Eigentümer besitzen ein Einfamilienhaus, weitere 41% sind Eigentümer von einem Wohn- und Gewerbegebäude. Relativ gering mit 25% ist dagegen der Anteil der Eigentümer von Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern. Die Nutzerstruktur variiert in den Beständen: 80% der

Eigentümer von Einfamilienhäusern nutzen ihre Immobilien selbst, Einfamilienhäuser mit Gewerbebereichen werden noch zu 50% selbst genutzt und rd. 30% der Eigentümer sind Selbstnutzer mit Teilvermietungen. Auch bei den Eigentumswohnungen ist der Anteil der Selbstnutzer mit 60% geringer als bei denen von Einfamilienhäusern. Zwei Drittel der Selbstnutzer vermieten gleichzeitig und nur 7% der Eigentümer sind klassische Vermieter.

Das Modellgebiet zeichnet sich durch einen hohen Anteil „Alteingesessener“ aus: Jeder fünfte Selbstnutzer lebt länger als 40 Jahre im Eigentum in Neugablonz und über 50% schon über 20 Jahre in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. 10% der Eigentümer hat die Immobilien erst in den letzten fünf Jahren erworben.

Heute werden knapp 30% der Immobilien gewerblich genutzt. Die Art der gewerblichen Nutzung hat sich im Lauf der Jahrzehnte verändert. Ursprünglich dominierte die Schmuckindustrie mit überwiegend selbstgenutzten gewerblichen Immobilien. Heute werden 20% der Gewerbeflächen für Handel und Dienstleistungen, knapp 20% für Metallverarbeitung oder als Kfz-Werkstätten, 15% als Lager/Parkplatz und 27% für sonstige Nutzungen genutzt. Dabei sind aktuell allerdings nur etwa die Hälfte der gewerblichen Immobilien vermietet bzw. verpachtet.

Wohnungs- und Grundstücksgrößen

Der Großteil der Häuser im Modellgebiet ist in den 1950/60er-Jahren entstanden. Dabei sind die Wohnungen der Befragten verhältnismäßig groß: Über die Hälfte der Einfamilienhäuser haben Wohn-

flächen zwischen 100 qm und 150 qm, bei einem Viertel liegt die Wohnfläche sogar über 150 qm. Aber es gibt auch mit Marbach oder Gießen vergleichbare Reihenhäuser mit Wohnflächen unter 100 qm. Die Grundstücke sind in der Regel ebenfalls recht groß. 58% der Eigentümer haben Grundstücksgrößen über 750 qm. Auch die reinen Einfamilienhausgrundstücke weisen zu fast 50 % über 500 qm auf. Die Größe der Grundstücke werden im Modellvorhaben als wichtigstes Potenzial der weiteren Entwicklung gesehen: zur Nachverdichtung und Innenentwicklung ebenso wie zur Gewinnung finanzieller Ressourcen für notwendige Modernisierungsmaßnahmen im Bestand.

Trotz grundsätzlich vorhandener Nachfrage nach Immobilien in Neugablonz gewinnt laut Befragung auch das Thema Leerstand für Kleinrentner mit wenigen Mietwohneinheiten an Bedeutung. Besonders die Eigentümer von Geschosswohnungsbauten und teilweise gewerblich genutzten Gebäuden gaben vorhandene Leerstände an.

Entwicklungsvorstellungen der verschiedenen Eigentübertypen

90% der Selbstnutzer (84 % Selbstnutzer mit gleichzeitiger Vermietung) wollen nach eigener Auskunft ihre Immobilie auch in den nächsten Jahren weiter bewohnen. Nur ein kleiner Teil der Eigentümer dachte zum Zeitpunkt der Befragung über eine Veräußerung der Immobilie nach: Nur 10% der Selbstnutzer, 11% der Selbstnutzer mit Vermietung und 14% der reinen Vermieter halten einen Verkauf für möglich. Trotz

des aktuellen Leerstands im Bereich der Gewerbeflächen geht die Hälfte der Eigentümer gewerblicher Immobilien von einer anhaltenden gewerblichen Nutzung aus, 41 % können sich alternative Nutzungen vorstellen und fast 25% sogar eine Umwandlung in Wohnnutzung.

Alle Nutzergruppen weisen eine hohe Investitionsbereitschaft auf. 55% der reinen Selbstnutzer beabsichtigt in den nächsten fünf Jahren Investitionen in Höhe zwischen 5.000 und 20.000 € vorzunehmen. Am größten ist die Investitionsbereitschaft in der Gruppe der Selbstnutzer, die auch vermieten. Hier sieht jeder Eigentümer Investitionen vor, 50% davon zwischen 10.000 und 20.000 € sowie rund 28% über 20.000 €. Gleichzeitig werden die Wertentwicklung sowie die Verkaufsbzw. Vermietungsmöglichkeiten durch die Eigentümer negativ eingeschätzt.

Die bauliche Substanz sowie die technische Ausrüstung bei einem Teil der Immobilien entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Die Eigentümer haben in der Befragung nach Einschätzung der Projektforschung den Investitionsbedarf recht realistisch eingeschätzt. Knapp ein Drittel der Eigentümer benennen die Modernisierung von Außenwänden/Fassaden/Wärmedämmung, knapp 20% die Aufwertung der Dachkonstruktion/-deckung und Schornsteine sowie 16% den Einbau bzw. die Erneuerung von zentralen Heizungsanlagen als notwendige Maßnahmen am Gebäude ein. Zwischen den Entwicklungsstufen

der Identifizierung eines Modernisierungsbedarfs, der konkreten Absicht zu investieren und der tatsächlichen Investition sind deutliche Abstände durch die Befragung festgestellt worden, wirklich investieren will nur ein kleiner Teil der Befragten. Hemmnisse für umfassende Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen stellen laut Befragung vor allem fehlende finanzielle Ressourcen und fehlendes Eigenkapital dar. Als ein weiteres wichtiges Hemmnis gaben die Befragten nicht tragfähige Kosten-Nutzenverhältnisse umfassender Modernisierungsmaßnahmen an.

Ein wichtiges Ergebnis der Befragung ist, dass rd. ein Drittel der Eigentümer sich mit der Modernisierung überfordert fühlt. Den größten Informations- und Beratungsbedarf weisen Selbstnutzer auf, die auch vermieten. Von Interesse in dieser Nutzergruppe sind vor allem Marktwerteinschätzungen, Beratungen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, zu bautechnischen Aspekten aber auch zur Einschätzung, welche Maßnahmen dem Neugablonzer Wohnungsmarkt gerecht werden und welche nicht. Der in der Befragung bestätigte generelle Bedarf nach Informationen und Beratung korrespondiert mit dem zentralen Ansatz des Modellvorhabens, diese Bereiche abzudecken.

Folgerungen aus den Befragungsergebnissen
Die Ergebnisse der Befragung wurden im Rahmen eines Workshops mit einem Expertenteam, bestehend aus

drei Architekten, drei Vertretern lokaler Finanzierungsinstitute sowie dem Baureferatsleiter, diskutiert. Auf dieser Basis wurden im Anschluss durch eine Begehung „prototypische Beispiele“ ausgewählt, für welche die folgenden Maßnahmenbereiche als Grundlage eines weiteren Bürgerworkshops Anfang Mai 2007 aufbereitet und durchgerechnet werden sollen:

- Individuelle Modernisierung,
- Altengerechter Umbau für Selbstnutzer,
- Qualitätsoptimierung (z. B. Energie),
- Qualitätsoptimierung: familiengerechter Umbau für Selbstnutzer
- Modernisierung bzw. Umbau für Vermietung (Wohnen/Gewerbe) und
- Umbau/Teilabriss/Abriss für die Vermietung oder den Verkauf.

4. Nächste Schritte

Anfang Mai 2007 wurde der zweite Bürgerworkshop durchgeführt. Die Stadt informierte dabei zusammen mit Vertretern von Banken, Architektenkammer und Energieberatern anhand von drei typischen Beispielen aus dem Modellgebiet über bauliche Lösungen, Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten. Der Workshop hatte eine gute, allerdings deutlich geringe Resonanz als der erste. Für interessierte Eigentümer stellte der Workshop darüber hinaus den Einstieg in weitere, individuelle Beratungsangebote dar.

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: 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

1. Ausgangssituation

Die Stadt Lauffen am Neckar ist eine bekannte Weinbaugemeinde in der prosperierenden Region Heilbronn-Franken. Die Stadt ist in regionale Grünzüge und Weinberge eingebettet, wodurch die bauliche Entwicklung auf neuen Siedlungsflächen eng begrenzt ist und die Bestandsentwicklung einen besonderen Stellenwert erhält. Das Projektgebiet liegt westlich des Neckars und zieht sich von hier bis zum Bahnhof im nördlichen Teil der Stadt. Es umfasst Blöcke beidseits der stark befahrenen Bahnhofstraße und damit Stadterweiterungen der Gründer- und der Zwischenkriegszeit. Hier leben ca. 1.000 Einwohner, was 9% der Stadtbevölkerung entspricht.

Gebietstypisch sind die eingestreuten, teilweise großen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude. Durch Strukturwandel und Alterung der Bevölkerung steht ein Teil der Gebäude inzwischen leer.

Obwohl das Projektgebiet zur Hälfte festgesetztes Sanierungsgebiet ist, wurden bisher kaum größere private Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. Die Stadt selbst bündelt öffentliche Investitionen in Identität stiftende (z. B. Neubau von Seniorenwohnungen) und Image verbessernde Maßnahmen (Verkehrsberuhigung, Platzgestaltungen etc.). Die Einwohnerstruktur ist derzeit durch einen überdurchschnittlich hohen Migrantenanteil gekennzeichnet.

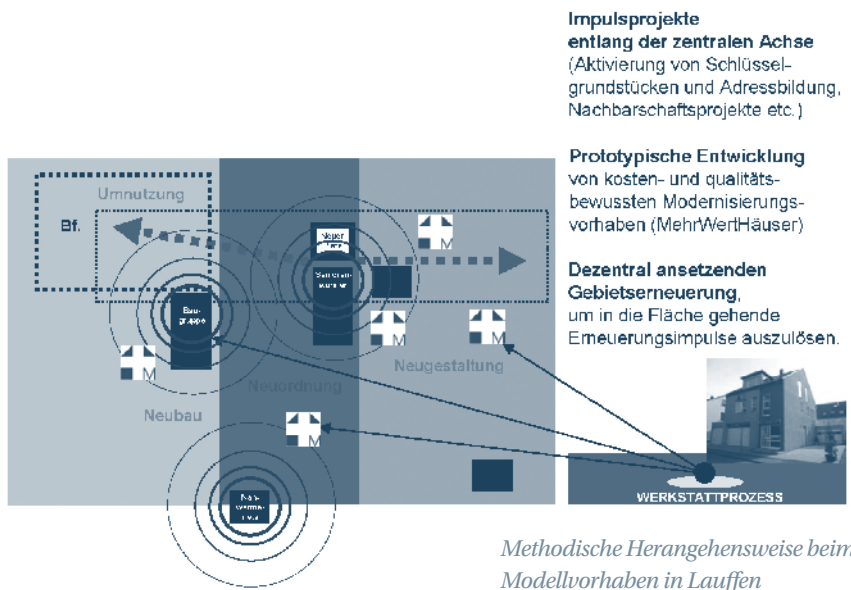
Zentrales Ziel des Modellvorhabens ist es, anstelle eines klassischen Sanierungsverfahrens durch experimentelle Ansätze eine Aufwertung des Stadtteils zu erreichen. Dies soll durch breite Aktivierung und Motivation der Eigentümer im Stadtquartier, Beratung im Expertenteam und Qualitätssicherung bei der baulichen Modernisierung erreicht werden. Kennzeichnend für den Projektansatz sind mehrfache Informations- und

Beratungsrunden mit den Phasen Sensibilisierung, allgemeine Information und individuelle Beratung. Impulsprojekte entlang der zentralen Achse sowie eine Reihe von kosten- und qualitätsbewussten Modernisierungsvorhaben auf einzelnen kleineren Grundstücken sind Bestandteile einer dezentral ansetzenden Gebietserneuerung, die eine weitergehende Erneuerung in der Fläche auslösen soll.

2. Projektverlauf

Erster Schritt des Projekts war die Vorbereitung der Beratungsaktivitäten. Dies beinhaltet einerseits die Erarbeitung fachlicher Grundlagen, wie eine Stärken-Schwächen-Analyse sowie die Aufnahme und Typisierung des Gebäudebestands. Andererseits wurde das Expertenteam für die vorgesehenen Beratungen zusammengestellt. Dazu gehören Immobilienkaufleute/Wertermittler, Banken/Finanzexperten, Wohnungsbau-träger/Gebäudemanager, Sachverständige für Gebäudeschäden, Planer und Architekten.

Auf der Auftaktveranstaltung im Januar 2006 wurde das Projekt erstmalig der Öffentlichkeit präsentiert und parallel dazu die erste Befragung von ca. 280 Eigentümern durchgeführt, die mit Gutscheinen für vier kostenlose Beratungen verbunden war. Die Rücklaufquote der Fragebögen liegt bei ca. 25%. Aus den Ergebnissen der Fragebogenaktion wurde die hohe Standortbindung und geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer deutlich. Knapp ein Drittel konnte sich aber vorstellen, dass die angekündigten Beratungen die persönliche Investitionsbereitschaft erhöhen könnte.



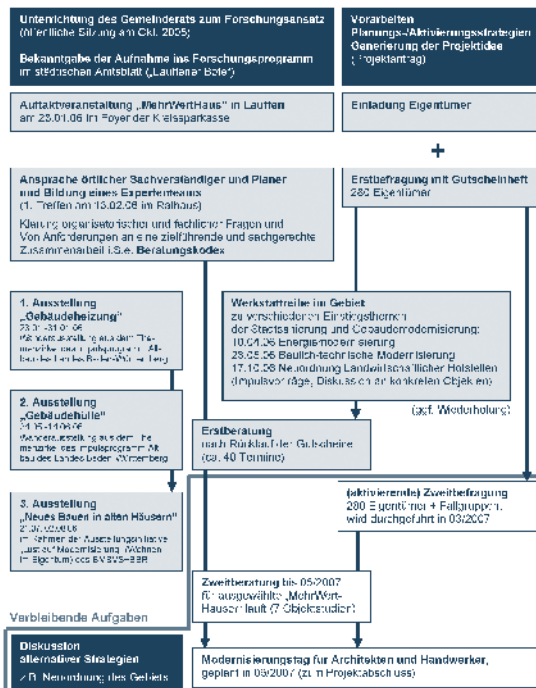
Methodische Herangehensweise beim Modellvorhaben in Lauffen

Nach zögerlichem Beginn wurden die kostenlosen Beratungen zu den Themenkomplexen „Energieeinsparung“, „baulich-technische Modernisierung“, „Marktwert der Grundstücke“ und „Finanzierung von Maßnahmen“ angenommen. Als erste zeigten sich bereits investitionswillige Eigentümer an der Beratung interessiert. Insgesamt wurden 95 Erstberatungen nachgefragt. Problematisch für den Projektansatz ist aus Sicht der Projektträgerin und der Projektforschung insbesondere, dass die Finanzierungsberatung erst gegen Ende des Jahres 2006 aufgenommen werden konnte. Hier deuten sich Grenzen der Arbeit mit ehrenamtlichen Akteuren an, dabei sind auch die zeitlichen Ressourcen neben dem Beruf und der immanente Widerspruch zwischen beruflichen Interessen sowie den Ansprüchen an eine ehrenamtliche Beratung offenbar das größte Konfliktpotenzial. Qualität und Neutralität sollen durch einen Beratungskodex, der von allen Mitgliedern des Expertenteams unterschrieben werden musste, gesichert werden.

Zusätzlich zu den Erstberatungen wurde eine Werkstattreihe im Gebiet für allgemeine Informationen angeboten. Die in-

dividuelle Einzelbetreuung durch ein Expertenteam, bestehend aus lokalen Sachverständigen und Akteuren, nahmen bisher 25 investitionsbereite Eigentümer in Anspruch. Von großem Interesse sind Fragen nach dem Wert der Immobilien, den Kosten von Erneuerungsmaßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten. In unregelmäßigen Abständen wurden vom Frühjahr bis Herbst 2006 insgesamt drei Veranstaltungen zu den Themen „Energiewendernisierung“, „baulich-technische Modernisierung“ sowie „Neuordnung landwirtschaftlicher Hofstellen“ mit jeweils guter Resonanz durchgeführt.

Ablauf der einzelnen Arbeitsschritte



Die allgemeinen Informationsveranstaltungen und die individuellen Beratungen wurden ferner unterstützt durch eine Reihe von Ausstellungen:

- im Januar 2006 eine Wanderausstellung des Landes Baden-Württemberg aus dem Impulsprogramm Altbau zum Thema „Gebäudeheizung“;
- im Mai/Juni 2006 wieder eine Wanderausstellung aus diesem Programm zum Thema „Gebäudehülle“ und abschließend
- im Juli/August 2006 „Neues Bauen in alten Häusern“ eine Ausstellungsinitiative des BMVBS und BBR.

Aktuell wird eine ergänzenden Befragung („Zweitebefragung“) unter den Eigentümern durchgeführt.

3. Strategie der Stadt

Die strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung der Stadt Lauffen befindet sich im Wandel von der Wachstumsausrichtung auf eine stärkere Betonung der Innenentwicklung bzw. der Bestandsentwicklung. Traditionell wurde zur Erneuerung das besondere Städtebaurecht eingesetzt. Mit zunehmendem Umfang der Erneuerungsgebiete bei gleichzeitig sinkender Programmausstattung werden die privaten Eigentümer jetzt als aktive Partner der Stadterneuerung in den Blick genommen. Das Modellvorhaben stellt einen ersten Ansatz zur Gewinnung dieser Partner für werterhaltende Investitionen durch allgemeine und individuelle Beratung sowie Qualität sichernde Begleitung von Baumaßnahmen dar.

4. Zwischenergebnisse – bauliches Potenzial und Eigentümerperspektiven

Die Immobilien im Projektgebiet wurden bereits im Herbst 2005 fotografisch erfasst und straßenweise katalogisiert. Auf dieser Grundlage wurden die Gebäude nach Kriterien, wie Baualter, Zustand des Gebäudes, Nutzungsart, Leerstand etc. in sechs Fallgruppen eingeteilt. Dahinter stand die Idee, Prototypen zu identifizieren, für die Modernisierungs- und Umnutzungsmaßnahmen modellhaft entwickelt und durchgerechnet werden sollen. Darüber hinaus sollten durch die Befragung und Erstberatung mitwirkungswillige Eigentümer zu diesen Fallgruppen gefunden werden.

Mehrwohnhäuser vor 1945

Mehrwohnhäuser der Vor- und Zwischenkriegszeit mit zwei bis drei Wohnungen sind im Projektgebiet häufig anzutreffen. Traditionell wurden sie in Form eines Mehrgenerationenhauses von einer Familie (Eltern- und Kinderfamilien) bzw. Familien und angestellten Mitarbeitern sowie deren Familien bewohnt. Auch heute wohnen vielfach die Eigentümer noch in den Häusern und vermieten die nicht selbst genutzten Teile. Die Gebäude zeichnen sich durch geringen Wärme- und Schallschutz sowie teilweise ungünstige Belichtungs- und Belüftungssituationen aus. Die Betriebskosten sind i. d. R. hoch. Aus Sicht der Projektträgerin könnten viele Mehrwohnhäuser grundsätzlich heutigen Anforderungen angepasst werden. Allerdings müssten aktuelle Standards hergestellt werden, d. h. abgeschlossene Wohnungen, Grundrissänderungen, Ergänzung von Balkonen sowie Einbau moderner Heizungen und Sanitäreinrichtungen.

Mehrwohnhäuser der Nachkriegszeit bzw. der 1950er bis 1970er-Jahre

Der 2. Weltkrieg zerstörte die gründerzeitliche Siedlungsstruktur der Stadt Lauffen a. N. nachhaltig. In den entstandenen Lücken entstanden sowohl Mehrfamilien- als auch Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Wohnimmobilien aus dieser Bauphase weisen bauphysikalische und energetische Probleme auf, haben häufig ungünstige Raumzuschnitte und kaum Erweiterungsmöglichkeiten. Im Stadtbild fallen sie durch mangelnde gestalterische Einbindung auf. In dieser Fallgruppe stehen nach Aussagen der Projektträgerin mehrere Modernisierungen inklusive eines Dachausbaus an.

Wohnen im kleinen Maßstab - Taglöhnerhäuser und Kleinwohnhäuser

Die Gebäude dieser Fallgruppe zeichnen sich durch eine sehr einfache Bauweise (teilweise Fachwerk) mit geringen Wandstärken aus. Viele kleine Räume mit niedrigen Geschossdecken und ungünstigen Erschließungsverhältnissen sowie teilweise fehlende Bäder und Einzelöfen lassen eine weitere Wohnnutzung zweifelhaft erscheinen. Es besteht umfassender Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf, der gleichwohl wesentliche Nachteile, wie geringe Deckenhöhen und kleine Geschossflächen, nicht ausgleichen kann. Teilweise stehen die Immobilien daher auch bereits zum Abriss an.

Sonderwohnen - Umnutzung leer stehender oder untergenutzter gewerblicher Gebäude

Neben landwirtschaftlichen Gebäuden harren aufgegebene gewerbliche und gastronomische Gebäude im Projektgebiet einer neuen Nutzung. Die Um-

nutzung zu Wohngebäuden stellt eine große Herausforderung dar und wird als sehr aufwändig eingestuft. Standorte und gewachsene nachbarschaftliche Umfeldler legen zudem eine Wohnnutzung nicht immer nahe. Vor allem aber die Größe der Gebäude, ihre Achsmaße, Geschosshöhen und Grundrisse sowie die veraltete technische Grundausstattung erschweren eine Umnutzung, die zudem marktgerecht sein muss. Dazu kommt, dass auch die äußere Erschließung und vor allem die Stellplatznachweise weitere Schwierigkeiten darstellen.

Wohn- und Geschäftshäuser mit Ladenlokalen im Erdgeschoss

Entlang der zentralen Geschäfts- und Einkaufszone (Bahnhofstraße) findet sich der Typ des gemischten zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit Ladenlokalen im Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen. In dieser Fallgruppe ist teilweise Leerstand vorhanden. Für die Läden wird der Leerstand mit zu geringen Nutz- und Verkaufsflächen bei hohen Betriebskosten begründet. Der vereinzelte Leerstand von Wohnraum dagegen wird auf die hohe Verkehrsbelastung bzw. auf die damit verbundene Einschränkung der Wohnqualität durch Lärm- und Feinstaubbelastung zurückgeführt. Nicht nur für den Handel stellt sich die Parkplatzsituation als Hemmnis einer zügigen Wiedernutzung dar.

Landwirtschaftliche Hofstellen - Wengerterhäuser

Diese Fallgruppe fasst Althofstellen und Kleingehöfte mit rückwärtigen Scheunen und Wirtschaftsgebäuden, insbesondere den sogenannten Wengerterhäusern zu-

sammen. Dabei lassen sich drei Grundtypen unterscheiden:

- traufständig zur Straße stehende zweigeschossige Langhäuser mit Wohn- und Wirtschaftstrakt,
- bis zu dreistöckige, häufig giebelständig zur Straße stehende Wohnhäuser mit Stall/Werkstatt im Erdgeschoss sowie Scheunen auf dem rückwärtigen Grundstück sowie
- Zweiseithöfe mit rechtwinklig angeordneten Wohn-/Wirtschaftsgebäuden.

Hohe Versiegelungsraten und bauliche Dichte kennzeichnen diese Fallgruppe. Viele Hofstellen weisen aufgrund von anhaltender Unternutzung bereits erhebliche Baumängel auf und sind aufgrund nicht vorgenommener Modernisierungen nicht auf dem Stand der Technik bei Hausinstallationen, Sanitäreinrichtungen und Heizungsanlagen. Trotz relativ großräumiger Grundflächen und Grundrisse entsprechen auch diese Gebäude aus Sicht der Projektträgerin nicht den heutigen Wohnstandards.

Mit dem Gebäudebestand korrespondieren offensichtlich die im Rahmen der Befragung sowie der Beratungsgespräche identifizierten Eigentübertypen und ihre individuellen Perspektiven:

- Landwirtschaftliche Alteigentümer blicken in der Regel auf eine lange Familientradition des landwirtschaftlichen Betriebs zurück und zeigen kaum Neigung zu Veränderungen ihres Bestands. Teilweise sind die Alteigentümer Einzelpersonen und nutzen nur noch einen Teil der Gebäude. Der vorhandene Modernisierungs- und Sanierungsbedarf wird für die Erben vorgehalten, auch Betriebskosten senkende Investitionen werden trotz ökonomischer Ressourcen nicht getätigt, weil der Aufwand den

individuell erzielbaren Nutzen deutlich übersteigt. Das Modellprojekt will hier durch Aufzeigen der Wertentwicklung mit Hilfe von Investitionen Alteigentümer zu entsprechenden Maßnahmen motivieren.

- Eigentümer der älteren Generation (oft alleinstehende Menschen) zeigen ebenfalls eine vergleichbar geringe Bereitschaft, in Modernisierung und Sanierung ihrer Wohnimmobilien zu investieren. Da die Kapitalbasis und Kreditwürdigkeit dieser Gruppe nur eingeschränkt gegeben ist, um entsprechende Maßnahmen umzusetzen, ist das Interesse der Erben an diesen – häufig stark modernisierungsbedürftigen – Gebäuden eher gering. Hier soll die Beratung ansetzen und entweder die Erben zu bestandserhaltenden Investitionen bewegen oder neue Optionen durch die Förderung der Verkaufsbereitschaft schaffen.
- Eigentümer der jüngeren Generation als Neuerwerber und Erben sind im bisherigen Projektverlauf wenig aufgetreten. Projektträger und Projektforschung gehen aber davon aus, dass vor allem die Neuerwerber besonderes Interesse an Beratungen in Bezug auf ein schrittweises und langfristiges Konzept für Wertsteigernde Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen haben. Deshalb sollen im weiteren Verlauf vor allem diese sogenannten „Aufwerter“ identifiziert und für das Modell MehrWertHaus gewonnen werden.

Auf Basis der bisherigen Beratungen und Auswertungen wurden insgesamt sieben Immobilien ausgewählt, zu denen weitere vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden. Diese Immobilien decken dabei zwar die sechs Immobilien-Fallgruppen

und auch die Eigentübertypen ab. Allerdings besteht nur in drei Fällen eine konkrete Investitionsabsicht:

- ein Eigentümer der älteren Generation in einem Mehrwohnungshaus aus der Zeit vor 1945,
- ein Eigentümer der jüngeren und mittleren Generation in einem Mehrwohnungshaus nach 1945 sowie
- ein landwirtschaftlicher Alteigentümer mit einer entsprechenden Hofstelle.

5. Nächste Schritte

Die anstehenden Schritte im Modellvorhaben Lauffen sind die Auswertung der Zweitbefragung und die Fortführung der individuellen Beratungen. Das Expertenteam soll noch um Handwerker und Architekten zum Aspekt „Kostenschätzung“ sowie Bankern zum Thema „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ erweitert werden.

Für die sieben ausgewählten Objekte investitionsbereiter Eigentümer sind Objektstudien und Neuordnungskonzepte in Bearbeitung, die nachvollziehbar Optionen und Kosten von Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Umnutzungen aufzeigen sollen. Ziel ist es dabei, die Eigentümer zu überzeugen, über die bisher überwiegend schwache Investitionsbereitschaft hinaus in stärkerem Maße in die Weiterentwicklung ihrer Objekte zu investieren. Die Neuordnungskonzepte werden in die Modernisierungspässe der Einzelobjekte übertragen und dadurch der Stadt für weitere Beratungen eine gute Arbeitsgrundlage bieten.

Die Objektstudien sollen im Juni 2007 auf einem Modernisierungstag der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt werden. Gleichzeitig findet auch das Abschluss-treffen des Expertenteams statt.

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

1. Ausgangssituation

Beim Modellvorhaben Romrod bildet die Gesamtstadt, in der gut 3.000 Einwohner in fünf Ortsteilen verteilt leben, das Modellgebiet. Im Fokus des Forschungsinteresses stehen ältere, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude (sog. Hofreiten) und ältere Ein- und Zweifamilienhäuser der Nachkriegszeit.

Diese Gebäudebestände stehen häufig bereits leer oder werden nur noch von einer bzw. zwei Personen bewohnt. Die Bewohner sind mit der Pflege und dem Unterhalt der Häuser nicht selten überfordert. Zudem stellt sich die Frage, welche Nutzungsperspektiven diese Bestände aufweisen. Die Bestandsentwicklung wird erschwert durch großzügige Wohngebietsausweisungen am Ortsrand aus den 1990er Jahren.

Im Projekt sollen mögliche Nutzungsperspektiven für leer stehende Immobilien sowie Gebäudebestände mit Überkapazitäten entwickelt werden. Zentraler Ansatz ist es, die Eigentümer persönlich anzusprechen und durch Präsentation von Best-Practice-Beispielen aus dem regionalen Umfeld sowie studentische Entwürfe zu exemplarischen Umnutzungsoptionen die Investitionsbereitschaft zu fördern.

2. Projektverlauf

Anfang April 2006 fand eine erste Informationsveranstaltung statt. Der Adressatenkreis war dabei offen. Die Veranstaltung richtete sich sowohl an Immobilienbesitzer mit Verkaufs- oder Umnutzungsabsichten, als auch an Nach-

frager, die Wohnraum zum Kauf oder zur Miete suchen. Die Teilnehmer konnten im Anschluss an die Veranstaltung Beratungswünsche äußern. Die Beratungsgespräche für Immobilieneigentümer wurden zusammen mit der Bürgermeisterin, den Ortsvorständen sowie einem Architekten durchgeführt. Dabei wurde die vorhandene Bausubstanz zunächst grob beurteilt und im Anschluss für jedes Gebäude ein Gebäudedatenblatt erstellt, das den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurde und im weiteren Projektverlauf auch im Internet veröffentlicht werden soll. Eine 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 einer Unterstützung be-



UNIKASSEL
VERSITÄT

GEBÄUDEDATENBLATT

DATEN:

Lage: Schillerstraße 1
 36304 Romrod
 Grundstücksgröße: 1.870m²
 Wohnfläche: ca. 300m²
 Baujahr: 1970

BESCHREIBUNG:

Der Bungalow steht seit Ende 2004 leer und wurde im Erdgeschoss zu Wohnzwecken und in der unteren Etage als Tierarztpraxis mit einem separaten Zugang genutzt.

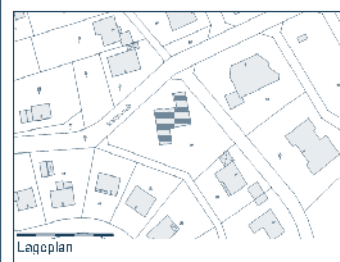
Die Beheizung erfolgt mit einer Ölzentralheizung, die 1982 erneuert wurde und Heizkörpern.

Die Außenwände sind zweischalig mit Sichtmauerwerk hergestellt. Die Wohnräume sind mit Parkett ausgestattet.

Die Fenster sind ursprünglich aus Holz, wurden aber teilweise schon durch Kunststoffenster ersetzt.

Der Wohnung zugehörig, befindet sich im Keller eine Sauna.

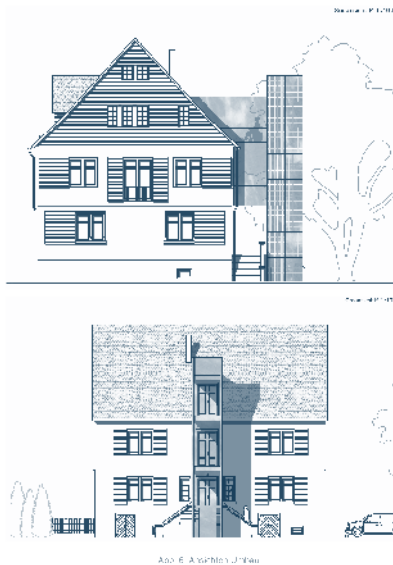
Preisvorstellung: ca. 280.000,- EUR



Bestandsfotos Mai 2006

Beispiel eines Gebäudedatenblattes

kundet hatten. Zusätzlich wurden 1.350 Fragebögen an alle Haushalte in der Stadt verteilt. Bei dieser Befragung wurde eine Rücklaufquote von 10% erzielt. Im September 2006 fand eine weitere Veranstaltung zu Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten in Zusammenarbeit mit den örtlichen Kreditinstituten Romrods statt. Zwei weitere In-



Auszug aus der Diplomarbeit zur Weiterentwicklung des Forsthauses in Romrod

formationsveranstaltungen zum Thema „Wohnen im Alter am Ort – aber wie?“ wurden im Februar 2007 in verschiedenen Ortsteilen von Romrod durchgeführt. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Veranstaltungen wurde der Zugang nicht über die abstrakten Themen „Demographie“ oder „Gebäude- bzw. Wertverfall“ gesucht, sondern über das konkrete Thema „Wohnen im Alter“. Ausschlaggebend für die Themenwahl waren die Befragungsergebnisse. Als Diskussionsgrundlage wurde die Bandbreite möglicher Wohnkonzepte vorgestellt. Außerdem wurden inzwischen zwei Diplomarbeiten zur Umnutzung von ortsbildrelevanten Gebäuden – eine ehemalige Pension und das ehemalige Forsthaus – fertig gestellt und präsentiert. Die Studentenentwürfe visualisieren die Potenziale der alten Gebäude und unterstützen so die Strategie der Stadt, den Eigentümern Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Immobilien aufzuzeigen.

3. Strategie der Stadtverwaltung

Entwicklungspolitisches Ziel der Stadt Romrod ist die Erhaltung funktionaler und vitaler Ortskerne. Die perspektivisch brachfallenden landwirtschaftlichen Gebäude sowie nicht mehr marktgerechten Ein- und Zweifamilienhäuser bilden den Hintergrund für den Ansatz, motivierend und beratend Nutzungspfade für diese

Gebäudetypen zu entwickeln und damit die Innenentwicklung zu fördern. Darüber hinaus hoffen die Vertreter der Stadt Romrod, mit Hilfe von Förderprogrammen (Dorferneuerung, Stadtmarketing, Netzwerk ländlicher Raum, Stadtumbau West) die Folgen der sinkenden Nachfrage bewältigen zu können. Eine Reihe von investiven Maßnahmen zur Sanierung des Gebäudebestandes wurde bereits umgesetzt. Langfristiges Ziel ist die Implementierung eines dauerhaften Entwicklungsprozesses. Die zukünftige Planung soll auf die bisher vernachlässigten zentralen Bereiche der Ortsteile fokussiert werden. Vorgesehen ist es, die mit dem Modellvorhaben angestrebte Innenentwicklung kontinuierlich zu beobachten und die Nutzungskonzepte entsprechend anzupassen.

4. Zwischenergebnisse – das Beteiligungsverfahren

Kommunikation

Die Kontaktaufnahme mit dem ursprünglich gewählten Adressatenkreis der alleinstehenden älteren Menschen mit großen Immobilien erwies sich als schwierig. Zwei Aspekte sind nach Einschätzung der Projektbeteiligten für eine erfolgreiche Ansprache besonders relevant: zum einen sollte die Ansprache der Zielpersonen über Vertrauenspersonen erfolgen, z. B. Ortsvorsteher oder

Pfarrer. Zum anderen ist auf die Auswahl und Aufbereitung der Einstiegsthemen besondere Sorgfalt zu legen. Abstrakte und eher wohnungswirtschaftliche oder demographische Themen wurden gerade durch die älteren, oft alleinstehenden Bürger nicht angenommen. Bezüge zu persönlichen Fragestellungen mit anschaulichen Lösungsansätzen sind dagegen, wie die Veranstaltung „Älter werden am Ort – Aber wie?“ eindrücklich belegt hat, erfolgreicher. In der Diskussion interessierten neben architektonischen Aspekten vor allem die finanziellen Aspekte von Umbauoptionen. Dieses Thema soll in weiteren Veranstaltungen aufgegriffen werden. Generell positiv wird seitens des Projektforschers die flankierend durchgeführte Öffentlichkeitsarbeit (Veranstaltungen, Pressearbeit etc.) eingeschätzt. Diese Maßnahmen erhöhen das Interesse der Bürger und steigern die Aktivierungschancen. Teilweise entstand allerdings in der Bevölkerung ein falscher Eindruck. So wurde teilweise ein ausschließlich wissenschaftlicher Hintergrund vermutet, insbesondere da im vorliegenden Fall die Universität Kassel als Projektforscher auftritt. Das eigentliche Anliegen, Immobilieneigentümer beratend zu unterstützen und dazu beizutragen, Leerstand zu vermeiden, wurde zunächst nicht ausreichend wahrgenommen.

Wohnsituation älterer Menschen

Der Prozess der „Problemverdrängung“ bezüglich einer nicht mehr tragfähigen Wohnsituation spiegelt sich auch bei den Ergebnissen der allgemeinen Befragung wider: knapp 40% geben an, sich noch keine Gedanken über das Wohnen im Alter gemacht zu haben bzw. haben

keine Angaben gemacht, und ca. 15% interessieren sich für betreutes Wohnen (vorgegebene Beispielantwort). Diese Ergebnisse bekommen eine besondere Brisanz vor dem Hintergrund, dass ein großer Teil der Befragten bereits zu den Älteren gehört. Zu beachten ist dabei auch, dass sich die Gesellschaft in einem nachhaltigen Transformationsprozess befindet: Das „gewachsene, familiäre Mehrgenerationenhaus“ ist immer seltener anzutreffen und die Bereitschaft, aber auch die Möglichkeit heutiger Familien sinkt, einen älteren, pflegebedürftigen Menschen aufzunehmen.

Zielgruppen

Basierend auf den Erfahrungen bei den durchgeführten Veranstaltungen besteht seitens der Projektforscher die Auffassung, dass die ursprüngliche Zielgruppe der älteren Immobilienbesitzer mit Überkapazitäten – häufig über 70-jährige – kaum erreichbar ist. Eine Motivation, sich mit Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Immobilien auseinander zu setzen, konnte in Romrod nicht erreicht werden. Lediglich konkrete Wohnprojekte oder das Vermitteln von Kaufinteressenten scheinen Interesse wecken zu können. Aufgrund dessen soll im Rahmen der weiteren Projektarbeit gezielt die Gruppe der 50- bis 65-Jährigen angesprochen werden, da sich diese Gruppe offener für dieses Thema gezeigt hat.

5. Nächste Schritte

Derzeit befindet sich eine separate Rubrik auf der Internetseite der Stadt Romrod zur Vorstellung der Projektarbeit des Modellvorhabens in der Um-

setzung. Hierbei ist vorgesehen, eine Art „Immobilienbörse“ aufzubauen. Zahlreiche der hierzu erforderlichen Datenblätter wurden bereits in Zusammenarbeit mit den potentiellen Verkäufern entwickelt. Bis zum Spätsommer 2007 sind folgende Schritte noch geplant:

Veranstaltungen

Die bereits einmal durchgeführte Veranstaltung zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten soll mit einem modifizierten Konzept noch einmal wiederholt werden. Generell soll die Beratungstätigkeit fortgesetzt werden. Um besser auf die Bedürfnisse der Bevölkerung hinsichtlich möglicher Wohnformen im Alter einzugehen, wird darüber hinaus eine weitere Befragung erwogen.

Ausstellungen der Diplomarbeiten

Außerdem ist geplant, die Ergebnisse der Diplomarbeiten im Rahmen einer Ausstellung zu präsentieren. An mehreren Beispielen soll das breite Spektrum der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten für brachgefallene Gebäude und den damit verbundenen finanziellen Aufwand aufgezeigt werden.

Damit die Ziele auch nach Ende des Modellvorhabens fortgesetzt werden, wird angestrebt, zusätzliche Personen als Multiplikatoren in das Modellvorhaben einzubinden. Gerade die Veranstaltung „Älter werden am Ort – aber wie?“ hat hierfür einen großen Personenkreis erreicht und zur Mitarbeit motiviert. Auch das bereits im Jahr 2005 initiierte Stadtmarketing soll im Hinblick auf die grundlegenden Ziele des Modellvorhabens wieder belebt werden.

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:

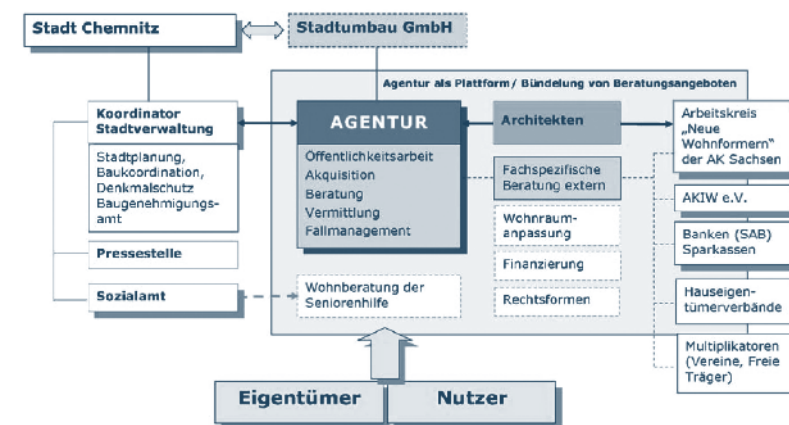
Uni Leipzig
 Institut für Geografie
 Dr. Susanne Heydenreich
 Johannisallee 19a
 04103 Leipzig
 Tel.: (03 41) 97 38 61 6
 E-Mail: heyde@rz.uni-leipzig.de

Arbeitskreis
 Integriertes
 Wohnen

I Ausgangssituation

Ausgangspunkt des Projektes ist die Situation in der Stadt Chemnitz, dass besonders in innenstadtnahen Gründerzeitquartieren eine Vielzahl städtebaulich bedeutsamer Immobilien bisher nicht saniert wurden, ein hoher Leerstand besteht und durch anhaltende Nichtinvestition der Verfall der Gebäude droht. Durch Initiierung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen sollen neue Impulse für die Stadterneuerung gesetzt werden. Gleichzeitig wird eine besondere Wohnform, nämlich das Wohnen in Gemeinschaft, als potenzielle zukunftsfähige Nutzung unterstützt. Projektträger und Projektforschung sehen darin vor dem Hintergrund des demographischen Wandels einen Ansatz, gerade älteren Bürgerinnen und Bürgern attraktive und langfristig bezahlbare Wohnperspektiven zu bieten.

„Stadtwohnen Chemnitz“ war als eine gebietsunabhängige Beratungsagentur angedacht, die sich an Privateigentümer mit kleinen Wohnungsbeständen und Nutzerinteressenten mit dem Ziel wendet, Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur Inwertsetzung der unsanierten und leer stehenden gründerzeitlichen Gebäudebestände zu initiieren und fachlich zu beraten. Das Projekt 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 und die Stadterneuerung zu unterstützen. Durch frühzeitige Abstimmung der Bedürfnisse der Nutzer und der Verwertungsinteressen der Eigentümer soll in kooperativer Weise attraktiver innerstädtischer Wohnraum geschaffen werden.



Organisationsstruktur der Agentur „StadtWohnen Chemnitz“

Ziel des Modellvorhabens im engeren Sinne ist die Entwicklung und Erprobung eines geeigneten Organisations- und Trägermodells für diese Vermittlungsagentur „Stadtwohnen Chemnitz“. Die Arbeit findet in einer Steuerungsgruppe mit Vertretern des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e. V. (AKIW), der Universität Leipzig, der Stadtverwaltung – Stadterneuerung, Wohnungsbauförderung, Stadtentwicklung, Sozialamt/Seniorenhilfe – sowie von Sanierungsträgern und Wohnungsunternehmen statt. Begleitet wird diese Arbeit von einem aus Anlass des Modellvorhabens eigens gegründeten Arbeitskreis „Neue Wohnformen“ bei der Architektenkammer Sachsen.

2. Projektverlauf

Ein wesentliches Merkmal des Modellvorhabens ist, dass das Beratungsangebot bzw. das Agenturmodell sukzessive und parallel zur beginnenden praktischen Umsetzung erarbeitet wurde.

Wesentliche Arbeitsschritte des Modellvorhabens waren:

1. Identifizierung von für die Vermittlung geeigneten Immobilien,
2. Kontaktaufnahme und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft seitens der Eigentümer mittels Befragung,
3. Recherche und Auswertung vergleichbarer Agentur- bzw. Beratungsmodelle,
4. Akquisition von potenziellen Nutzern durch Öffentlichkeitsarbeit und Beratertage und
5. Erprobung der Vermittlung von Kooperationen.

3. Strategie der Stadt

Die Stadt Chemnitz stellt sich offensiv dem demographischen und strukturellen Wandel und strebt im Rahmen des städtebaulichen Leitbildes „Wohnen 2020“ an, die Schrumpfung zu organisieren und dabei die Kernstadt zu stärken sowie Zersiedelung zu begrenzen. Die Qualitäten der gründerzeitlichen

Stadtstruktur sollen bewahrt, Defizite, Sanierungsrückstände und Leerstände bekämpft werden. In der Agentur „StadtWohnen Chemnitz“ sieht die Stadt Chemnitz ein Instrument, um neue Impulse in der Stadterneuerung zu setzen und vor allem private Eigentümer zu Investitionen zu bewegen. Die Erneuerungspolitik der Stadt Chemnitz ist im Integrierten Stadtentwicklungsmodell der Stadt festgelegt. Es sieht eine Bündelung und Konzentration der Investitionstätigkeit in festgelegten Gebieten vor. Vor diesem Hintergrund unterstützt die Agentur zwei ausgewählte innerstädtische Sanierungsgebiete.

4. (Zwischen)Ergebnisse – Gebäudepotenzial und Eigentümerperspektiven

Den Gebäudepool aus denkmalgeschützten, stadtbildrelevanten Gründerzeitgebäuden in den beiden Sanierungsgebieten bilden 27 Wohn- und Gewerbeimmobilien. Nach Kontaktaufnahme über die Stadt und Durchführung von Eigentümerinterviews konnten die folgenden drei Eigentümertypen identifiziert werden:

- „Zocker“, die ausgewählte Wohnimmobilien preisgünstig erworben haben und Modernisierungsinvestitionen unter Nutzung von KfW-Krediten vorsehen. Sie haben eine realistische Markteinschätzung und bauen auf steigende Nachfrage.
- „Restitutionsopfer“, die Eigentum an der jeweiligen Immobilie teilweise erst nach langwierigen und teuren Gerichtsverfahren zurückerhalten haben. Jetzt stellen die Immobilien häufig Belastungen dar, finanzielle

Ressourcen für notwendige Sanierungsmaßnahmen fehlen und die Marktkennntnisse sind zudem eher gering.

- „Hausväter“, als Eigentümer mit einer hohen Bindung an ihre Immobilie. Sie wohnen entweder selber im Haus oder in der Umgebung und zeichnen sich durch hohe Eigenleistungen aus.

Aus Sicht der Projektforschung ist der dritte Eigentübertyp am besten mit den angestrebten gemeinschaftlichen Wohnprojekten kompatibel. Insgesamt schätzen aus Sicht der Projektforschung die interviewten Eigentümer die Wohnungsmarktsituation realistisch ein. Der größere Teil der befragten Alteigentümer sieht angesichts der Marktlage allerdings keine Möglichkeiten zur Sanierung. Als klassische „Liegensasser“ werden sie dennoch von der Projektforschung nicht eingeschätzt. Einige überlegen, alternativ die Sanierung in Eigenregie mit viel Eigenleistung durchzuführen. Für diese Eigentümer sind insbesondere Wohnkonzepte eine sinnvolle Nutzungsperspektive, d. h. sie suchen bewusst Nischen und sind daher offen für Eigentümer-Nutzer-Kooperationen. Doch es werden auch Probleme gesehen, wie z. B. die aufwändige Verwaltung von großen Wohnprojekten, eine zu starke Ausrichtung auf Mieterwünsche oder das Problem der Qualitätssicherheit bei Eigenleistungen. Von der Agentur erwarten die Eigentümer Einzelfallberatung zu dem Zeitpunkt, wenn Nutzer gefunden und die Sanierungsziele abgestimmt wurden. Viele Eigentümer wünschen die Agentur zusätzlich als Vermittler gegenüber der Stadt.

Die Nutzerakquisition

Im Gegensatz zur Eigentümerakquisition ist die Gewinnung bzw. die Ansprache potenzieller Nutzer ausschließlich über eine offensive Öffentlichkeitsarbeit möglich. „StadtWohnen Chemnitz“ hat dazu vier Module verfolgt:

- Pressearbeit: Eine intensive Pressearbeit ist die erste Grundvoraussetzung, um potenzielle Nutzergruppen über das Projekt, d. h. die Agentur, ihre Ziele und die spezifischen Angebote für interessierte Nutzer aber auch Eigentümer zu informieren. In Chemnitz wurde die Auftaktveranstaltung zum Agenturstart genutzt, um mit einer Presseerklärung und der zusätzlichen Einladung von Journalisten zur Veranstaltung, einerseits einen großen Leserkreis zu informieren und andererseits eine Agentur begleitende Berichterstattung zu begründen. Aus Sicht der Projektträger und Projektforscher wird das kontinuierliche Erneuern von Information und Interesse als sehr wichtig eingeschätzt. Diesem Anspruch wird die Agentur mit Erfolgsmeldungen über erste Kooperationen zukünftig leichter gerecht werden können.
- Internetangebot: Für die Gebäude im Gebäudepool wurden durch Mitglieder des Arbeitskreises der Architektenkammer sehr konkrete Umbau- und Modernisierungsvorschläge erarbeitet, die als Exposés im Internet unter www.stadtwohnen-chemnitz.de Interessierten zur Verfügung stehen. Darüber hinaus informiert die Seite über Wohnprojekte generell, bietet Beratung und enthält wichtige Termine.

- Öffentliche Veranstaltungen: Die erste öffentliche Veranstaltung war die Auftaktveranstaltung im Juni 2006 in einer zentralen Veranstaltungsstätte in der Chemnitzer Innenstadt. Sie stieß mit rd. 130 Teilnehmern auf gute Resonanz. Daran schlossen sich thematische Veranstaltungen und Ausstellungen mit den Wohnungen und Gebäudexposés an – zunächst im Rathaus und anschließend in einem kleinen Büro, das als Anlaufstelle der Agentur diente – die sich ebenfalls großen Interesses freuen konnten.
- Beratertage: Die Beratungen wurden durch Mitglieder der Agentur „Stadtwohnen Chemnitz“ durchgeführt und richteten sich grundsätzlich an Nutzer wie auch Eigentümer. Seitens der Nutzer besteht zunächst Informationsbedarf über generelle Optionen gemeinschaftlich orientierter Wohnformen aber ebenso auch zu den Angeboten der Agentur. Konkrete Fragen nach Finanzierungsmöglichkeiten, der geeigneten Rechtsform solcher Wohnprojekte oder konkreten baulichen Lösungen treten i. d. R. erst auf, wenn sich eine Gruppe und ein Eigentümer gefunden haben. Interessanterweise haben sich auch – zwar nur drei – Eigentümer im Rahmen der Beratertage an die Agentur gewendet.

Die Nutzerinteressenten

In der Erprobungsphase haben sich drei Nutzergruppen herausgebildet:

- Die „Generation 55+“ als Nachfrager, die bewusst Alternativen für das Wohnen im Alter suchen. Service-Wohnen mit frei wählbaren, be-

darfsabhängigen Dienstleistungs-, Pflege- und Betreuungsangeboten wird von dieser Gruppe am stärksten nachgefragt. Großer Wert wird auf gute Nachbarschaft gelegt, die Vorstellungen über gemeinschaftliches Wohnen variieren stark in dieser Gruppe, die sich erst durch die Agenturaktivitäten überhaupt aus Einzelinteressenten bildet. Nachgefragt werden ausschließlich Mietmodelle.

- Nachfrager aus der „jungen Generation im Alter zwischen 20 und 35 Jahren“ haben dagegen häufig schon Gruppenbeziehungen als auch Vorstellungen über ihre Wohnkonzepte. Die Bereitschaft zur Erbringung von Eigenleistungen ist sehr hoch. In Abhängigkeit von den finanziellen Ressourcen fragt diese Gruppe sowohl Miet- als auch Eigentumsmodelle nach, teilweise sind sogar Mischformen interessant.
- Als dritte Nachfragegruppe haben bisher bereits vier „Soziale Träger“ an dem Angebot der Agentur Interesse gezeigt. Für die Versorgung Pflegebedürftiger sind dezentrale Angebote des betreuten Wohnens zukunftsfähige Optionen. Mit zwei Trägern laufen konkrete Projektentwicklungen.

Aufgaben und Struktur der Agentur

Die Aufgabenfelder der Agentur haben sich in die vier Bereiche „Öffentlichkeitsarbeit/Beratung“, „Akquisition und Betreuung von Eigentümern“, „Akquisition und Betreuung von Nutzern“ sowie „Fallmanagement“ konkretisiert. Darüber hinaus ist die Einbindung von externen Fachberatern – einerseits Architekten, die inzwischen über einen

eigens gegründeten Arbeitskreis Neue Wohnformen in der Sächsischen Architektenkammer organisiert sind, und andererseits weitere externe Spezialisten – konkretisiert worden. Besonders hohen Aufwand erfordern die Aufgaben, die unter Fallmanagement subsumiert sind. Hier sind einerseits Gruppenbildungsprozesse zu initiieren und andererseits gewonnene Kooperationen sukzessive zu konkreten Wohnprojekten und Bauinvestitionen zu begleiten.

Das erste Resümee seitens Projektträger und Projektforschung ist positiv. Zwar ist der Aufwand höher als gedacht, um aus einem Erstkontakt eine Eigentümer-Nutzer-Kooperation zu entwickeln, aber die Agentur ist als kleinteiliges Instrument der Stadterneuerung in Chemnitz jetzt anerkannt. Im kommunalen Haushalt sind Mittel für die Fortführung der Beratung angesetzt und das Agenturangebot ist in den erweiterten Aufgabenbereich der Stadtumbau Gesellschaft, einer gemeinsamen Gesellschaft von Wohnungsunternehmen und Stadtwerke, integriert worden.

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).

Forschungsassistentz

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
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

BBR Bonn
Heinz-Werner Kramski-Grote/
Jörg Heinemann (S. 7)

Zitierweise

Bundesamt für Bauwesen und Raum-
ordnung (Hrsg.), ExWoSt-Info-
mationen „Kostengünstige und qualitätsbe-
wusste Entwicklung von Wohnungsob-
jekten im Bestand“, 29/4 - 08/2007

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

Alle Rechte vorbehalten

© BBR Bonn 2007