



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

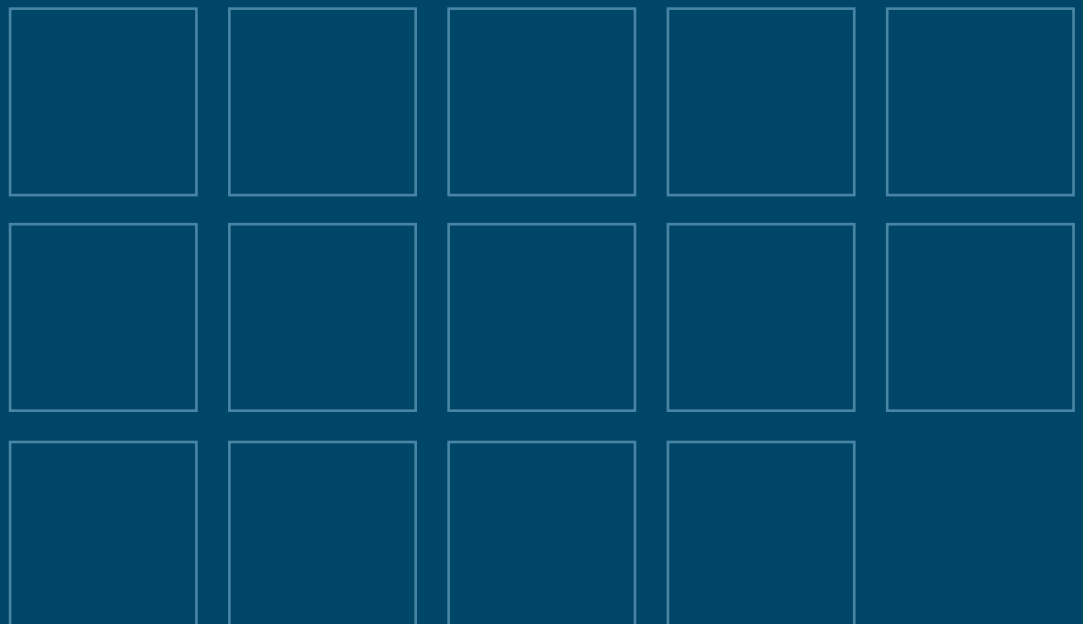
im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



ExWoSt-Informationen 47/2

Umwandlung von Nichtwohn- gebäuden in Wohnimmobilien

Ein ExWoSt-Forschungsfeld



Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) ist ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Vorwort

**Liebe Leserinnen und Leser,**

die Modellvorhaben „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ sollen Hinweise liefern, wie sich bau-, planungs- und genehmigungsrechtliche Regelungen verbessern lassen, um durch Umnutzungen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In den Modellvorhaben werden zugleich anspruchsvolle energetische beziehungsweise altengerechte Konzepte realisiert.

Gerade auf angespannten Wohnungsmärkten ist die Unterbringung von Flüchtlingen eine besondere Herausforderung. Dort gibt es kaum Leerstand und die verfügbaren Flächen für Neubau sind knapp. Insofern gewinnen Umwandlungsprojekte an Bedeutung, sowohl für die Erstunterbringung als auch für die dauerhafte Wohnraumversorgung. Um die Potenziale genauer unter die Lupe zu nehmen, haben wir im Rahmen des Forschungsfeldes ein Gutachten beauftragt. Fragen sind: Welche Strategien verfolgen Kommunen bei der Unterbringung von Flüchtenden?

Inwieweit können Umwandlungen zur Unterbringung von Flüchtlingen beitragen? In welcher Weise beeinflusst die aktuelle Entwicklung das bisherige Umwandlungsgeschehen? Ende des Jahres werden wir über die Ergebnisse berichten können.

Die Erstunterbringung der Geflüchteten hat in den vergangenen Monaten viele Kräfte in den Kommunalverwaltungen gebunden. Umso erfreulicher ist es, dass wir die Arbeit in den Modellvorhaben weitgehend wie geplant fortführen konnten. Zwei Projekte stehen bereits kurz vor dem Abschluss. Alle sieben Modellvorhaben können bereits umfangreiche Zwischenergebnisse vorweisen. Lesen Sie mehr dazu in dieser Ausgabe.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Harald Herrmann

Direktor und Professor des BBSR

Ausgabe
47/2 - 09/2016

- 02 Vorwort**
- 04 Was bisher geschah – die Meilensteine des Forschungsvorhabens**
- 06 Protagonisten der Umwandlung**
- 13 Neues aus den Modellvorhaben**
- 13** Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten – auch durch Umnutzung von Nichtwohnraum in Wohnraum
- 14** Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionale Bürogebiets
- 15** Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude – ein Potenzial für Offenbach?
- 16** Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien
- 17** Wohnen im Klassenzimmer 5.0 – Altersgerechtes Wohnen im ehemaligen Gymnasium in Sonneberg/ Thüringen
- 18** Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken
- 19** Baumhaus Weimar
- 20 Impressum**

Was bisher geschah – die Meilensteine des Forschungsvorhabens

Mit dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) fördert der Bund Projekte, die wissenschaftlich begleitet und unterstützt werden. Ziel ist es, daraus in der Praxis gesammelte Erkenntnisse bezüglich der Bewährung bzw. der Weiterentwicklung der städtebaulich- und wohnungspolitischen Rahmensezungen des Bundes in Kooperation mit den zuständigen Länderministerien abzuleiten. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) das ExWoSt-Forschungsfeld „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ eingerichtet.

Ende des letzten Jahrzehnts zeichnete sich eine neue wohnungspolitische Herausforderung ab: Insbesondere in den großen Städten wuchs die Nachfrage vor allem nach preisgünstigen Wohnungen sehr viel schneller als das Angebot. Der soziale Wohnungsbau war in den meisten Städten ein Auslaufprogramm, Mieten und Kaufpreise stiegen in den Wachstumsregionen. Gleichzeitig verzeichneten auch gerade die wachsenden Städte strukturelle Leerstände in Nichtwohngebäuden, darunter Büro- und Handelsimmobilien oder Infrastruktureinrichtungen wie Krankenhäuser und Schulen. Damit stellt sich die Frage, ob eine Umwandlung dieser nicht mehr marktgängigen Immobilien einen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarkts leisten kann. Vor diesem Hintergrund beauftragte das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und



Besichtigung der Streustraße im Rahmen der Auftaktveranstaltung auf Einladung der GESOBAU (Foto: RegioKon-text)

Raumordnung eine Grundlagenstudie zum bundesweiten Umwandlungs-geschehen von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien.

Die von empirica durchgeführte Untersuchung identifizierte insgesamt 229 Umnutzungsprojekte, die zwischen 2006 und 2013 insgesamt 18.120 Wohnungen geschaffen haben. Die meisten Projekte wurden in Wachstumsregionen und im hochpreisigen

Segment realisiert, 10% im preisgünstigen Segment. Die Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnraum ist dem Ergebnis der Studie nach ein geeignetes Instrument, um zusätzlichen Wohnraum und auch Wohnangebote an besonders nachgefragten Standorten zu schaffen.

Mit dem aktuellen Forschungsfeld werden darauf aufbauend sieben Modellvorhaben wissenschaftlich begleitet, um weitere Hinweise auf die konkreten bau-, planungs- und genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen, Verhaltensweisen und Handlungslogiken beteiligter Akteure zu erhalten. Außerdem sollen Anreize identifiziert werden, die dazu geeignet sind, Umwandlungsprozesse zu qualifizieren und zu stimulieren. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den Bedingungen für die Schaffung preiswerter, altengerechter und energetisch optimierter Wohnungen bzw. wie Umwandlungen dazu beitragen können.

Im März 2015 starteten die Modellvorhaben: drei kommunale Initiativen – Düsseldorf, Frankfurt und Offenbach – sowie vier konkrete Umnutzungsprojekte – Streustraße in Berlin durch die



Auftaktveranstaltung (Foto: IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH)

GESOBAU, das Gymnasium in Sonneberg durch die AWO, die Kirche in Viersen-Dülken sowie das Baumhaus in Weimar durch eine Baugruppe. Nach einem Startergespräch mit allen Beteiligten, an dem sich erstmals die Projektträger der Modellvorhaben und die vom BBSR beauftragten Projektforscher trafen, fand im Sommer 2015 die erste Bereisungsrunde zur Erörterung des Projektverlaufs statt.

Am 7. September 2015 wurde das Forschungsfeld in den Räumen des BMUB mit einem interessierten Teilnehmerkreis von rund 100 Akteuren aus Kommunen, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie Investoren und Planern in Berlin vorgestellt. Hintergrund und Ziele des Forschungsfeldes sowie die verschiedenen Ansätze der Modellvorhaben wurden diskutiert. Eine Exkursion zum Modellvorhaben der GESOBAU in Berlin Weißensee schloss die Veranstaltung ab.

Kurz danach wurde dann am 24. und 25. September 2015 die erste anderthalbtägige Projektwerkstatt

des Forschungsfelds zum Thema „Kommunales Handeln zwischen aktiver Stadtentwicklungspolitik und Moderation von Marktprozessen“ als „Tandem-Werkstatt“ in Frankfurt und Offenbach am Main durchgeführt. Auf der Agenda standen die verschiedenen kommunalen Strategien zur Förderung und Steuerung des Umwandlungsgeschehens und deren Einbindung in die Stadtentwicklung. Erörtert wurden die Entwicklungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten als Voraussetzungen für Umnutzungsvorhaben, die Bedeutung von Umwandlungen im Zusammenhang mit der Aufstellung von Wohnungskonzepten und Wohnungsbauentwicklungsprogrammen, die Vorteile, Herausforderungen und Grenzen des klassischen Bebauungsplans zur Steuerung von Umwandlungsmaßnahmen, die Möglichkeiten zur Implementierung von Quotenregelungen für preisgünstigen Wohnraum bei Umnutzungsvorhaben sowie die politischen Entscheidungs- und Verwaltungsstrukturen und -prozesse.

Die zweite Tandem-Werkstatt in Viersen und Düsseldorf am 28. und 29. April 2016 zum Thema „Protagonisten bei der Umwandlung von Nichtwohngebäuden: Ziele, Strategien und Herausforderungen“ nahm die Motive und Strategien der unterschiedlichen Umwandler in den Blick. Deutlich wurden dabei vor allem die Abhängigkeiten der Protagonisten von ihren spezifischen institutionellen Einbindungen und deren Auswirkungen auf Geschäftsmodelle, Kosten, Finanzierung und Renditeerwartungen.

Ein gutes Jahr nach Start der Modellvorhaben stellen sich die Entwicklungen in den Modellvorhaben recht unterschiedlich dar: Die kommunalen Ansätze sind auf dem Weg der sukzessiven Umsetzung. Wichtig war in allen Fällen die politische Absicherung durch entsprechende Stadtentwicklungs- bzw. Wohnungsbauprogramme, die mit entsprechenden Teilnehmungsformaten und intensiver Öffentlichkeitsarbeit einherging. Erfolgreiche Umwandlungen von Nichtwohngebäuden sind in allen drei kommunalen Modellvorhaben realisiert worden.

Bei den Modellvorhaben mit ausgewählten Umwandlungsobjekten sind zwei Modellvorhaben inzwischen (weitgehend) abgeschlossen, zwei weitere befinden sich auf Grund von komplexen Abstimmungsprozessen bzw. veränderten Voraussetzungen bei den Rahmenbedingungen noch immer in der Planungsphase.

Im Juli/August 2016 erfolgte die zweite Bereisungsrunde vor Ort mit Projektträgern und Projektforschung. Die dritte und letzte Projektwerkstatt wird am 20./21. Oktober 2016 in Weimar stattfinden.



Diskussionen während der zweiten Projektwerkstatt in Viersen
(Foto: IfS)

Protagonisten der Umwandlung

Die Arbeit im Forschungsfeld wandte sich mit einem inhaltlichen Schwerpunkt den Protagonisten der Umwandlungsprozesse zu. Dies sind einerseits die Akteure in Verwaltung und Politik der Kommunen, andererseits die verschiedenen Investorengruppen. Deren Rollen und Selbstverständnis, Interessen und Verhalten waren auch Gegenstand der beiden zurückliegenden Projektwerkstätten.

Kommunales Handeln zwischen aktiver Stadtentwicklungspolitik und Moderation von Marktprozessen

Das Forschungsfeld ist darauf angelegt, nicht nur einzelne Umwandlungsprojekte zu begleiten und auszuwerten, sondern es soll auch untersucht werden, welche Rolle die Kommunen in Bezug auf das Umwandlungsgeschehen – insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten – spielen. Dabei geht es natürlich auch um die jeweilige Genehmigungspraxis und die Beurteilung rechtlicher Fragen, die im Zuge der Umwandlungen auftauchen. Neben dieser eher reaktiven Seite kommunalen Handelns interessiert aber auch, ob die Städte erfolgreich eine aktive Rolle einnehmen und wie sie versuchen können, das Umwandlungsgeschehen zu beeinflussen, indem sie es stimulieren oder in bestimmte Richtungen lenken.

Marktgeschehen

Zunächst ist die Frage zu beantworten, wie sich das Marktgeschehen darstellt, auf das sich kommunales Handeln bezieht. In der Diskussion der ersten Werkstatt wurde in unterschiedlichen Zusammenhängen der Kontext angesprochen, in dem Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik sowie das Umwandlungsgeschehen stattfinden. Wesentliches Kennzeichen der aktuellen Entwicklung ist in den Großstädten die stark gestiegene Nachfrage nach Wohnraum vor dem Hintergrund von Zuwanderung und einer in den vergangenen Jahren schwachen Baukonjunktur beim Mietwohnungsbau. In den wachsenden Städten lässt sich auf den Wohnungsmärkten eine „Goldgräberstimmung“ feststellen. Investoren fragen vor allem in Boomregionen



Lyoner Viertel in Frankfurt
(Foto: IfS)

und guten Lagen Grundstücke nach, dabei erscheint der Preis fast schon nebensächlich. Das führt dazu, dass Neubau in erster Linie im höherpreisigen Segment stattfindet. Es ist aber zugleich der Hintergrund dafür, dass Investitionen in Umwandlungen von Gewerbeimmobilien in Wohnraum attraktiver werden können als ihre Anpassung oder Weiterentwicklung im Rahmen der ursprünglichen Nutzung. Das setzt aber voraus, dass die Renditen, die sich mit den gewerblichen Nutzungen erzielen lassen, niedriger liegen.

Die Marktlage für die unterschiedlichen Immobilien, die für eine Umwandlung in Frage kommen, ist komplex. Von größter Bedeutung für das innerstädtische Umwandlungsgeschehen ist regelmäßig der Büroflächenmarkt. In den letzten Jahren hatten hier die Leerstände zugenommen und die erzielbaren Mietpreise näherten sich dem Niveau des Wohnungsmarktes im gehobenen Segment an. Immobilienexperten verweisen in Bezug auf die Marktgängigkeit von Büroimmobilien auf das komplizierte Zusammenspiel von Lage und technischer Ausstattung. In verschiedenen Großstädten ist aktuell ein Rückgang des Leerstandes festzustellen. In

zentralen Lagen Frankfurts geht der Leerstand durch gestiegene Vermietungsvolumina und Flächenabgänge zurück, wozu Abrissmaßnahmen und Umwandlungen beigetragen haben. Bei den Leerständen in anderen Lagen handelt es sich häufig um strukturellen Leerstand. Gleichzeitig besteht in den Großstädten weiterhin ein Bedarf an Büroflächen. Die Ansprüche an Büroimmobilien sind gestiegen; Gebäude mit modernen und effizienten Büroflächen und bester Ausstattung an attraktiven Standorten werden nachgefragt. Für mehr Qualität sind die Unternehmen nach Ansicht von Immobilienanalysten bereit auch höhere Preise zu zahlen, wenn Flächeneffizienz und sinkende Nebenkosten einen Ausgleich bieten. Insofern sind Abriss und Neubau oder umfassende Umgestaltung einer Bestandsimmobilie stets die erste Option.

Wohnungspolitische Initiativen der Kommunen

Wie die Kommunen auf die Wachstumsprozesse reagieren, kann exemplarisch am Beispiel der Stadt Frankfurt aufgezeigt werden. Seit 1992 stellt die Stadt das Wohnbaulandentwicklungsprogramm (WEP) jeweils für einen Zeitraum von ca. zehn Jahren auf. Der

WEP 2015 weist 44 Potenzialflächen für 23.000 WE aus, darunter auch größere mit 1.000 bis 1.500 WE. Die Gefahr, dass der WEP Anstoß für spekulativen Wohnungsbau geben könnte, wird in Frankfurt nicht gesehen. Die Stadt Frankfurt betreibt bei Bedarf auch eine Flächenankaufspolitik, bei der die Stadt selbst oder Töchter der Stadt Flächen erwerben. Zudem gibt es seit Januar 2014 den sogenannten „M9“-Beschluss, nachdem in diesen Gebieten 30% geförderter Wohnungsbau entstehen muss.

Die umfangreichen und flächenhaften Umwandlungen, die die Stadt Frankfurt im Stadtteil Niederrad anstrebt, haben weniger im Kontext einer wohnungspolitischen als eher stadtentwicklungspolitischen Strategie gestanden. Im Lyoner Viertel geht es dem Stadtplanungsamt zunächst darum, den Standort überhaupt als Wohnstandort zu definieren und zu etablieren. In den Prozess über das Thema bezahlbarer Wohnungsbau an diesem Standort mit seinen vorhandenen Vorbelastungen einzusteigen, hätte der Stadtverwaltung zufolge eher zu Ablehnungen und Protesten geführt. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sei eine zukünftige Aufgabe. Um bezahlbaren Wohnraum bereitstellen zu können, biete sich eher der Ankauf von Belegungsrechten an.

Düsseldorf hat ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt mit dem Titel »ZUKUNFT WOHNEN. DÜSSELDORF« entwickelt, das im Jahr 2012 politisch bestätigt wurde. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die wohnungsmarktpolitischen Aktivitäten der Stadtverwaltung. Zu den vorgeschlagenen Maßnahmen

im Konzept gehört neben einer Quotierung der Preissegmente bei Wohnungsbauprojekten auch die Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnimmobilien. Das Wohnungsprogramm Zukunft Wohnen Düsseldorf sieht für B-Plan-Gebiete mit mehr als 50 Wohneinheiten einen Anteil von 20% preisgedämpften Wohnungen vor. Die Quotierungsregelung wurde im April 2016 aktualisiert und die preisgedämpften Mieten von 8,50 auf 9,60 Euro/m² angehoben.



Neubau im Lyoner Viertel
(Foto: IfS)

Zur Ermittlung von Umwandlungspotenzialen und zu ihrer Stimulierung wurden eine Studie für vier Stadtbezirke in Auftrag gegeben und die Ergebnisse genutzt, um Eigentümer gezielt anzusprechen. Die Resonanz darauf war jedoch verhalten und konnte nicht zu Umwandlungsaktivitäten weiterentwickelt werden. In anderem Kontext entstanden Umwandlungsprojekte im Rahmen kommunaler Aushandlungsprozesse. Für das »Living Circle« hatte der Investor zunächst einen Abriss und Neubau vorgesehen, auf Anregung der Stadt wurde eine Umnutzung des ehemaligen Bürogebäudes vorgenommen.

340 neue Wohneinheiten entstehen, von denen 20% im preisgedämpften Wohnungsbau errichtet werden.

In Offenbach werden Umwandlungen seitens der Stadt noch nicht aktiv angestrebt oder stimuliert. Grundsätzlich ist man dort im Interesse einer Erhaltung und Belebung dafür offen. In Offenbach zeigt sich aber exemplarisch der Zielkonflikt, in dem sich die Verwaltung befindet, zwischen einer eher der Wirtschaftsförderung verpflichteten Politik der Stimulierung von Gewerbeansiedlungen auf der einen und einer Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt auf der anderen Seite. Eingeschränkt ist der Handlungsspielraum der Stadt durch das Schutzschirmabkommen mit dem Land, das u.a. auf eine Erhöhung der Gewerbesteuererinnahmen zielt. Daher blieb die Resonanz von Politik und Verwaltung auf Umwandlungsvorhaben bislang eher uneindeutig und punktuell. Auch das viel beachtete Projekt Wohnbüro hatte keine politische Grundsatzdiskussion zu weiteren Umwandlungen angestoßen. Allerdings muss eine solche Diskussion die grundlegende Richtung bestimmen, die die Stadt für die Entwicklung der bislang stark gewerbegeprägten City einschlagen will. Eine Forcierung von Umwandlungen wäre also in Offenbach eine weitreichende, die gesamte zukünftige Stadtentwicklung betreffende Weichenstellung. Durch entsprechende Initiativen in der Öffentlichkeit wurde inzwischen ein Masterplan auf den Weg gebracht. Der sieht Chancen für hochwertiges Wohnen in der Innenstadt, setzt aber vorrangig ebenfalls auf Neubau.

Anpassung der Verwaltungsstrukturen und -abläufe

Bei der Projektwerkstatt wurden neben strategischen Ansätzen auch förderliche Verwaltungsstrukturen sowie -abläufe für Umwandlungen erörtert. Modelle einer ämterübergreifenden Taskforce für Bauaufgaben wurden dabei ebenso angeführt wie die Gründung haushalterisch eigenständiger Stadtentwicklungsgesellschaften oder etwa die Einrichtung von Stabsstellen. Die Stadt Offenbach unterstrich die Vorteile des konsensualen Vorgehens in kleinen Verwaltungen, sie sieht die Verwaltung als Impulsgeber und Überzeuger. Auch die bewährten Matrixstrukturen wurden angesprochen, die, temporär eingerichtet, die zentralen Akteure zusammenbringen und Innovationen anstoßen könnten. Einigkeit bestand darin, dass neue Verwaltungsstrukturen bzw. neues integriertes Verwaltungshandeln (Governance 4.0) von Vorteil sind. Unterschiedlich beurteilt wurde, ob und wo sie schon vorhanden sind.

In einem anderen Zusammenhang wurden auch die Gefahren erörtert, die sich im Laufe der Zusammenarbeit zwischen kommunaler Gesellschaft und Kommune einstellen können. Das sind „Platzhirschgebaren“ seitens der kommunalen Gesellschaft und der Versuch, ordnungsrechtliche Bestimmungen auszuhebeln. Ein Nachteil kann auch daraus erwachsen, dass immer dieselben Akteure miteinander verhandeln, was die Kreativität verringert.

Planungsrechtliche Rahmensetzung

In der Projektwerkstatt wurde erörtert, für welche Fälle sich welche planungsrechtlichen Instrumente anbieten. Der

Einsatz der B-Pläne schaffe Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit. Zur Schaffung der Infrastruktur könnten städtebauliche Verträge eingesetzt werden. Man müsse auch beachten, dass die Zuständigkeit für verschiedene Verfahren in unterschiedlichen Ämtern liege: Die Genehmigung nach § 34 erfolgt über die Bauaufsicht, B-Planverfahren laufen in den Stadtplanungsämtern. Die Kommunen bevorzugen B-Pläne, da sie über diese mehr Einfluss ausüben können. Wichtig sei die enge Kooperation mit dem Bauordnungsamt, um auch bei heiklen Sachverhalten zu Lösungen zu kommen.

Die meisten Umwandlungen erfolgen nach § 34 BauGB. Das Projekt Living Circle in Düsseldorf wurde allerdings durch einen Innenentwicklungsplan nach § 13a BauGB mit dem vereinfachten Verfahren planungsrechtlich abgesichert, was Verhandlungschancen eröffnete. In Offenbach verfolgt das Stadtplanungsamt die Strategie, einen B-Plan für die gesamte Innenstadt mit MI- und MK-Differenzierungen zu erstellen. Entscheiden muss auf dieser Basis schließlich die Politik.

Der Frankfurter Weg im Lyoner Viertel kann als experimenteller In-

krementalismus in Sachen Umwandlung beschrieben werden: Die ersten Schritte des Umwandlungsprozesses wurden über den § 34 BauGB beschriftet. So wurde die Lyoner Straße 19 nach § 34 noch vor dem öffentlichen Planungsprozess in Mikroapartements umgewandelt, zunächst allerdings in ein Boardinghouse, nicht zuletzt deshalb, weil sonst die Nutzungsänderung genehmigungspflichtig gewesen wäre. Dies war möglich, da kein Vorläufer-B-Plan vorhanden war.

In Frankfurt erfordern die Planverfahren auch planerische Lösungen für bestehende Umweltbelastungen; im Fall des Lyoner Viertels sind dies Lärm- und Schadstoffemissionen sowie Gerüche von der nahen Kläranlage. Zum Thema Lärm und Geruch wurde diskutiert, ob eine Absenkung der Standards in Frage komme. In Frankfurt wurde keine Absenkung in Erwägung gezogen, die Belastungen wurden vielmehr durch die Körnigkeit der Nutzungsmischung auf ein akzeptables Maß reduziert. Die Geruchsemissionsrichtlinie GIRL enthält bisher keine Werte für MI bzw. GE. Daher hat die Genehmigungsbehörde – in diesem Fall der RP – Ermessensspielräume, die allerdings eher ungenutzt bleiben bzw. restriktiv ausgelegt



*Kaiserlei in Offenbach
(Foto: Stadt Offenbach)*

werden. In der Diskussion wurde in diesem Zusammenhang das grundsätzliche Dilemma angesprochen, das zwischen technisch verfügbaren Lösungen für Emissionsbelastungen, planungsrechtlichen Anforderungen und den Marktgesetzen besteht, denen Investoren folgen.

Umwandlungen zur Quartiersentwicklung

In Offenbach standen die wenigen realisierten Umwandlungsprojekte im Kontext einer problematischen Quartiersentwicklung. Mit dem Lichtpol im Mathildenviertel konnte durch die initiale Umwandlung einer ehemaligen Gewerbeimmobilie zu Studentenapartements ein sozialer Brennpunkt im Rahmen der Sozialen Stadt befriedet werden. In Hochhäusern des sogenannten Mainparks waren 1.000 Eigentumswohnungen entstanden. Durch den Zuzug zunächst von Sinti- und Romafamilien und später auch von Islamisten geriet das Gebiet in soziale Schieflage. Eine Aufwertung erfolgte zunächst durch den Ostpol, in dem ein Gründerzentrum etabliert wurde, und dann durch den Lichtpol. Das innenstadtnahe Gebäude war ursprünglich als Büro und Supermarkt, später zwischenzeitlich als Hartnacksschule genutzt worden. Das kommunale Wohnungsunternehmen hatte das leerstehende Gebäude gekauft und zum Lichtpol mit roter Glasfassade und Studentenapartements und Einzelhandel im EG umgebaut. Der Lichtpol umfasst zwölf Wohnungen mit 66 Einzelzimmern. Finanziert wurde der Umbau mit 15% Eigenkapital, Fördermitteln des Landes Hessen und der Stadt Offenbach. Die Kaltmiete liegt bei 9,19 Euro/m², mit Nebenkos-

ten inkl. W-LAN bei 13,21 Euro/m² bzw. 330 Euro pro Zimmer. Mieter ist die Hochschule, die ihrerseits mittels einfacher abgestimmter Mietverträge die Zimmer vermietet.

In der Folge wurden weitere Häuser in der unmittelbaren Umgebung aufgewertet. Durch die Studenten hat sich das Leben im Quartier verändert, soziale Spannungen gibt es kaum noch, zahlreiche Baulücken sind inzwischen wieder bebaut. Nach Einschätzung der Wohnungsgesellschaft ist der Lichtpol ein Vorbild für das Zusammenwirken von Bauaufsicht, Stadtplanung und Politik. Kommunale Wohnungsunternehmen könnten wichtige Partner in der Umwandlung und Aufwertung von Problemgebieten sein. In der Projektwerkstatt wurden die speziellen Rahmenbedingungen für das Gelingen dieser Umwandlung diskutiert. Politischer Wille, Persönlichkeit des Entscheiders und Krisensituationen wurden als förderliche Rahmenbedingungen genannt. Kleine überschaubare Verwaltungen mit aktiven Akteuren sowie der massive Druck seitens der Bewohnerschaft wurden als Push-Faktoren eingeschätzt.

Flankierende Maßnahmen der Stadt

Ein ausgeprägtes Volumeninteresse auf Seiten der Investoren führt zu höheren Anforderungen an die Erschließung und Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. In Umwandlungsgebieten kann zusätzliche Infrastruktur allerdings nicht über Erschließungsbeiträge finanziert werden. Hier müssen die Kommunen andere Formen der Kofinanzierung finden. Dieselbe Aufgabe stellt sich, wenn wie in Frankfurt Niederrad ehemals ausschließlich gewerblich genutzte Gebiete zu gemischten Quartieren umgestaltet werden sollen. Hier müssen Kitas, Schulen, Grünflächen mit Aufenthaltsqualität und Wegebeziehungen sowie eine tragfähige Einzelhandelsinfrastruktur geschaffen werden, um die erforderliche Wohnqualität herzustellen. Dazu muss teilweise auf private Flächen zurückgegriffen werden, wozu aber ein Konsens mit den Eigentümern erforderlich ist. Die aktuelle Marktlage mache es für die Kommunen aber auch einfacher, ihre Wünsche durchzusetzen.



Baustelle Living Circle im Jahr 2015 sowie der erste Bauabschnitt kurz vor Übergabe Ende April 2016
(Foto: IfS)

Projektträger zwischen sozialer Verantwortung und Gewinnmaximierung

Der Erörterung der Rolle der Träger des Umwandlungsgeschehens lag bei der Projektwerkstatt bewusst eine eher zugespitzte Formulierung des Themas zugrunde. Der Workshop versuchte, die unterschiedlichen Rollen und Strategien zu beleuchten und auf die Konsequenzen für Umwandlungsvorhaben hin zu betrachten.

Zunächst einmal unabhängig von den jeweiligen Eigentümern oder Projektentwicklern ist festzustellen, dass Wohnungsmarkt und Büroflächenmarkt zwei unterschiedliche Sphären sind, in denen sich verschiedene Akteure bewegen, die jeweils nur wenig Neigung zeigen, den angestammten Bereich zu verlassen. Wer Gewerbeimmobilien entwickelt, kennt das entsprechende Marktgeschehen, ist mit den technischen und rechtlichen Normen vertraut und verfügt über Kontakte für eine erfolgreiche Vermarktung. Weder die spezifische Marktkenntnis noch die Netzwerke sind bei den gewerbeorientierten Akteuren in Bezug auf Wohnimmobilien gegeben, umgekehrt trifft das genauso zu. Auch bei institutionellen Anlegern ist eine hohe Spezialisierung festzustellen, durch die den Unternehmen Wissen und Erfahrungen in für Umwandlungsvorhaben wichtigen Bereichen fehlen. Aus dieser Spezialisierung ergibt sich für prinzipiell umwandlungsfähige Gewerbeimmobilien zunächst einmal eine hohe Pfadabhängigkeit bei Überlegungen zu ihrer Weiterentwicklung, die einer Umwandlung im Wege steht.

Institutionelle Anleger als Eigentümer
Eigentümer bzw. Erwerber von Büro-



*Einzug neuer Decken in der Streustraße in Berlin
(Foto: GESOBAU)*

gebäuden sind häufig Pensionskassen und offene Fonds. Institutionelle Anleger weisen meist eine große räumliche und psychologische Distanz zu ihrem Immobilieneigentum auf, da die Immobilien in der Regel als Anlageobjekt in einem größeren Immobilienportfolio betrachtet werden. Die Immobilien selber sind dabei grundsätzlich austauschbar. Eine Bindung an bestimmte Standorte, Quartiere oder Städte besteht nur insofern, als im Rahmen einer Anlagestrategie zur Risikostreuung gezielt in bestimmte Teilmärkte investiert wird. Diese räumliche und psychologische Distanz hat zur Folge, dass das Verantwortungsbewusstsein für ein Quartier oder eine Stadt in der Regel gering ist. Auch fehlt aufgrund der räumlichen und psychologischen Distanz häufig das Wissen über lokale Stadt- und Quartiersentwicklungsprozesse. Eine Aktivierung und Einbeziehung scheitert dabei in manchen Fällen alleine schon an fehlenden Ansprechpartnern in den Unternehmen.

Je größer der Fonds oder das diversifizierte Portfolio, desto geringer ist der Stellenwert einzelner Objekte im Gesamtportfolio. So werden Immobilienportfolios häufig in ihrer Gesamtheit betrachtet und renditestarke Objekte mit renditeschwachen Objekten gekoppelt. Solange das Portfolio als Ganzes

eine hinreichende Rendite abwirft, tritt dann die Wirtschaftlichkeit einzelner Objekte tendenziell in den Hintergrund und die Bereitschaft in renditeschwache Objekte zu investieren ist eher gering.

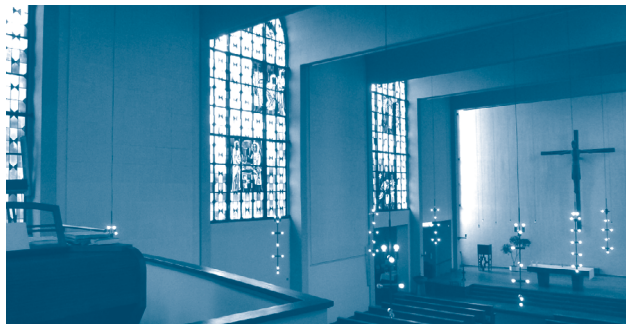
Ein zusätzliches Problem bei institutionellen Anlegern aus dem Ausland kann bei Eigentümerwechseln auftreten. Die Immobilien gehören in der Regel Objektgesellschaften, die häufig in Holdinggesellschaften zusammengefasst sind. Beim Verkauf werden in der Regel nicht die Immobilien selbst (sog. „asset deal“), sondern die Gesellschaftsanteile an den Objekt- oder Holdinggesellschaften verkauft (sog. „share deal“). Solche Eigentümerwechsel spiegeln sich allerdings nicht im Grundbuch wider, so dass sie für Behörden nicht erkennbar sind. Dies erschwert insbesondere die Kommunikation, wenn Ansprechpartner für einzelne Immobilien bei den Behörden nicht bekannt sind.

Aus dem Gesagten folgt, dass besonders dann, wenn es sich um große oder institutionelle Eigentümer von Immobilienportfolios handelt, die Protagonisten nicht vom Einzelobjekt her denken und schon gar nicht von dessen städtebaulichen Kontext her. Das Verhältnis der Eigentümer zu den Immobilien ist eher abstrakt und

distanziert. Umso schwerer fällt es, Entscheidungsalternativen oder Denkansätze von außen zu kommunizieren. Hinzu kommt dass die beschriebene Pfadabhängigkeit bei der Entwicklung von Objekten, die ein Umsteuern grundsätzlich erschwert, in diesen Fällen sicher noch stärker ausgeprägt ist.

Weitere Rollen gewinnorientierter Protagonisten wurden während des Workshops am Beispiel des Living Circle betrachtet. Der Objektmanager sieht sich zwischen Kapital- und Immobilienmarkt angesiedelt und entwickelt eher längerfristig angelegte Projekte. Die Unternehmensstrategie ist auf die langfristige Vermietbarkeit der Objekte ausgerichtet. Sie grenzt sich damit vom Bauträgergeschäft ab, das vorwiegend Eigentumswohnungen für den Verkauf entwickelt. Die bessere Kalkulierbarkeit der Kosten und die im Neubau erzielbaren Standards lassen den Objektentwickler grundsätzlich eher auf Neubau setzen. Aber auch die Bestandsentwicklung ist nicht ausgeschlossen: Für den Erhalt des Thyssen Trade Centers in Düsseldorf und seinen Umbau zum „Living Circle“ waren die außergewöhnliche Kubatur und das Image des Gebäudes ausschlaggebend gewesen. Die Vereinbarung eines preisgedämpften Segments nach dem Handlungskonzept Wohnen ist in diesem Fall zum ersten Mal zur Anwendung gekommen.

In Frankfurt Niederrad analysiert der Projektentwickler zunächst alle Möglichkeiten, die die jeweiligen Immobilien bieten. Das betrifft Gebäude und Umfeld. Dann werden Konzepte erarbeitet und mit den Investoren abgestimmt. Hinsichtlich der Vermietbarkeit werden Marktuntersuchungen durchgeführt. Ab 2011 ist in Frankfurt



Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken
(Foto: IfS)

das Thema Mikrowohnungen für Studenten, aber auch für Menschen, die von Montag bis Freitag in Frankfurt arbeiten, in den Vordergrund gerückt. Mikroapartements von 16 bis 18m² sind allerdings eher für Menschen geeignet, die am Wochenende nicht am Ort sind. Die Projektentwickler sind sich durchaus bewusst, dass es städtebaulich nicht optimal ist, Mikrowohnungen in großer Zahl zu bauen. Aus diesem Grund wurden bei mehreren Projektentwicklungen umgewandelte Mikroapartements bewusst durch Projekte mit größeren Wohnungen ergänzt und dies sowohl durch Umwandlung als auch durch Neubau.

Für Generalübernehmer wie im Fall des Living Circle ist die Differenz zwischen Ankaufswert und Exitwert der Rahmen, in dem das Projekt realisiert werden muss. Hauptprobleme bei dem Vorhaben waren zunächst die Erschließung und das Brandschutzkonzept. Beide wurden während des Planungsprozesses ständig fortgeschrieben. Eine weitere Herausforderung auf Grund der Kubatur des Gebäudes waren die Grundrissgestaltung und die Belichtung. Die komplexe Grundrissgestaltung im vorhandenen Bestand hat für das Living Circle im Durchschnitt um ungefähr 10m² größere Wohnungen gebracht als ein vergleichbarer Neubau.

Kommunale Wohnungsunternehmen

Die Rolle kommunaler Unternehmen hat sich in den letzten Jahren stark gewandelt. Während in den ersten zehn Jahren dieses Jahrhunderts noch die Privatisierung der oft defizitären Unternehmen die Diskussion dominierte (Dresden hat beispielsweise seinen gesamten Wohnungsbestand verkauft), sind die kommunalen Gesellschaften heute stärker an der Wirtschaftlichkeit orientiert. Dies führt auch dazu, dass sie vorsichtiger bei der Übernahme notleidender Subventionsfälle von der Stadt agieren. Unter diesem Blickwinkel kann die Umnutzung unter Umständen eine „politische Sonderaufgabe“ darstellen. Denn auch heute noch wird von zahlreichen Kommunen eine Quersubventionierung gewünscht. Eine politische Besetzung von Leitungspositionen bei kommunalen Unternehmen erleichtert den Zugriff. Für eine professionelle Steuerung ist eine neutrale fachbezogene Besetzung von Vorteil. Auch kommunale Wohnungsunternehmen können Umwandlungen häufig nicht preiswerter als einen Neubau umsetzen. Daher sind auch deren Wohnungen in Umnutzungsprojekten meist nicht im preiswerten Segment angesiedelt.

Die Kirchen

Kirchengebäude stellen auch Potenziale für Umwandlungen in Wohnraum dar, das bestätigte eine Studie zur Lage und Zukunft der Kirchengebäude im Bistum Aachen. Sie war angesichts des anhaltenden Mitgliederschwundes vorgenommen worden, der dort rund 150 Kirchen perspektivisch überflüssig macht. Die Gemeinden als Eigentümer der Kirchengebäude müssen sich dem Problem stellen. Für 71 Gebäude wurden Konzepte entwickelt. Dazu hat man sich zunächst die Nachnutzungen anderswo angeschaut. Die häufigste ist die einer Umwidmung zur Grabeskirche (davon gibt es bereits 15). Eine Buchhandlung ist inzwischen pleitegegangen, eine Kita ist in Gründung, eine Kirche ist zum Firmensitz geworden, aber es gibt auch Wohnnutzung, allerdings eher in anderen Bistümern. In Mönchengladbach beispielsweise hat ein Investor in einen neogotischen Bau Sozialwohnungen implantiert. Das Bauwerk als Denkmal bot ihm hierfür einerseits Abschreibungsmöglichkeiten, andererseits hat die Kirche ihn mit freien Grundstücken gelockt, die er zusätzlich bebauen konnte.

Soziale Träger

Für die sozialen Träger stellt die Instabilität von Förderkonditionen ein erhebliches Investitionsrisiko dar, denn ihre Investitionsvorhaben werden in hohem Maße mit Fördermitteln finanziert. Zusätzlich erschweren deren Vorschriften eine Realisierung von Umwandlungsprojekten. Dazu gehört die Begrenzung der Zahl der maximal förderfähigen Wohnungen in einem Objekt und auch Vorschriften zur Raumgröße oder zur Ausrichtung der Fenster. Zusätzlich erschwert wird die Realisierbarkeit



*Blick von Süden auf das Baumhaus in Weimar
(Foto: IfS)*

solcher Vorhaben, wenn Denkmalschutz gegeben ist. Von Teilnehmern der Projektwerkstatt wurde beobachtet, dass zwischen den sozialen Trägern ein harter Konkurrenzkampf herrscht, der bis zu spekulativen Aufkäufen von Grundstücken und Immobilien geht. In der Diskussion wurde von mehreren Teilnehmern die These aufgestellt, es sei nicht übertrieben, von einem aufgeteilten Markt weitgehend ohne Wettbewerb zu sprechen.

Baugruppen

Einen Sonderfall der gemeinnützig orientierten Projektentwickler sind die Baugruppen im Mietshäuser-Syndikat. Empirica stellte die Ergebnisse ihres Sondergutachtens zu den Umwandlungsprojekten vor, die im Mietshäuser-Syndikat bisher umgesetzt worden sind. Insgesamt wurden 39 Fälle identifiziert, die meisten in Baden-Württemberg. Freiburg, Tübingen und Berlin sind die Städte mit den meisten Projekten. Vor allem werden solche Vorhaben in Regionen mit starkem Wachstum realisiert. Meist handelt es sich um Baugruppen mit bis zu 50 Personen. Durchschnittlich werden Mietpreise von 5,11 Euro/m² erzielt. Es wurden kostengünstige Umbauten vorgenommen, in dem das Gegebene weitestgehend erhalten und vorhandene Grundrisse nicht verändert

wurden. Um preiswerte Miete erzielen zu können, wurde auch ein niedriger Standard akzeptiert und kein perfekter Zustand angestrebt. Günstige Darlehen kamen von der DLS-Bank und der DKB. Der Dachverband vermittelt nach außen Seriosität und liefert nach innen Know-how, Erfahrungs-Transfer und ehrenamtliche Beratung. Die Vorgehensweise ist allerdings nur bedingt auf andere Organisationsformen übertragbar, da es sich um eine einzigartige Konstruktion handelt.

Zur Fragestellung des Workshops nach unterschiedlichen Strategien, Optionen und Lösungsansätzen zwischen unterschiedlichen Protagonisten kann zusammenfassend festgehalten werden, dass bis auf Ausnahmen - wie die Baugruppen des Mietshäuser Syndikats - jedes Investment in den unterschiedlichen Marktsegmenten auf einen Gewinn ausgerichtet ist. Welche Höhe bei der Rendite angestrebt wird, ist abhängig von der Einstellung und Philosophie des Protagonisten. Als niedrigste Spannen wurden in der Diskussion 2–3% angeführt, höhere Erwartungen liegen im Bereich 8–9%. Gemeinwohlorientierte Akteure streben Renditen bis in den mittleren Bereich an. Überraschend war, dass privatwirtschaftliche Akteure für einzelne Objekte auch Renditen im unteren Bereich akzeptieren.

Ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten – auch durch Umnutzung von Nichtwohnraum in Wohnraum

Ansprechpartner Projektträger:

Amt für Wohnungswesen Stadt Düsseldorf
Thomas Nowatius
Telefon: 0211 899 4643
E-Mail: thomas.nowatius@duesseldorf.de

Projektforscher:

Post + Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH, Dortmund, Köln
Prof. Hartmut Welters
Telefon: 0231 4773 4860
E-Mail: info@post-welters.de

Eckpunkte des Modellvorhabens

In Düsseldorf ist die Zahl der Einwohner in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Derzeit wohnen über 628.000 Personen in Düsseldorf. Für die kommenden Jahre wird ein weiteres Wachstum erwartet. Die Nachfrage am Wohnungsmarkt hat entsprechend zugenommen, während nicht in gleichem Maße zusätzliche Wohnangebote geschaffen wurden. Folge des Nachfrageüberhangs sind Steigerungen bei Kaufpreisen und Mieten. Während der Leerstand am Wohnungsmarkt im Jahr 2014 bei ca. 3% lag, standen im Bürosegment ca. 10% der Flächen leer.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf



Living Circle im Mai 2015

(Foto: Post + Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH)

hat im Jahr 2013 ein Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt mit dem Titel »ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF« beschlossen. Es verfolgt das Ziel einer gemeinwohlorientierten Wohnbauentwicklung, »die ein ausgewogenes Wohnraumangebot in allen Preissegmenten schafft, ohne das hohe qualitative Niveau in Bezug auf Städtebau und Architektur zu vernachlässigen« (Landeshauptstadt Düsseldorf 2013). Zu den 32 Maßnahmen des Konzeptes gehören unter anderem die Umnutzung von Büro- in Wohngebäude und eine Quotierungsregelung, die Anteile von gefördertem und preisgedämpftem Wohnraum

bei Wohnbauprojekten festlegt. Diese Anteile werden vertraglich gesichert, wenn für Wohnprojekte städtische Flächen verkauft werden oder wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen

Das Handlungskonzept »ZUKUNFT WOHNEN.DÜSSELDORF« ist in einem kooperativen Prozess mit Akteuren des Wohnungsmarktes entstanden. Dazu wurde ein gleichnamiges Forum ins Leben gerufen. Für die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen des Handlungskonzeptes sind die jeweiligen Fachämter zuständig. Eine ressortübergreifende Projektgruppe dient der Koordinierung und gegenseitigen Unterstützung. Das Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt befindet sich seit fast drei Jahren in der Umsetzung.

Stand der Konzeptumsetzung

Die Umwandlungspotenziale wurden 2012 in einer Pilotstudie für die Stadtbezirke 01 bis 04 erfasst. Nachdem durch Ansprache und Beratung von EigentümerInnen kein konkretes Umwandlungsprojekt initiiert werden konnte, ist zunächst keine stadtweite Potenzialstudie vorgesehen.

Die Quotierungsregelung fand bisher in sechs Fällen (teilweise) Anwendung. Dazu gehört auch das größte Umwandlungsprojekt in Düsseldorf – das Living Circle. Es handelt sich um das ehemalige Thyssen Trade Center mit Baujahr 1991. In dem halbkreisförmigen Gebäudekomplex im Stadtteil Flingern werden derzeit 340 Mietwohnungen realisiert. Im städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart, dass bei 20% des Wohnraums die Netto-Kalt-Miete für mindestens 10 Jahre 8,50 Euro/m² (indexiert) beträgt.



Living Circle im April 2016

(Foto: Post + Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH)

Das Projekt umfasst keinen geförderten Wohnungsbau. Der Bezug der Wohnungen ist in diesem Jahr geplant.

Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze

Entsprechend der Erfahrungen und veränderten Rahmenbedingungen wurde die Quotierungsregelung aus dem Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt inzwischen angepasst. Bisher lagen die Quoten fix bei 20% gefördertem und 20% preisgedämpftem Wohnraum. Nun sind mindestens 20% gefördert und mindestens 10% preisgedämpft zu realisieren, wobei zusammen mindestens 40% erreicht werden müssen. Die preisgedämpfte Netto-Kalt-Miete wurde auf 9,60 Euro/m² erhöht und wird regelmäßig nach Baukostenindex angepasst. Hinzu kamen Regelungen für Spezialfälle. In Umnutzungsprojekten kann auf den Anteil geförderten Wohnraums verzichtet werden, da die Wohnraumförderungsbestimmungen beim Bestandsumbau häufig nicht oder nur schwer umsetzbar sind. Zum Ausgleich sind dann mindestens 20% des Wohnraums preisgedämpft zu realisieren. Die neue Quotierungsregelung gilt seit dem 28. April 2016.

Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets

Ansprechpartner Projektträger:

Stadtplanungsamt Frankfurt am Main

Timo Brühmann

Telefon: 069 2124 6905

E-Mail: timo.bruehmann@stadt-frankfurt.de

Projektforscher:

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der
Raum- und Umweltplanung

Andreas Jacob

Telefon: 0631 362 45-0

E-Mail: a.jacob@FIRU-mbH.de

Eckpunkte des Modellvorhabens

Frankfurt am Main ist geprägt von einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in nahezu allen Segmenten. Diese wird vor allem von einem starken Bevölkerungswachstum getrieben. Gleichzeitig gab und gibt es in Teilen der Stadt, insbesondere auch in Niederrad und Schwanheim, hohe Leerstände in Bürogebäuden. Um der Wohnungsknappheit und dem Büroflächenleerständen zu begegnen, beabsichtigt die Stadt Frankfurt die Bürostadt Niederrad, einen monostrukturellen Bürostandort der 1960er und 70er Jahre, in ein gemischt genutztes Stadtquartier umzuwandeln. Geplant ist, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung von etwa 3.000 Wohneinheiten für etwa 6.000 Bewohner zu schaffen. Neben der Etablierung von Wohnnutzungen sollen auch Infrastruktureinrichtungen (v. a. soziale Infrastruktur, Nahversorgung) bereitgestellt und der öffentliche Raum für Rad- und Fußgänger verbessert werden. Um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, wurden zwei Bebauungspläne aufgestellt, von denen einer bereits in Kraft getreten ist. Bei dem Vorhaben sind auch mögliche Beeinträchtigungen des Wohnens durch erhöhte Emissionen (Geruch, Schall) zu beachten.



Blick in das östliche Lyoner Viertel (das Projekt Lyoner Straße 30 ist noch im Bau)
(Foto: FIRU mbH)

Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen

Die Federführung für die Schaffung und Implementierung des Planungsrechts liegt beim Stadtplanungsamt Frankfurt, das im Sinne einer Angebotsplanung die Bauleitplanverfahren durchführt. Zudem erfolgt in Abstimmung mit der Bauaufsicht eine aktive Bauberatung von Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern. Unabhängig von den Aktivitäten der Stadt hat sich mittlerweile die private Standortinitiative Neues Niederrad (SINN) gegründet, mit dem Ziel die Umwandlung zu unterstützen und Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben.

Stand der Konzeptumsetzung

Nachdem im Jahr 2010 ein erstes Pilotprojekt in der Lyoner Straße 19 realisiert werden konnte, hat das Umwandelungsgeschehen mittlerweile eine starke Dynamik entwickelt. Der Neubau von Mikroapartments in der Hahnstraße ist bereits abgeschlossen. Zwei Neubauprojekte der städtischen Wohnungsbaugesellschaft ABG befinden sich im Bau. Als reines Umwandlungsprojekt steht das Projekt Lyoner Straße 30 kurz vor der Fertigstellung, bei dem ca. 180 Wohneinheiten überwiegend als Mikroapartments erstellt werden. Eine Reihe weiterer Projekte befindet sich in Planung oder in einer frühen Bauphase.

Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze

Bisher sind im Lyoner Viertel überwiegend kleine Wohnungen oder Mikroapartments entstanden, die sich vor allem an Wochenendpendler richten. Ziel ist es, das Quartier in Zukunft stärker zu beleben und auch andere



Pionierprojekt Lyoner Straße 19
(Foto: FIRU mbH)

Bewohnergruppen in das Quartier zu bringen. Dazu sollen nun auch größere Wohnungen und Wohnungen für Familien sowie mehr Wohnungen im mittleren oder unteren Preissegment entstehen. Vorreiter sind dabei die beiden in Bau befindlichen Projekte der ABG.

Außerdem fehlt es bisher weitgehend an wohnortnaher Infrastruktur, insbesondere an Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der Bewohner. Dazu sollen zentral im Gebiet Nahversorgungseinrichtungen entstehen. Auch hier ist ein Projekt der ABG Vorreiter. Darüber hinaus wird es in Zukunft darauf ankommen, auch eine gute Versorgung mit sozialer Infrastruktur herzustellen.

Umnutzung von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude – ein Potenzial für Offenbach?

Ansprechpartner Projektträger:

Stadtplanungsamt Offenbach
 Marion Rüber-Steins
 Telefon: 069 8065 2261
 E-Mail: marion.rueber-steins@offenbach.de

Projektforscher:

Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Berlin/Stuttgart
 Dr. Heike Gerth
 Telefon: 030 861 6424
 E-Mail: wpberlin@weeberpartner.de

Eckpunkte des Modellvorhabens

Offenbach ist eine wachsende Großstadt in der Rhein-Main-Region, die die Folgen des Strukturwandels noch nicht überwunden hat. Industriebrachen und leerstehende Gewerbeimmobilien zeugen davon. Aufgrund seiner Haushaltsnotlage unterliegt Offenbach dem Kommunalen Schutzschirm Hessens und ist verpflichtet, die Schuldenlast durch erhöhte Einnahmen zu reduzieren. Hebel sind hierbei die Gewerbe- und die Einkommenssteuer.

Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen

Ziel der Stadt ist es, neue Bewohnergruppen zu gewinnen bzw. sich konsolidierende Haushalte zu halten. Offenbach prüft, ob ungenutzte Gewerbe- und Büroimmobilienstandorte ein Potenzial für „Neues Wohnen in der Innenstadt“ sein können. Dafür werden im Modellvorhaben folgende Bausteine bearbeitet:

- Einbeziehung der Ergebnisse des Masterplans 2030,
- Untersuchungen zum konkreten Umwandlungsgeschehen,
- Skizzierung einer kommunalen Strategie zur Umwandlung.

Stand der Konzeptumsetzung

Der Masterplan wurde im Februar 2016 beschlossen. Aktuell wird geprüft, welche Ergebnisse für das Modellvorhaben relevant sind. Um das konkrete Umwandlungsgeschehen in Offenbach zu erfassen, wurden Bauvoranfragen zu Umwandlungsvorhaben aus den Jahren 2010 bis 2014 recherchiert, erste Expertengespräche zur Gewerbeentwicklung und zu Umwandlungsvorhaben geführt sowie die



Das Umwandlungsprojekt Lichtpol (12 Wohnungen mit 66 Studentenzimmern), vorher und nachher
 (Foto: Stadt Offenbach)



strategischen Ansätze kommunalen Handelns bei der Umwandlung in Grundzügen dargestellt.

Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze

Leerstehende Büro- und Gewerbeimmobilienstandorte sind für das „qualitative Wachstum beim Wohnen“ in der Offenbacher Innenstadt ein Entwicklungspotenzial. Aktuell konzentrieren sich die Aktivitäten eher auf den Neubau an Standorten, die zuvor industriell oder gewerblich genutzt wurden.

Umwandlungsvorhaben bleiben noch marginal, bisher wurden zwei Vorhaben mit zusammen rund 50 Wohnungen realisiert. Für drei Standorte liegen Baugenehmigungen für bis zu 750 Wohnungen vor, darunter für einen mit 650 WE außerhalb der Innenstadt. Mindestens sechs weitere Standorte beeinträchtigen die Innenstadtentwicklung durch ungeklärte Perspektiven. Außerdem wurden 2010 bis 2014 rund 40 kleinere Vorhaben mit weniger als fünf Wohnungen beantragt und teils auch realisiert.

Von besonderem Interesse im Modellvorhaben ist, wie die Kommune das Umwandlungsgeschehen bei Im-

mobilien, die anders nicht mehr an den Markt gebracht werden können, forcieren kann, vor allem dann, wenn sie nicht Eigentümer der Immobilien ist. Dabei kristallisieren sich folgende strategische Ansätze heraus:

- Schlüsselimmobilien identifizieren: Konzentration auf Immobilienstandorte mit besonderer Bedeutung für Innenstadtentwicklung oder einzelne Stadtbereiche.
- Konzepte entwickeln und Planungsrecht schaffen.
- Motivieren und Beispiele entwickeln: Beteiligungen an Modellvorhaben, Wettbewerben u. Ä.
- Informieren und Öffentlichkeit schaffen: Entwicklungspotenziale aufzeigen, bei Investoren Interesse wecken, zur Imageaufwertung nutzen.
- Moderieren und Eigentümer gewinnen: Netzwerke knüpfen, Investoren, auch städtische Akteure ansprechen.
- Umsetzungen fördern und unterstützen: Umwandlungen innerhalb von Förderkulissen finanziell unterstützen, in Rahmenbedingungen der Standorte investieren, bei Genehmigungsverfahren engagiert beraten.

Umwandlung eines ehemaligen Bürogebäudes in Wohnimmobilien

Ansprechpartner Projektträger:

GESOBAU AG
Lars Holborn
Telefon: 030 4073 2431
E-Mail: lars.holborn@gesobau.de

Projektforscher:

RegioKontext GmbH
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: 030 5034 8444
E-Mail: umwandlungen@regiokontext.de

Eckpunkte des Modellvorhabens

Das Modellvorhaben umfasst insgesamt vier zusammenhängende straßenseitige Objekte und ein Hofgebäude im Ortsteil Weißensee (Berlin-Pankow). Drei gründerzeitliche Vorderhäuser in Blockrandbebauung waren ursprünglich als Wohngebäude errichtet und später umgenutzt, ein Hofgebäude um die Jahrhundertwende als Gewerbebau errichtet worden. 1995 hatte die GESOBAU AG das Ensemble durch ein Bürogebäude ergänzt. Nachdem die Nutzung der Gebäude als Zweigstelle der GESOBAU seit 2007 entfallen war, entschloss man sich, die Objekte nach langjährigem Leerstand zu Mietwohnungen umzuwandeln. Es entstanden 42 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 3.337m². Durch

Auf- und Ausbau des Dachgeschosses wurde zusätzlicher neuer Wohnraum gewonnen. Im Objekt Streustraße 117, wo die Nutzung des vorhandenen Aufzugs möglich war, sind barrierearme Wohnungen entstanden.

Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen

Abstimmungsbedarfe mit dem Fachbereich Stadtplanung im Bezirk Pankow resultierten vor allem aus der Lage des Modellvorhabens im Erhaltungsgebiet „Weißensee Süd“. Gliederung, Materialien und Farbgestaltung der Fassaden und Fenster mussten abgestimmt werden. Die ursprüngliche Planung der Dachgeschosse sowie der Balkone war ebenfalls abstimmungsrelevant und führte zu Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigungen.

Stand des Modellvorhabens

Erste Ideen und Vorschläge zur Nachnutzung der ehemaligen Zweigstelle der GESOBAU AG wurden 2007/2008 diskutiert. Bei den Überlegungen zu einer weiteren Vermietung der Objekte hatte sich ihre Nutzung als Gewerbeobjekte als nicht nachhaltig dargestellt. Einerseits war ein fortgesetzter Leerstand zu verzeichnen. Es war lange Zeit nicht gelungen, Interessenten für eine Büronutzung zu gewinnen. Die Lage in einem Wohnquartier war hierfür auch nicht förderlich. Umgekehrt stand aber für die Gesobau AG zunehmend die Schaffung neuen Wohnraums im Fokus der Bemühungen. Insofern sprachen Lage und Bausubstanz für eine Umnutzung in der jetzt realisierten Form. Sie war zugleich die wirtschaftlichste Lösung. Abstimmungsbedarf mit dem Amt für



Innenansicht einer fertig gestellten Erdgeschosswohnung in der Streustraße 117 im Januar 2016

(Foto: RegioKontext)

Stadtentwicklung und die Eintragung von Baulasten verzögerten die Erteilung der Baugenehmigung um drei Monate. Die Umbauarbeiten fanden in den Jahren 2014 und 2015 statt und sind inzwischen abgeschlossen. Die letzten Wohnungen in der Streustraße 117 wurden im 1. Quartal 2016 fertiggestellt und abgenommen. Alle Wohnungen sind bereits vermietet. Die neuen Mieter und Mieterinnen des Gesamtprojektes stammen überwiegend aus Berlin.

Herausforderungen und Lösungsansätze

Besondere Herausforderungen im Zuge der Umnutzung ergaben sich in Bezug auf die Anforderungen an Wärme-, Schall- und Brandschutz, die den heutigen Standards entsprechen müssen sowie der Eintragung von Baulasten. Zudem liegt das Vorhaben in einem städtebaulichen Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Hieraus folgten Maßgaben an die straßenseitige Gestaltung der Fassaden, insbesondere in Bezug auf Fassadenfarbe, Fenstergestaltung, Anbau von Balkonen und Dachgeschossausbaumaßnahmen.



Hofseitige Außenansicht der Streustraße 117 mit saniertem Fassade und vorgeständerten Balkonen im Januar 2016
(Foto: RegioKontext)

Wohnen im Klassenzimmer 5.0 – Altersgerechtes Wohnen im ehema- ligen Gymnasium in Sonneberg/ Thüringen

Ansprechpartner Projektträger:

Projektscheune
Dipl.-Ing. Architekt Jens Lönnecker
Telefon: 036 841 508-0
E-Mail: jens.loennecker@projektscheune.de

Projektforscher:

FIRU Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach und Rechtsfragen
der Raum- und Umweltplanung
Dipl.-Geogr. Heiko Schultz
Telefon: 030 288 775-0
E-Mail: h.schultz@firu-mbh.de

Eckpunkte des Modellvorhabens

Der Investor für das Modellvorhaben, die AWO Alten-, Jugend- und Sozialhilfe gGmbH (AJS) mit Sitz in Erfurt, ist ein gemeinnütziger Träger der öffentlichen Wohlfahrtspflege. Die AWO AJS betreibt als größte Trägergesellschaft der AWO Thüringen derzeit über 180 Einrichtungen und soziale Dienste.

Die Entwicklung neuer Projekte konzentriert sich bei der AWO AJS aktuell auf ambulant betreute Senioren-Wohngemeinschaften. Bei den Bauvorhaben handelt es sich sowohl um Neubauten als auch um Umnutzungsprojekte. In Kooperation mit dem Architektur- und Ingenieurbüro Lönnecker & Diplomingenieure (Projektscheune) hat die AWO AJS bereits einige Plattenbau-Schulen erfolgreich umgebaut. Das Modellvorhaben in Sonneberg, die Umnutzung eines seit 2010 leer stehenden Gymnasialgebäudes aus der Gründerzeit, stellt insofern eine neue Herausforderung dar.

Es soll ein multifunktional genutztes Gebäude entstehen, in dem einerseits ambulant betreute Senioren-Wohngemeinschaften und andererseits seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen angeboten werden. Unabhängig von wiederholten Umplanungen



Gebäudekomplex des ehemaligen Gymnasiums aus Südwesten gesehen...

(Foto: FIRU mbH)

und Anpassungen des Nutzungskonzepts in den letzten beiden Jahren blieb dieses Ziel im Kern bestehen.

Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen mit Kommunen und anderen Beteiligten

Das Architekturbüro war Initiator und in den vergangenen drei Jahren der Aktivposten für das Umnutzungsprojekt. Auch die Abstimmung mit der Stadt, die im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens zur Baugenehmigung und ggf. im Rahmen der Städtebauförderung einzubinden ist, wurde maßgeblich vom Architekturbüro vorgenommen. Mit dem Fachamt des Kreises Sonneberg wurden auch die Denkmalschutzaspekte vom Grundsatz her geklärt.

Die Zusammenarbeit zwischen der AWO AJS und dem Architekturbüro ist vertrauensvoll. Die gute Kommunikation zwischen Architekt und AWO AJS und das Verständnis für die jeweiligen Entscheidungs- und Handlungslogiken des Projektpartners bilden ein stabiles Fundament für eine erfolgreiche Projektentwicklung.

Stand des Modellvorhabens

Auf der Grundlage einer Vorplanung durch das Büro Projektscheune hat die AWO AJS die Immobilie bereits im Jahr 2012 erworben. Nachdem im Sommer 2015 die Genehmigungsplanung für den Umbau nahezu vollständig vorlag, kam es aufgrund von geänderten Förderbedingungen des Deutschen Hilfswerks (Deutsche Fernsehlotterie) einerseits und der ungeklärten Perspektive für eine bestehende, dringend sanierungsbedürftige Einrichtung der AWO in Sonneberg andererseits zu einem internen Abstimmungsprozess



...und aus Südosten

(Foto: FIRU mbH)

beim Investor, der bis zum Mai 2016 noch nicht vollständig abgeschlossen war.

Herausforderungen und Lösungsansätze

Die Zuschussförderung des Deutschen Hilfswerks und die Darlehen aus verschiedenen KfW-Programmen sind wesentliche Finanzierungsbausteine für die Bauvorhaben der AWO AJS. Wenn sich die Förderbestimmungen ändern oder die aktuelle Rechtsprechung zum Thüringer Gesetz über Wohnformen und Teilhabe (ThürWTG) in Bezug auf das Nutzungskonzept Veränderungen erforderlich machen, ist der Projektträger gezwungen, das Nutzungsprofil und das Raum- und Bauprogramm entsprechend zu ändern. Im Gegensatz zu flexibel gestaltbaren Neubauten müssen dann in Bestandsgebäuden mit ihren relativ fest vorgegebenen Raumstrukturen entsprechende Lösungen gesucht werden. In Sonneberg deutet sich aktuell an, dass nach der Begrenzung der DHW-Förderung auf max. 2 Senioren-Wohngemeinschaften mit max. 24 Plätzen pro Gebäude eine erfolversprechende bauliche und nutzungsbezogene Antwort gefunden werden kann.

Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu- Kirche Dülken

Ansprechpartner Projektträger:
Werkgemeinschaft Quasten-Mundt
Jutta Quasten-Mundt
Telefon: 021 8161 025
E-Mail: info@quasten-mundt.de

Projektforscher:
RegioKontext GmbH
Arnt von Bodelschwingh und Klaus Beck
Telefon: 030 5034 8444
E-Mail: umwandlungen@regiokontext.de

Eckpunkte des Modellvorhabens

Die 1953 erbaute katholische Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken wurde im Jahr 2000 unter Denkmalschutz gestellt. Sie stellt ein wichtiges und gut erhaltenes Zeugnis der Kirchenbau-Architektur der 1950er Jahre dar. Im Zuge von Strukturwandel und veränderten Rahmenbedingungen hat sich die katholische Kirche im Bistum Aachen dazu entschieden, gut ein Drittel aller im Bistum vorhandenen Kirchengebäude aus dem Eigentum zu lösen, darunter auch die Herz-Jesu-Kirche. Die Kirchengemeinde der betroffenen Herz-Jesu-Kirche hat sich daraufhin mit der möglichen Folgenutzung der Kirche beschäftigt und die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel sollte sein, in der umgebauten Kirche Wohnungen für ältere Menschen mit Betreuungsbedarf einzurichten. Diese Nutzung liegt auch im Interesse des benachbarten Altenheims, das den Betrieb des betreuten Wohnens übernehmen möchte.

im einschiffigen Kirchenraum vier Geschosse nach dem „Raum-in-Raum“-Prinzip geschaffen werden.

Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen

Der Kirchengemeinde obliegt jedoch nicht die alleinige Entscheidung, sie muss sich im Verfahren über die Nachnutzung mit dem Bistum Aachen einigen. Da das Kirchengebäude unter Denkmalschutz steht, sind zudem alle planerischen Belange mit der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Viersen und der Denkmalbehörde des Landschaftsverbands in Brauweiler, die als beratende Behörde zugeordnet ist, abzustimmen. Ein weiterer wichtiger Akteur ist die Stadt Viersen, die über planungsrechtliche Belange entscheidet. Das neben der Kirche gelegene Seniorenzentrum Theresienheim hat Interesse bekundet, als Generalmieter für die betreuten Wohnungen aufzutreten und große Teile des Turmes für einen ambulanten Stützpunkt und für Büro- und Besprechungsräume anzumieten. Investoren haben bislang keine aktive Rolle in dem Prozess eingenommen. Die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt plant die potenzielle Umnutzung und koordiniert die Abstimmungen.

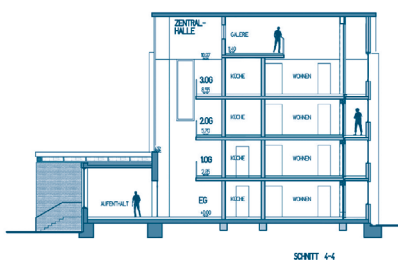
sondere um unterschiedliche Vorstellungen zu der Frage, ob ein Teil des eigentlichen Kirchengebäudes weiterhin sakral genutzt werden soll. Der Denkmalschutz betont die Bedeutung der großen Buntglasfenster von Wilhelm Geyer. Zudem soll der Kirchenraum in seiner vollen Höhe erfahrbar bleiben. Zum Teil besteht offenbar auch der



Kirchenraum der Herz-Jesu-Kirche mit Tonnengewölbe und Buntglasfenstern (Foto: RegioKontext)

Anspruch, die Kirche als Ganzes zu erhalten. Zwischen diesen Interessen erstreckt sich die Diskussion, so dass auch die Flächenbedarfe für betreutes Wohnen oder sakrale Nutzung je nach Entwurfsfassung schwanken.

Bislang ist die Kirche nicht profaniert. Derzeit finden dort noch Eucharistiefiern und Wortgottesdienste statt. Die Messen für die BewohnerInnen des Altenheims wurden jedoch in dessen Cafeteria verlegt, um Heizkosten zu sparen.



Querschnitt Herz-Jesu-Kirche (Foto: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt)

Die konkreten Planungen für die Umnutzungen sind noch nicht abgeschlossen. Der aktuelle Entwurf der Werkgemeinschaft Quasten-Mundt sieht vor, dass im Zuge der Umnutzung

Stand des Modellvorhabens

Nach mehreren Abstimmungsrunden zwischen Kirchenvorstand, Bistum, Denkmalbehörden, Planungsamt und dem Altenheim gibt es mittlerweile die fünfte Anpassung der ursprünglichen Pläne. In der Abstimmung ging es insbe-

Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze

Die aktuellen Herausforderungen im Modellvorhaben richten sich derzeit weniger auf konkrete bauliche Fragestellungen, sondern insbesondere auf die weitere Fortführung des Abstimmungsprozesses.

Baumhaus Weimar

Ansprechpartner Projektträger:

Baumhaus-Projekt GmbH
Cornelia Tomuschat
Telefon: 036 4345 8973
E-Mail: baumhausweimar@posteo.de

Projektforscher:

empirica
Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier und Johanna Neuhoff
Telefon: 030 884 795-0
E-Mail: berlin@empirica-institut.de

Eckpunkte des Modellvorhabens

Das Projekt Baumhaus Weimar ist ein Hausprojekt des Mietshäuser Syndikats. In der ehemaligen Maschinenhalle der GPG, die am östlichen Rand des Siedlungsgefüges der Weimarer Kernstadt liegt, realisieren die zukünftigen Bewohner ein gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Mietwohnprojekt. Die zukünftigen Mieter sind gleichzeitig Mitglieder des Vereins Baumhaus-Weimar e. V., der wiederum gemeinsam mit der Mietshäuser Syndikat GmbH Gesellschafter der Baumhaus Projekt GmbH (Projektträger) ist. Ziel ist es, Wohnungen im Weimarer Niedrigpreissegment für rund 6 Euro/m² umzusetzen. Insgesamt entstehen 8 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 699m². Eine Wohnung ist barrierefrei und wird von einem Rollstuhlfahrer genutzt. Das Projekt ist als KfW-Effizienzhaus 85 geplant.

Kommunikations- und Abstimmungsstrukturen

Die Projektgruppe trifft sich einmal pro Woche zu regelmäßigen Abstimmungsgesprächen. Für wichtige Aufgaben, z.B. für Finanzplanung, die Bauleitung oder die Kommunikation mit den Behörden, gibt es einen festen Ansprechpartner. Alle Entscheidungen der Gruppe werden nach dem Konsensprinzip getroffen. Zur internen Kommunikation gibt es eine gemeinsame Cloud und in die wichtige Dokumente eingestellt werden.

Die Mietshäuser Syndikat GmbH hat de facto keine inhaltlichen Sprachrechte, sondern fungiert als Know-how-Geber. Im zuständigen Regionalverband des Syndikats besteht die Möglichkeit, sich in verschiedenen

Arbeitsgruppen zu engagieren bzw. sich von ihnen beraten zu lassen.

Die kommunale Verwaltung hat die Gruppe insbesondere im Vorfeld der Beantragung der Baugenehmigung beraten. Eine spezielle Unterstützung für (Bau-)Gruppen gab es nicht.



*Baufortschritt außen
(Foto: empirica)*

Stand des Modellvorhabens

Der Kaufvertrag für die Immobilie wurde am 10.11.2014 unterzeichnet. Am 25.2.2015 wurde der Bauantrag gestellt und am 27.5.2015 genehmigt. Im Februar 2015 haben die zukünftigen Bewohner bereits mit Entkernungsarbeiten in Eigenleistung begonnen. Ende Juni 2015 wurde mit der ersten bauausführenden Firma ein Vertrag geschlossen. Richtfest war im Oktober 2015. Die Bauarbeiten sind weit fortgeschritten. Es müssen lediglich noch die Innentüren eingebaut sowie Arbeiten an Decken, Fußbodenbelag sowie Maler- und Putzarbeiten im Anbau und der Gästewohnung durchgeführt werden. Die Arbeiten an der Fassade (Außendämmung und -bekleidung) und den Freianlagen sind bis zum Herbst 2016 geplant. Der Einzug aller Bewohner erfolgt spätestens bis Juli 2016.

Aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze

Ursprünglich sollten die Wohnungen

Ende 2015 bezugsfertig sein. Die Verzögerungen liegen nach Einschätzungen der Gruppe in der zu optimistischen Zeitplanung begründet. So war beispielsweise für die Baugenehmigung ein kürzerer Zeitraum als der gesetzlich vorgesehene einkalkuliert. Auch die Bearbeitungszeiten der kreditgebenden Banken und die notwendige Vorlaufzeit bei der Beauftragung von Baufirmen wurden unterschätzt. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung haben sich die Baukosten erhöht. Hintergrund waren höhere Instandsetzungskosten im Rohbau und der vorab nicht einkalkulierte Solidarbeitrag für die Nebenflächen an das Mietshäuser Syndikat. Um die Zielsetzung einer Nettokaltmiete von rund 6 Euro/m² nicht zu gefährden, musste man auf manche ökologische Baumaterialien verzichten.

Die Einwerbung weiterer Direktkredite (Kleinstkredite von Privatpersonen als Eigenkapitalersatz) gestaltet sich neben den Bauarbeiten schwierig. Direktkredite sind daher einerseits ein interessantes Finanzierungsinstrument, erfordern aber viel Arbeit von Seiten der Projektgruppe, die parallel zur eigenen Arbeit geleistet werden müssen und damit auch personelle Ressourcen erfordern.

Hinzu kommt, dass der Großteil der Mitglieder berufstätig ist und den Bau in ihrer Freizeit begleiten. Diese Doppelbelastung ist ein strukturelles Problem, das auch andere Gruppen in ihre Planung einbeziehen sollten. Je nach Zusammensetzung der Gruppe (z.B. Vollzeitkräfte, keine flexiblen Arbeitszeiten) ist ein deutlich geringeres Zeitpensum vorhanden, sodass mehr Leistungen eingekauft werden müssten.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Karin Lorenz-Hennig

Bearbeitung

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Berlin (Auftragnehmer)
Dr. Reinhard Aehnelt (Leitung)
Bärbel Winkler-Kühlken
Tel.: 030 25 00 07-0
E-Mail: ifs@ifsberlin.de
in Zusammenarbeit mit
blauraum Architekten GmbH,
Hamburg

Bildnachweis

- S. 2 Milena Schlösser
S. 4 RegioKontext (Bild 1)
IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (Bild 2)
S. 5 - 7 IfS
S. 8 Stadt Offenbach
S. 9 IfS
S. 10 GESOBAU
S. 11 IfS
S. 12 IfS
S. 13 Post + Welters, Architekten und Stadtplaner GmbH
S. 14 FIRU mbH
S. 15 Stadt Offenbach
S. 16 RegioKontext
S. 17 FIRU mbH
S. 18 Werkgemeinschaft Quasten-Mundt (Bild 1)
RegioKontext (Bild 2)
S. 19 empirica

Gestaltung und Satz

blauraum
Architekten GmbH, Hamburg

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: ExWoSt-Info 47/2

ISSN: 0937-1664

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer
Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene
Auffassung ist nicht unbedingt mit
der des Herausgebers identisch.