

Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

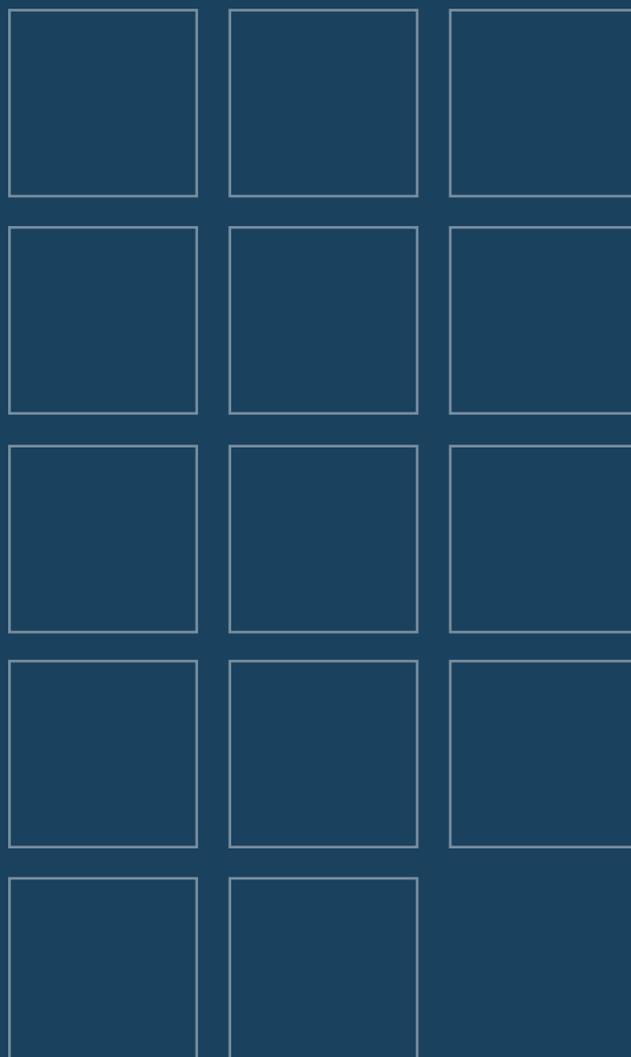
ExWoSt-Informationen

29/6

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 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Vorwort

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

nach ungefähr drei Jahren Laufzeit wird das Forschungsfeld „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“ im Frühjahr 2009 abgeschlossen. In dieser letzten Ausgabe der ExWoSt-Informationen werden die wesentlichen Ergebnisse aus den sechs Modellvorhaben vorgestellt.

Die nachhaltige Weiterentwicklung des Demonstrativbauvorhabens „Hörnle“, einer Reihenhaussiedlung aus den 1950/60er Jahren, stand im Fokus des Modellvorhabens in Marbach. Die Stadt hatte nach langer Diskussion durch eine Bebauungsplanänderung die Möglichkeit geschaffen, die Reihenhäuser um ein Vollgeschoss aufzustocken. Um kostengünstige und qualitätsvolle Lösungen zu entwickeln, lobte sie einen Wettbewerb auch unter Beteiligung von Handwerkerkooperationen aus und kommunizierte die Ergebnisse mit Hilfe verschiedener Instrumente.

Das „Blumenviertel“ in Gießen stellte eine zweite Reihenhaussiedlung aus den 1950/60er Jahren im Forschungsfeld dar. Auch hier wurde durch den bereits laufenden Generationenwechsel die Forderung nach Erweiterungsmöglichkeiten durch einen Teil der neuen Eigentümer in die öffentliche Diskussion gebracht. Die Stadt Gießen verfolgte im Schwerpunkt den Ansatz, durch Moderation zwischen den Interessen der Eigentümer zu vermitteln. Aus der hiermit verbundenen Bereitstellung von Informationen durch die Stadt sollten langfristig Impulse für eine eigentü-

getragene Anpassung der Reihenhäuser gegeben werden.

In Kaufbeuren ist der in den 1950er Jahren entstandene Stadtteil Neugablonz Programmgebiet „Soziale Stadt“. Ein Teilbereich im Nordosten des Stadtteils war Gegenstand des Modellvorhabens. Dieser war lange Jahre durch eine funktionale Mischung von Wohnen und Gewerbe geprägt. Durch den Rückgang des Gewerbes wird das Gebiet durch zunehmenden Leerstand und ein negatives Image bedroht. Für dieses Gebiet sollten deshalb bedarfsgerechte Beratungsangebote wertsteigernde Investitionen auslösen.

In Lauffen a. Neckar stießen die Instrumente der klassischen Sanierung durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur an ihre Grenzen. Mit dem Konzept MehrWertHaus Lauffen sollten durch bedarfsgerechte, sukzessive konkreter und individueller werdende Informationen und Beratungen Eigentümer für Investitionen sensibilisiert werden. Die Begleitung durch einen kommunalen Sanierungslotsen während der Umsetzungsphase sollte Qualität und Kosteneinhaltung sicherstellen.

Die Stadt Romrod wollte mit den Eigentümern über Leerstände und Unternutzungen von Gebäuden ins Gespräch kommen. Für die landwirtschaftlichen Anwesen ebenso wie für die zu groß gewordenen Familienhäuser sollten neue Nutzungskonzepte entwickelt werden.

Der Arbeitskreis Integriertes Wohnen als Initiative der Architektenkammer Sachsen hatte sich zum Ziel gesetzt, ein Agenturmodell als zentrale Anlaufstelle

für Gemeinschaftswohn- und Sanierungsprojekte zur Vermittlung leerstehender Gründerzeitbauten in Chemnitz zu entwickeln.

Daneben haben die drei Sondergutachten zu den Themen „Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren“, „Umgang mit Bestandsobjekten im europäischen Ausland“ sowie „Sicherstellung der Neutralität von Beratungsinstanzen für die Anpassung von Bestandsimmobilien“ wichtige Erkenntnisse geliefert. Wir haben in den ExWoSt-Informationen 29/5 hierüber berichtet.

Die sechs Modellvorhaben sowie die drei Sondergutachten haben wesentliche Erkenntnisse zu den folgenden zentralen Fragestellungen des Forschungsfeldes beigetragen:

- -Initiierung und Moderation eigentümergezogener Erneuerungsprozesse – eine neue kommunale Aufgabe?
- -Marktfähigkeit und Verwertungsinteressen
- -Städtebaulicher und baulicher Anpassungsbedarf
- -Information und Mobilisierung – Akteure und Instrumente

Wir hoffen, dass die Ergebnisse dieses Forschungsfeldes dazu beitragen, wichtige Impulse für die weitere Entwicklung des kleinteiligen Wohnungsbestandes zu geben.

Ihre

KARIN LORENZ-HENNIG

Ausgabe
29/6 03/2009



Initiative
kostengünstig
qualitätsbewusst
Bauen
umweltgerecht
innovativ
bezahlbar

02 Vorwort

04 Ergebnisse aus den Modellvorhaben

04 Stadt Marbach am Neckar

08 Stadt Gießen

12 Stadt Kaufbeuren

16 Stadt Lauffen am Neckar

20 Stadt Romrod

24 Arbeitskreis Integriertes Wohnen

28 Impressum

Stadt Marbach am Neckar

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

Ansprechpartner Projektträger:

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

Projektforscher:

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

Projektgebiet und Ausgangssituation

Die „Schillerstadt“ Marbach a. N. (ca. 15.000 Einwohner) ist durch einen S-Bahn-Anschluss an Ludwigsburg sowie an das ca. 20 km in südwestlicher Richtung entfernte Stuttgarter Stadtzentrum angeschlossen. Marbach hat damit die Funktion einer Wohnstadt im Umland des Oberzentrums Stuttgart und profitiert entsprechend davon. Das Projektgebiet umfasst einen großen Teil der Siedlung „Hörnle“ (Bauzeit: 1958 bis 1960, insgesamt ca. 1.636 Einwohner, 601 Wohneinheiten), die zwei Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum Marbachs entfernt liegt und eine der größten Stadterweiterungen in Marbach darstellt. Die Siedlung liegt auf einem Bergrücken, der nach Nordosten und zur Stadt Marbach hin abfällt. Ein Tal bildet die topographische Trennlinie zum Stadtkern von Marbach. Seit 1996 ist die Siedlung über eine Fußgängerbrücke unmittelbar an die Innenstadt Marbachs angebunden.

Das Siedlungsgebiet „Hörnle“ wird in erster Linie durch die im Projekt im Fokus stehenden Reihenhäuser (insgesamt 295 Reihenhäuser, davon 284 aus der Bauzeit 1958 bis 1960) auf schmalen, aber tiefen Grundstücken mit Größen bis zu 700 qm dominiert. Der Bestand ist (mit Ausnahme kleiner Abweichungen) weitgehend homogen. Die Erschließung der Reihenhauseinheiten erfolgt über einseitig bebaute Wohnwege. Die Gebäude weisen eine Breite von ca. 6,5 m auf, die Tiefe beträgt ca. 8,0 m. Die Wohnfläche der einzelnen Häuser ist mit ca. 80 qm nach heutigem Maßstab für Familien gering. Die Grundrisse der Häuser bieten vier Zimmer. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnzimmer, Küche und



Gartenansicht einer typischen Reihenhauseinheit

ein Gäste-WC, im Obergeschoss ein Elternschlafzimmer, zwei sehr kleine Kinderzimmer und ein Bad. Die Häuser besitzen ein flach geneigtes Satteldach, das Dachgeschoss bietet jedoch in der ursprünglichen Baustruktur durch seine geringe Höhe von lediglich gut 2 m keinen vollwertigen, ergänzenden Wohnraum. Insgesamt ergibt sich unter diesen Rahmenbedingungen ein im Vergleich mit heutigen Maßstäben eher beengtes Wohnen, da auch die internen Verkehrsflächen, Treppen sowie Bäder minimierte Flächen aufweisen. Im Erscheinungsbild sind die Häuser überwiegend intakt und bilden ein qualitativvolles, einheitliches Siedlungsbild. Der Anteil älterer Bewohner ist überdurchschnittlich, ein Wechsel der Generationen durch den Zuzug junger Familien ist jedoch erkennbar. Der Durchschnittswert der Immobilien gemessen an Verkaufsfällen der letzten zehn Jahre beträgt für ein Mittelhaus ca. 175.000 EUR.

Bereits seit den 1990er Jahren verlangten vor allem junge Haushalte mit Kin-

dern im Hörnle Erweiterungsmöglichkeiten ihrer kleinen Wohnungen. In der kommunalpolitischen Diskussion standen den individuellen Wünschen nach Wohnflächenerweiterungen zunächst städtebauliche Argumente entgegen. Die Geschlossenheit des Siedlungsbildes sollte vor allem durch eine einheitliche Dachlandschaft erhalten bleiben. Die Forderung des Bürgervereins „Hörnle-Eichgraben“, den Erweiterungswünschen durch Optionen für eine Aufstockung zu entsprechen, fand letztlich aus wohnungs- und sozialpolitischen Gründen eine Mehrheit im Gemeinderat. Im Oktober 2003 wurde beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um für Einzelgebäude eine Aufstockung zu ermöglichen. Mit dem im November 2005 in Kraft getretenen B-Plan „Hörnle - 4. Änderung“ wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine Aufstockung der Reihenhäuser im Stadtteil Hörnle vor Beginn des Modellvorhabens geschaffen.

Projektansatz und Projektverlauf

Zentraler Ansatz des Modellvorhabens war es, über einen Realisierungswettbewerb Systementwürfe für eine standardisierte Aufstockung und die horizontale Erweiterung der Reihenhäuser zu entwickeln. Die Zukunftsfähigkeit der Reihenhäuser sollte auf diesem Weg bei gleichzeitiger Wahrung des Siedlungsbildes gesichert werden. Mit dem Wettbewerb sollten einerseits die Potenziale dieser Reihenhäuser herausgearbeitet werden. Andererseits war es das Ziel, durch Systemlösungen und gemeinsame Beauftragungen kostengünstige Lösungen mit Qualitäts- und Terminalsicherheit zu erreichen.

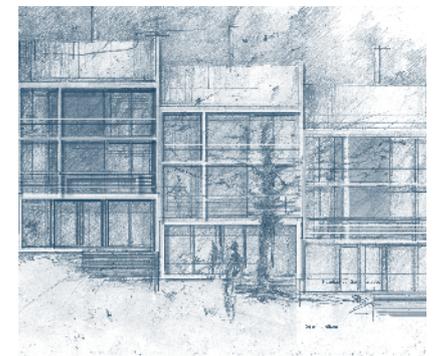
Im Vorfeld hatte die Stadt Marbach im Zeitraum April bis Mai 2006 eine Befragung der Eigentümer des „Hörnles“ mit organisatorischer Hilfe des Bürgervereins durchgeführt. Ziel war es, die Einstellung der Bewohner zu Erweiterungsmöglichkeiten zu ermitteln und Kenntnis über bereits durchgeführte Maßnahmen, den Instandhaltungszustand und spezielle Modernisierungswünsche zu erlangen. Die Beteiligung war mit einer Rücklaufquote von 26% für eine schriftliche Befragung gut. Zentrale Erkenntnis war, dass eine bauliche Erweiterung der Wohnflächen in erster Linie für größere Haushalte in Frage kommt. Hierbei handelt sich überwiegend um Haushalte, die das Haus seit den 1990er Jahren erworben hatten. Kleinere Haushalte lehnten dagegen Erweiterungen ab. Die noch in den Häusern wohnenden Erstbesitzer planten keine größeren Investitionen in die Gebäude.

Der Realisierungswettbewerb war angelehnt an die Durchführung klassischer Architektenwettbewerbe mit den Elementen Einführungskolloquium, Bearbeitungsphase und anschließender Bewertung der Entwürfe durch eine Fachjury. Die Vorbereitungen für diesen zweistufigen Wettbewerb begannen im Sommer 2006, die Auswahl von 18 Teilnehmern (drei Bauteams und 15 freie Architekten mit Handwerkerkooperationen) aus insgesamt 42 Bewerbungen

fand im Oktober 2006 statt. Schließlich wurden neun Entwürfe abgegeben, die das Preisgericht im Dezember 2006 beurteilen konnte. Die Arbeiten – prämiert wurden ein 1. Preis, zwei 3. Preise, ein 4. Preis sowie zwei Ankäufe – wurden anschließend im Rathaus öffentlich ausgestellt. Eine zusätzliche Präsentation, teilweise unter Anwesenheit der Planverfasser, fand im Rahmen einer vier-tägigen Baumesse Ende April 2007 im Gemeinschaftshaus der Siedlung statt. Diese Veranstaltung stieß auf Interesse bei den Bewohnern und Eigentümern. Anhand von Modellen und Plänen wurde intensiv über die Wettbewerbsergebnisse diskutiert.

Ein weiteres (geplantes) Instrument für das Modellvorhaben war eine Bauherrenfibel, welche als wesentliches Element die Ergebnisse des Wettbewerbs für potenzielle Bauherren in anschaulicher Form darstellen sollte. Diese Fibel ist jedoch erst am Ende der Laufzeit des Modellvorhabens fertiggestellt worden und konnte daher nicht mehr innerhalb des Projektrahmens eingesetzt werden.

Parallel zu den Entwurfsarbeiten wurde innerhalb der Laufzeit des Modellvorhabens eine einzelne Aufstockungsmaßnahme bei einem Reihenhaus umgesetzt. Diese konnte sich jedoch aufgrund der zeitgleichen Realisierung nicht an den Wettbewerbsergebnissen orientieren.



Ergebnisse aus dem Wettbewerb: Fassadenansichten der ersten drei Preisträger

Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben

Die Stadt Marbach hat sich die Entscheidung über die Schaffung planungsrechtlicher Aufstockungsoptionen nicht leicht gemacht. Mehrere Jahre wurde intensiv diskutiert und es wurden mehrere Fachgutachten – städtebaulich, planungs- und nachbarschaftsrechtlich – eingeholt. Nachdem die B-Plan-Änderung rechtskräftig geworden war, sah es die Stadt aus Gründen des Städtebaus und des Stadtbildes als ihre Aufgabe an, den Eigentümern die neuen Optionen durch gute Entwürfe zu veranschaulichen. Gleichzeitig sollten durch Systementwürfe abgestimmte Erweiterungsmaßnahmen – nach Möglichkeit auf Ebene ganzer Zeilen – initiiert werden. Die Umsetzung der innovativen Idee, in diesem Kontext einen Wettbewerb durchzuführen, stellte sich als große Herausforderung für die beteiligten Akteure heraus.

Die Erfahrungen mit dem Wettbewerb haben deutlich gemacht, dass dieses Instrument grundsätzlich geeignet ist, eine große Bandbreite potenzieller baulicher Lösungen für spezifische Fragestellungen, in diesem Fall Erweiterungsmöglichkeiten von Reihenhäusern, zu erarbeiten.

In Marbach wurde der Realisierungswettbewerb bewusst mit der Fragestellung bzw. dem Wunsch nach Realisierungsbeispielen mit modularen oder systemischen Bauteilen sowie realistischen Kostenrechnungen durchgeführt. Im Ergebnis können einige wichtige Voraussetzungen für eine erfolgreiche Nutzung des Instruments des Wettbewerbs erneut unterstrichen werden:

- Die Wettbewerbsaufgabe sollte präzise formuliert und besondere Rahmenbedingungen müssen frühzeitig

abgeklärt werden: In Marbach konnte auf die Ergebnisse der begleitenden Untersuchungen in Bezug auf Statik, Schallschutz, Brandschutz und aktuelle Wärmeschutzanforderungen zurückgegriffen werden, die in die Formulierung der Aufgabenstellung und später auch die Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge einfließen konnten. So weisen die Reihenhauseinheiten in Marbach ein gemeinsames Fundament auf, wodurch besondere statische Anforderungen zu beachten waren. Zudem gelten die Anforderungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes unter bestimmten Bedingungen nicht nur für den neuen Gebäudeteil, sondern für das gesamte Haus, wodurch die Kosten für die Erweiterungen enorm steigen können.

- Ein Wettbewerb sollte finanziell adäquat zur Aufgabenstellung ausgestattet sein, um nicht nur qualitativ hochwertige Entwürfe zu erhalten, sondern auch eine Bearbeitung bzw. Beantwortung aller Fragen zu ermöglichen. Die Stadt Marbach musste aufgrund des knappen kommunalen Haushalts die Preisgelder über Sponsoring einwerben. Die so akquirierten Mittel waren insgesamt beschränkt. Zusammen mit der Tatsache, dass der Auslober nicht identisch mit den potenziellen Bauherren war, der erste Preis also nicht in eine direkte Beauftragung münden würde, gab es damit nur relativ geringe Anreize für eine Beteiligung der Architekten und Bauteams. Dieses wurde jedoch zum Teil durch persönliches Engagement, Ansprache und Überzeugungsarbeit der Initiatoren wettgemacht.
- Die gemeinsame Teilnahme von gewerblich tätigen und freien Architekten sowie Handwerkerkooperationen

hat nach Darstellung des Projektforschers das Ergebnis positiv beeinflusst. Es zeigt den Besitzern von Reihenhäusern eine große Anzahl von Lösungen für die Ertüchtigung der Reihenhäuser zwischen offenen Raumkonzepten und vielen kleinen praktischen Verbesserungen. Die Bandbreite der Wettbewerbsteilnehmer reicht von freien Architekten, die ihre Arbeit mehr als künstlerischen Beitrag sehen, über solche, die ihren Vorschlag eng mit Handwerksfirmen abgestimmt haben, bis hin zu Bauteams, die ein äußerst pragmatisches Vorgehen verfolgten. Die Gruppen unterscheiden sich in der Herangehensweise an die Aufgabe: Während die Bauteams realitätsnahe und hinsichtlich der vorgesehenen Veränderungen pragmatische Lösungen für die drei Erweiterungskomponenten (Aufstockung, Erweiterung auf der Gartenseite und Windfang im Eingangsbereich) vorlegten, gingen die freien Architekten zumeist von einer ganzen Reihe von Umbauten in einer Zeile aus und näherten sich in einigen Fällen Neubaulösungen von Reihenhäusern an. Unter anderem daraus resultiert der große Abstand zwischen dem ersten und den weiteren Preisen.

Das unabhängig vom Wettbewerb und seinen Ergebnissen durchgeführte Vorhaben einer Aufstockung erlaubte es, verschiedene Fragen experimentell zu klären. Die städtebauliche Wirkung einer einzelnen Aufstockung ließ sich so noch während der Laufzeit des Modellvorhabens anhand eines gebauten Beispiels überprüfen. Die Befürchtung, Aufstockungen könnten die Einheitlichkeit des Siedlungsbildes gefährden, war nach wie vor das Hauptargument



Realisierte Aufstockung eines Reihenhauses

gegen die Erweiterungsmöglichkeiten des Bebauungsplans von 2005. Nach Einschätzung der Projektforschung und des Stadtbauamts fügt sich das aufgestockte Gebäude jedoch in das Siedlungsbild ein. Stichprobenartige Interviews in der Nachbarschaft und bei Mitgliedern des Bürgervereins haben diese Einschätzung bestätigt. Befürchtete Folgeschäden am Nachbargebäude aufgrund des gemeinsamen Fundamentes sind bislang ausgeblieben.

Nach Auffassung der Begleitforschung sind jedoch weitere Aufstockungsmaßnahmen angesichts der hohen Kosten der Maßnahme wenig wahrscheinlich. Die anfangs informell gesetzte „Schallmauer“ von 100.000 EUR für die Aufstockung wurde deutlich überschritten. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen erfordern die Erfüllung der aktuellen Brand-, Wärme- und Schallschutzanforderungen auch für den Bestandsteil des Gebäudes. Die Kosten für die Umsetzung der zum Zeitpunkt der Baumaßnahme aktuellen Vorgaben der EnEV für das Gesamtgebäude beliefen sich alleine auf ca. 33.000 EUR.

Ein entscheidendes Hemmnis für die Weiterentwicklung der Reihenhausb-

stände ist neben den Kosten für Erweiterungs-/Ertüchtigungsmaßnahmen auch das relativ hohe Preisniveau dieser Immobilien auf dem Gebrauchtimmobilienmarkt. Einschließlich einer Wohnflächenerweiterung sind sie in der Summe für den Erwerb des Gebäudes und die Baumaßnahmen teurer als neue Reihenhäuser in Marbach und Umgebung. Die hohen Kosten der Anpassung an heutige Wohnstandards stehen den seitens der Bewohner grundsätzlich positiv aufgenommenen Ertüchtigungsvorschlägen entgegen. Das zeigen Anfragen an die Bauverwaltung und die Rückmeldungen aus dem Bürgerverein.

Neben diesen konkret aus dem Modellvorhaben abzuleitenden Ergebnissen determinieren auch in diesem Modellgebiet – wie in vielen Reihenhaussiedlungen dieser Altersklasse – die grundsätzlichen Rahmenbedingungen die weiteren Entwicklungspfade. Außer einem strukturell veränderten Bedarf hinsichtlich der sozialen Infrastruktur (u. a. Hilfsangebote für Ältere, verlässliche Betreuung von Kindern und Jugendlichen) erfordern auch Fragen in Bezug auf die städtebaulichen Strukturen und Entwicklungsmöglichkeiten eine kommunale Steuerung. Hier ist zum einen die Option der Nachverdichtung auf den Parzellen mit einem erhöhten Maß baulicher Nutzung zu nennen, die durch verlässliches und im Streit belastbares Baurecht gesichert werden müssen. Dabei wäre u. a. zu prüfen, inwiefern durch Änderung von Bebauungsplänen bisher nicht zulässige Wohnflächenerweiterungen durch rückwärtige Anbauten und Aufstockungen genehmigungsfähig werden.

Zum anderen müssen vor dem Hintergrund des sich vollziehenden Generationenwechsels auch Lösungen für den ruhenden Verkehr gefunden werden. Der heutige Stellplatzbedarf in Reihenhausbereichen unterscheidet sich grundlegend von den Erfordernissen zur Aufsiedlungszeit. Der Stellplatzmangel kann zum Hemmnis im Generationenwechsel werden.

Organisation von Meinungsbildungsprozessen und Informationsaustausch stellen nicht nur in Marbach eine wichtige Aufgabe dar. In Nachkriegssiedlungen haben sich vielerorts Siedlervereine und andere Formen kollektiver Interessenvertretung aus der Aufsiedlungszeit erhalten. In anderen Fällen übernehmen Bürgerausschüsse oder Bezirksbeiräte die Vertretung der Bewohnerinteressen. Für die nachhaltige Innenentwicklung von Siedlungen sind beide Formen geeignet, gemeinsame Anliegen nach außen zu vertreten. Konflikte z. B. zwischen den Generationen sollen im Binnenverhältnis ausgetragen und gelöst werden. Bürgervertretungen sind besonders geeignet, die Ertüchtigung des Gebäudebestandes als eine Gemeinschaftsaufgabe zu verdeutlichen, die dem Werterhalt der Immobilien dient und den sozialen Frieden sichert. In Verbindung mit der kommunalen Verwaltung erreicht sie die Eigentümer mit Beratungsangeboten und Informationen leichter sowie kostengünstiger als andere Verfahren, denn es besteht ein Vertrauensverhältnis und ihre Leistungen werden ehrenamtlich erbracht. Beratung über mögliche Anpassungsschritte und das Aufzeigen staatlicher oder kommunaler Förderung bei der Finanzierung dieser Maßnahmen durch Experten ist darüber hinaus zweckmäßig.

Stadt Gießen

Zukunftsfähige Entwicklung des „Blumenviertels“

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

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

Projektgebiet und Ausgangssituation

Die mittelhessische Universitätsstadt Gießen hat als Oberzentrum der Region ca. 72.500 Einwohner. Das Projektgebiet „Blumenviertel“ gehört zur Gießener Nordstadt, die seit dem Jahr 2000 im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ gefördert wird. Das Reihenhaushausquartier ist in den 1950er Jahren von der Nassauischen Heimstätte für die damalige „gemeinnützige Wohnungsgesellschaft Gießen“ (heute Wohnbau Gießen) gebaut und von dieser an private Eigentümer veräußert worden. Das Angebot richtete sich vor allem an



Ansicht einer typischen Reihenhauszeile

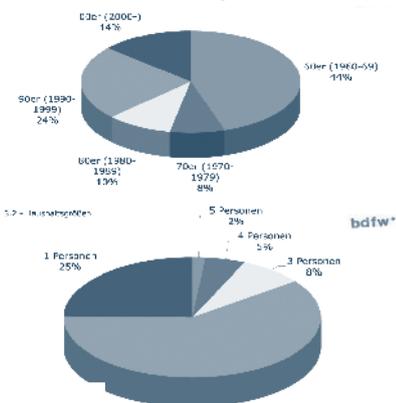
Familien mit mittlerem und gehobenem Einkommen, denen in der „Nordstadt“ eine günstige Möglichkeit zum Hauserwerb geschaffen wurde. Noch heute ist die Reihenhaussiedlung ein gut angesehenes Quartier mit einer im Vergleich zu seinem sozial schwächeren Umfeld der Nordstadt überdurchschnittlich gebildeten und gut verdienenden Bewohnerschaft.

Das „Blumenviertel“ bildet derzeit eine geschlossene Einheit mit städtebaulicher und architektonischer Qualität. Das Quartier umfasst insgesamt 173 zweigeschossige Reihenhäuser, die einheitlich in Ost-West-Richtung orientiert und in Zeilen mit fünf bis sechs Gebäuden zusammengefasst sind. Die Erschließung der Häuser erfolgt im „Blumenviertel“ ebenso wie im Marbacher „Hörnle“ über Wohnwege. Bei den Reihenhäusern handelt es sich um fünf sehr ähnliche Typen mit einer Wohnfläche von 80 bis 95 qm. Der Grundriss ist vergleichbar mit den Reihenhäusern in Marbach, die Gebäude in Gießen besitzen jedoch ein sehr flach geneigtes Pultdach. Bislang hat der Gebäudebestand aus den späten 1950/60er Jahren außer individuellen Ergänzungen keine Veränderungen erfahren. Inzwischen entsprechen die Reihenhäuser mit ihrer geringen Wohnfläche und ihrer technischen Ausstattung nicht mehr dem

Standard. Die bei den Verkaufsfällen der letzten Jahre erzielten Preise deuten auf einen merklichen Wertverlust der Reihenhäuser hin.

Die „Gründergeneration“ repräsentiert heute immer noch 44% der Eigentümer. Mehr als 60% der Bewohner sind 60 Jahre und älter. In nur noch 15% der Häuser leben mehr als zwei Personen. Allerdings beschleunigt sich der Wandel. Modernisierungsmaßnahmen sind mittlerweile im weit überwiegenden Teil der Gebäude durchgeführt worden. Heizung (97%), Fenster (92%) und Sanitärräume (74%) wurden am häufigsten auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Die Fassade hingegen ist bei zwei Dritteln aller Gebäude noch im ursprünglichen, nicht isolierten Zustand. Eingriffe in den Grundriss hat es nur in 15% der Fälle in erwähnenswertem Umfang gegeben.

Schon wenige Jahre nach der Fertigstellung der Siedlung wurden erste genehmigungspflichtige Umbau- und Erweiterungswünsche an die Stadt Gießen herangetragen. Insbesondere seit den 1990er Jahren häuften sich Anfragen zu Um- oder Anbauten. Spätestens seit Ende der 1990er Jahre wurde für die Stadt offensichtlich, dass eine große Diskrepanz zwischen den Erfordernissen der zahlreicher werdenden Erweiterungswünschen und den restriktiven Regelungen des bestehenden Bebauungsplans vorhanden ist. Im überdurchschnittlichen Rückgang der Verkaufser-



Wohndauer („Seit wann wohnen Sie im Blumenviertel?“) und Haushaltsgröße

löse wird darüber hinaus ein deutliches Signal für die sinkende Marktfähigkeit der Häuser in ihrem weitgehend noch ursprünglichen Zustand gesehen.

Bereits seit 1998 strebte die Stadt einen moderierten Übergangsprozess im „Blumenviertel“ an, der eine Einigung der Eigentümer über mögliche Umbau- bzw. Erweiterungsvarianten der Häuser im „Blumenviertel“ – bei gleichzeitiger Beachtung der städtebaulichen Qualitäten der Siedlung – herbeiführen sollte. Zum Zeitpunkt der Bewerbung zum ExWoSt-Modellvorhaben konnte die Stadt Gießen also bereits auf eine Vielzahl von Initiativen, Überlegungen und Ansätzen für eine Anpassung des Quartiers an den sich wandelnden Bedarf zurückgreifen. Ein Verständigungsprozess wurde vor allem deswegen für notwendig erachtet, weil die Gruppe der Eigentümer mit potenziellen Erweiterungswünschen einer annähernd gleich großen Zahl an „Bewahrern“ gegenüberstehen würden. Vor allem der Wunsch nach einer Aufstockung der Gebäude begründete im Quartier ein hohes Konfliktpotenzial: Von verschiedenen Seiten wurde die Beeinträchtigung des bisher unverbauten Blickes in die Landschaft befürchtet. Grundlage für eine mögliche Änderung des Bebauungsplans sollte deswegen eine genauere Kenntnis der konkreten Bewohnerwünsche und eine größere Akzeptanz potenzieller Erweiterungen durch ein moderiertes Beteiligungsverfahren sein. Wie in anderen Siedlungen

aus dieser Entstehungszeit dominieren aktuell auch hier ältere Menschen die Altersstruktur der Bewohner bzw. Eigentümer. Sie haben an Wohnraumerweiterungen in der Regel kein Interesse (mehr) und stehen Veränderungen eher skeptisch gegenüber. Die Ausgangssituation im Projekt entspricht damit einer typischen Konstellation eines Wohngebiets im Generationenwechsel.

Projektansatz und Projektverlauf

Die Stadt Gießen verfolgte mit ihrem Projekt das Ziel, zwischen den unterschiedlichen Positionen alter und neu hinzugezogener Eigentümer hinsichtlich potenzieller Anpassungen der Gebäude an veränderte Lebensbedürfnisse durch sachliche Diskussionen zu vermitteln und dies durch anschauliche Pläne und Modelle zu unterstützen. Durch den eingeleiteten Moderationsprozess wollte die Stadt über Möglichkeiten informieren, wie die Reihenhäuser an die geänderten Markterwartungen angepasst und ihr Wert für den anstehenden Generationenwechsel erhalten werden kann. Gleichzeitig ging es der Stadt um die Erhaltung der städtebaulichen Qualität des Quartiers – und damit eines wesentlichen Elements seiner Identität. Es galt, Lösungen zu suchen, um einen fast typisierten, gleichförmigen Bestand im ausgewiesenen Quartier an veränderte Lebens-, Familien- und Arbeitsformen anzupassen.

Der Moderations- bzw. Kommunikationsprozess sollte mit Hilfe der Kern-

mentale Eigentümerversammlung, Eigentümerworkshop sowie einer Homepage als Informations- und Kommunikationsplattform gestaltet und durchgeführt werden.

In der Eingangsphase stand die Erhebung der Eigentümerwünsche, die Entwicklung der Kommunikationsstruktur sowie die Erarbeitung eines „Katalogs der Möglichkeiten“ auf der Agenda. Unter Bezugnahme auf die Interessen der Eigentümer (soweit diese aus den Befragungsergebnissen und Gesprächen bekannt waren) wurden dort verschiedene Handlungs- und Gestaltungsoptionen aufgezeigt. Dies betraf z. B. bauliche Veränderungsmöglichkeiten, baulich-technische Innovationen, aber auch Organisations- und Finanzierungsmodelle.

Die Eigentümerversammlungen dienten der Sammlung ebenso wie der Weitergabe von Informationen. Insgesamt fünf dieser Veranstaltungen wurden mit jeweils einem Themenschwerpunkt durchgeführt. Der Eigentümerworkshop stellte den offiziellen Auftakt für die intensive Phase der Moderation der bestehenden Eigentümerinteressen dar. In drei Themenschwerpunkten „Wohnraumerweiterungen“, „Seniorenrechtlicher Umbau“ und „Energiebewusste Sanierung“ wurden während des Workshops mit Hilfe der Anregungen des „Katalogs der Möglichkeiten“ Anpassungs-, Umbau- und Erweiterungsoptionen der Häuser im Blumen-

viertel dargestellt und diskutiert. Ziel war die Konstituierung handlungsfähiger Arbeitsgruppen mit ähnlichen Interessen und Wünschen.

Bei der Arbeitsgruppe „Wohnraumerweiterungen“ wurden unterschiedliche Optionen mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen und den Auswirkungen auf das Siedlungsbild diskutiert. Im Rahmen der Arbeitsgruppe „Seniorengerechter Umbau“ wurde eine Befragung zu mittelfristigen Wohnbedürfnissen mit der „OWOG-Methode“ (Niederlän-

disch: Over Wonen von Ouderen Gesproken) vorgenommen. Ein Modell des Erdgeschosses verdeutlichte darüber hinaus anschaulich verschiedene Handlungsoptionen.

Von der Arbeitsgruppe „Energiebewusste Sanierung“ wurde im Rahmen des Workshops ein „Wettbewerb“ zur Auswahl einer Hauszeile angeregt, für die eine gemeinsame energetische Beratung erfolgen sollte. Bei dieser Beratung sollten insbesondere auch die finanziellen Einsparmöglichkeiten verdeutlicht werden, die sich durch ein konzertiertes Vorgehen bei energetischen Sanierungsmaßnahmen ergeben können. Obwohl sich eine Hauszeile mit fünf Eigentümern für diese Beratung fand und ein Einsparpotenzial von 20% für die energetische Sanierung der Hauszeile gegenüber Einzelhausanierungen hätte erzielt werden können, konnte sich aufgrund unterschiedlicher Präferenzen keine Bereitschaft für ein gemeinsames Vorgehen entwickeln.

Verwaltungsintern wurde ein Planspiel durchgeführt, um grundsätzliche – und vor allem rechtliche – Standpunkte zu möglichen An- und Umbauoptionen auszuloten. Hierbei wurden die verwaltungsinternen Handlungswege für einen hypothetischen Bauantrag nachgezeichnet, um Hemmnisse und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen sowie verschiedene Rechtswege testen zu können.

Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben

Das Planungsamt der Stadt Gießen hat bewusst die Kommunikation mit den Eigentümern vor planungsrechtliche Schritte gestellt. Ebenso wie in der Bewohnerschaft standen sich auch innerhalb der Stadtverwaltung und auf

der Ebene der politischen Führung Bestandsbewahrer und Erweiterungsbefürworter unvermittelt gegenüber. Um dieser Situation gerecht zu werden und einen Konsens herzustellen, hat Gießen ein anspruchsvolles und vielschichtiges Kommunikationskonzept entwickelt und versucht, dieses in relativ kurzer Zeit umzusetzen. Ziel war es darüber hinaus, eine Kommunikationsstruktur aufzubauen, die langfristig stabil sein und eine von den Eigentümern getragene Erneuerung koordinieren sollte.

Die Herausforderungen einer ergebnisorientierten Kommunikation mit den Eigentümern wurden insgesamt unterschätzt. Am Ende hat sich bei der Mehrheit der Eigentümer eher Desinteresse an dem komplizierten und umstrittenen Thema Aufstockung eingestellt. Das Aufgreifen dieses Themas durch die Stadt wurde – gerade anders als beabsichtigt – bereits als Befürwortung desgleichen vor allem auf Seiten der „Bestandsbewahrer“ gewertet und hat zu erheblicher Gegenwehr geführt.

Dabei schienen die Ausgangsbedingungen für den prozesshaften Ansatz gut: Der Projektträger konnte zu Beginn auf eine bereits bestehende Kommunikationsebene mit den Bewohnern des Blumenviertels aufbauen. Aus vorangegangenen Initiativen und Anfragen seitens der Eigentümer, aus einem guten Kontakt über den Nordstadtbeirat und aus den Aktivitäten des Programms „Soziale Stadt“ war ein Kommunikationsnetz entstanden, das dem Modellvorhaben eine wichtige Grundlage für den Einstieg gab. Ansprechpartner und Engagierte für verschiedene Anliegen



Aufstockungsoptionen aus dem Katalog der Möglichkeiten sowie Modell für den seniorengerechten Ausbau des Erdgeschosses

waren bekannt. Das hat sich bei der Aktivierung und allgemeinen Informationen als förderlich erwiesen. Mit der ersten Fragebogenaktion, den ersten Eigentümerversammlungen und dem Eigentümerworkshop konnten die Eigentümer gut erreicht werden.

Doch das ambitionierte Kommunikationskonzept mit einer Vielzahl von Veranstaltungen und Informationen in kurzer Zeit hat die Beteiligten überfordert. Die Eigentümer hatten zwischen baulichen Fragen und der persönlichen Wohnperspektive abzuwägen oder waren an konkreten baulichen Maßnahmen aktuell nicht interessiert. Besonders ältere Bewohner formulierten Vorbehalte gegenüber den diskutierten möglichen Maßnahmen einschließlich den konkreten Vorschlägen für einen seniorengerechten Umbau des Einzelhauses.

Die Methode des verwaltungsinternen Planspiels hat sich aus der Sicht des Projektträgers als sehr förderlich erwiesen. Vorteil dieses Instrumentes ist der direkte Vergleich unterschiedlicher Antragsszenarien. Die

verschiedenen Beteiligten des Verfahrens sitzen an einem Tisch und können so unmittelbar auf Probleme und Konflikte hinweisen und Lösungen finden, ohne die üblichen langen Entscheidungswege in der Verwaltung einzuhalten. Das Planspiel kann unter bestimmten Voraussetzungen ein sinnvolles Instrument sein. Es sollte jedoch – wie auch in dem dargestellten Fall – auf eine konkrete Fragestellung zugeschnitten sein.

Der „Katalog der Möglichkeiten“ stellt eine (aufwändige) Möglichkeit dar, um Eigentümern und Bewohnern die Folgen baulicher Maßnahmen konkret „vor Augen“ zu führen. Als Grundlage für Bürgerveranstaltungen (Werkstatt etc.) sind vor allem die gewählten Vorher-Nachher-Bilder im Themenfeld „Wohnraumerweiterung“ sehr gut geeignet. Die Visualisierung baulicher Erweiterungen erleichtert und versachlicht Diskussionen über potenzielle Wirkungen und ist daher jederzeit zu empfehlen. Ob in jedem Fall die gewählte Form eines Katalogs angezeigt ist oder ob auch einfachere Darstellungen in Form von Plakaten, Flyern oder schlicht auf-

gehängten Zeichnungen ausreichen, muss im Einzelfall entschieden werden. Ausschlaggebend sind u. a. die zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Kapazitäten. Hilfreich kann darüber hinaus die Verwendung vorliegender Informationsmaterialien sein, z. B. zu den Themen seniorengerechter Umbau und energetische Sanierung.

Nach Auffassung der Projektforschung war der überdurchschnittlich hohe Anteil älterer Eigentümer ein entscheidendes Problem bei der Motivierung und Aktivierung. Obwohl viele ältere Eigentümer ein Bewusstsein für den bestehenden Handlungsbedarf zeigten, bestand nur wenig Bereitschaft, tatsächlich konkrete Maßnahmen durchzuführen oder zu dulden. Als Ergebnis ist der Schluss zu ziehen, dass Stadtverwaltungen, wollen sie Eigentümer zu Investitionen in ihre Immobilie in Siedlungszusammenhängen dieser Entstehungszeit motivieren und beraten, sich auf einen längerfristigen Prozess mit noch stärker auf spezifische Bedarfe zugeschnittene Angebote einstellen müssen.

Stadt Kaufbeuren

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

Ansprechpartner Projektträger:

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

Projektforscher:

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

Projektgebiet und Ausgangssituation

Die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt in Bayern, ca. 100 km südwestlich von München. Die Stadt hat rd. 43.000 Einwohner. Das Projektgebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich von Neugablonz, einem nach dem Zweiten Weltkrieg neu entstandenen Stadtteil mit ca. 13.500 Einwohnern. Hier siedelten sich überwiegend heimatvertriebene Facharbeiter unterschiedlicher Handwerks- und Industriebereiche aus Gablonz an und schufen auf dem Grundriss einer ehemaligen Munitionsfabrik die Neugablonzer Schmuckindustrie in einer kleinteilig gemischten Wohn- und Gewerbestruktur. Der Stadtteil Neugablonz ist bis heute durch diese Mischung aus Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Neugablonz ist seit 2002 Programmgebiet „Soziale Stadt“ und erhält entsprechende Förderung.

Durch den seit den 1980er Jahren einsetzenden Umsatzrückgang und Arbeitsplatzabbau in der Schmuckindustrie wurden bereits viele der bestehenden Gewerbebetriebe aufgegeben. Die Umstrukturierung wird im Stadtbild durch Leerstände, Zwischennutzungen und provisorische Umbauten sichtbar. Gleichzeitig altert die Bewohner- bzw. Eigentümerschaft und begründet Handlungsdruck für seniorenbezogene Maßnahmen, wie seniorenrechtliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, familiengerechtes Wohnen etc. Daneben ergibt sich durch die Gemengelage im Plangebiet weiterer Handlungsbedarf.

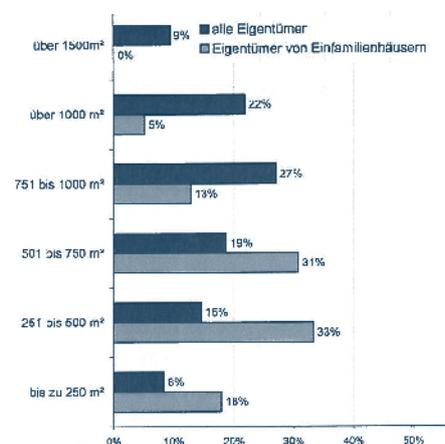
Das heterogen strukturierte Projektgebiet ist durch eine Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, oft mit angrenzenden/



Heterogener Gebäudebestand im Modellgebiet

integrierten Betriebsgebäuden/Werkstätten (ehemalige Familienbetriebe) gekennzeichnet. Mehr als die Hälfte der Gebäude im Nordosten des Stadtteils ist in den 1950er/60er Jahren entstanden, fast drei Viertel des Bestandes wurde vor 1970 errichtet. In den 1980er Jahren sind vor allem größere Einfamilienhäuser und Geschosswohnungen im nördlichen Randbereich gebaut worden. Seit 2000 sind nur vereinzelt Wohngebäude (überwiegend Einfamilienhäuser) realisiert worden. Viele der Häuser haben entsprechend ihres Alters eine Ausstattung, die vor allem in energetischer Hinsicht modernisierungsbedürftig ist. Die Wohnflächen der Einfamilienhäuser liegen überwiegend (54%) zwischen 100 und 150 qm. Ein Viertel der Häuser besitzt Wohnflächen über 150 qm. Bei den Häusern, die über eine Wohnfläche von unter 100 qm verfügen, handelt es sich insbesondere um Doppelhaushälften sowie einzelne Reihenhäuser aus den 1950er/60er Jahren.

Eine Besonderheit des Modellgebiets ist, dass viele Häuser sukzessiv durch Anbauten, Aufstockungen und Umnutzungen von ehemaligen Gewerbebereichen, Werkstätten und Garagen mit dem Ziel der Vergrößerung der Wohnfläche weiterentwickelt wurden – mit qualitativ sehr heterogenen Ergebnissen. Die Mehrzahl der Eigentümer verfügt über vergleichsweise große Grundstücke mit Größen über 750 qm (58%), insgesamt 77% der Grundstücke sind über 500 qm groß. Auch von den reinen Einfamilienhausgrundstücken verfügt fast die Hälfte der Grundstücke über eine Größe von mindestens 500 qm. Die leer stehenden oder untergenutzten Gebäude in Neugablonz sind in den Gesamtbestand eingestreut. Hierbei handelt es sich in der Regel um Häuser, die vererbt wurden und bei denen sich die Erben oder Erbengemeinschaften bezüglich des zukünftigen Umgangs mit der Immobilie (Vermietung/Verkauf/Modernisierung etc.) noch nicht festgelegt haben.



Grundstücksgrößen im Modellgebiet (Ergebnis der durchgeführten Befragung)

Projektansatz und Projektverlauf

Im Kontext der Bestandsaufnahmen und Analysen zum Programmgebiet „Soziale Stadt“ fiel das Modellgebiet durch zwei Besonderheiten auf: Zum einen war hier ein sehr hoher Anteil an privaten Kleineigentümern vorhanden und zum anderen war die Einschätzung des Images aus Sicht der Bewohner auffällig negativ. Das Hauptziel der Stadt Kaufbeuren war es vor diesem Hintergrund, die Eigentümer durch eine breit angelegte Beratung und weitere Maßnahmen zu motivieren, in die eigenen Wohn- und Gewerbebestände zu investieren. Ergänzend zu Maßnahmen im öffentlichen Raum sollte hiermit eine gesamtäumliche Aufwertung erreicht werden. Besonderer Wert wurde dabei auf Beratungen zu Finanzierungsmöglichkeiten einkommensschwacher Eigentümer gelegt, die z. B. Hinweise auf günstige Kredite oder die Option der Grundstücksteilung mit Verkauf eines Teilgrundstücks beinhalteten. Zielgruppe waren so genannte Schwellenhaushalte, die beim Kauf der Immobilie bereits einen hohen Anteil von Eigenleistungen/Selbsthilfe mit einkalkulieren. Die Stadt Kaufbeuren wollte mit der gewählten Beratungs- und Motivierungsstrategie dazu beitragen, die Wohnqualität in Neugablonz zu verbessern, den Stadtteil damit insgesamt zu stabilisieren und so auch eine Imageaufwertung zu erzielen. Eine weitergehende Steuerung der Entwick-

lung über Bebauungspläne als Instrument wurde seitens des Projektträgers grundsätzlich abgelehnt; das Fehlen von Bebauungsplänen im Projektgebiet wird wegen der besseren Flexibilität in Hinblick auf Nachverdichtung und Umnutzungen/Anpassungen vielmehr als Vorteil und besondere Stärke des Gebietes gesehen.

Wichtiger Baustein der Konzeption war die enge Kooperation mit bestehenden Netzwerken im Stadtteil, insbesondere mit der Lenkungsgruppe aus dem Programm „Soziale Stadt“. Das integrierte Entwicklungskonzept Neugablonz, das alle Entwicklungsziele für den gesamten Stadtteil enthält, bildet damit die Basis auch für die Aktivitäten des Modellvorhabens. Des Weiteren stellte die Lenkungsgruppe bereits ein Expertengremium dar, das sich durch ein hohes Engagement auszeichnet und auf kurzem Wege die Unterstützung durch „Schlüsselpersonen“ (z. B. bei der Einrichtung eines Expertenteams für die Analyse der Vermarktungsperspektiven) ermöglichte.

Der Ansatz in Kaufbeuren sah eine Abfolge von Befragung, allgemeiner Information und anschließender individueller Beratung vor. Nach einer ersten öffentlichen Informationsveranstaltung musste allerdings die Befragung der Eigentümer bis zur Klärung eines unvorhergesehenen Altlastenverdachts zu-

rückgestellt werden. Die schriftliche Befragung von etwa 1.000 Eigentümern – differenziert nach Alteigentümern, Neuerwerbenden und Erben/Erbengemeinschaften – konnte daher erst im Herbst 2006 durchgeführt werden. Erhoben wurden unter anderem bauliche Eckdaten zum Bestand, Informationen zu Investitionsabsichten, zu Gründen für nicht getätigte oder nicht beabsichtigte Investitionen sowie zu Potenzialen für Eigenleistungen. Die Ergebnisse der Befragung wurden im März 2007 auf dem ersten Bürgerworkshop vorgestellt. Die Veranstaltung im Gablonzer Haus erzielte mit rd. 170 Teilnehmern eine große Resonanz. Neben der Vorstellung der Befragungsergebnisse wurde über Handlungsbedarf an den ausgewählten Bestandsgebäuden (Prototypen) sowie über die personelle Zusammensetzung eines lokalen Expertenteams informiert.

Aufgabe des Expertenteams war es, für die Prototypen Maßnahmenbündel und Kostenschätzungen zu erarbeiten. Das Expertenteam bestand aus drei Architekten, drei Vertretern lokaler Finanzierungsinstitute sowie dem Baureferatsleiter. Die notwendigen Informationen zu den Prototypen wurden im Rahmen einer Begehung erhoben. Für die Prototypen wurden die folgenden Aspekte für den zweiten Bürgerworkshop im Mai 2007 aufbereitet und durchgerechnet:

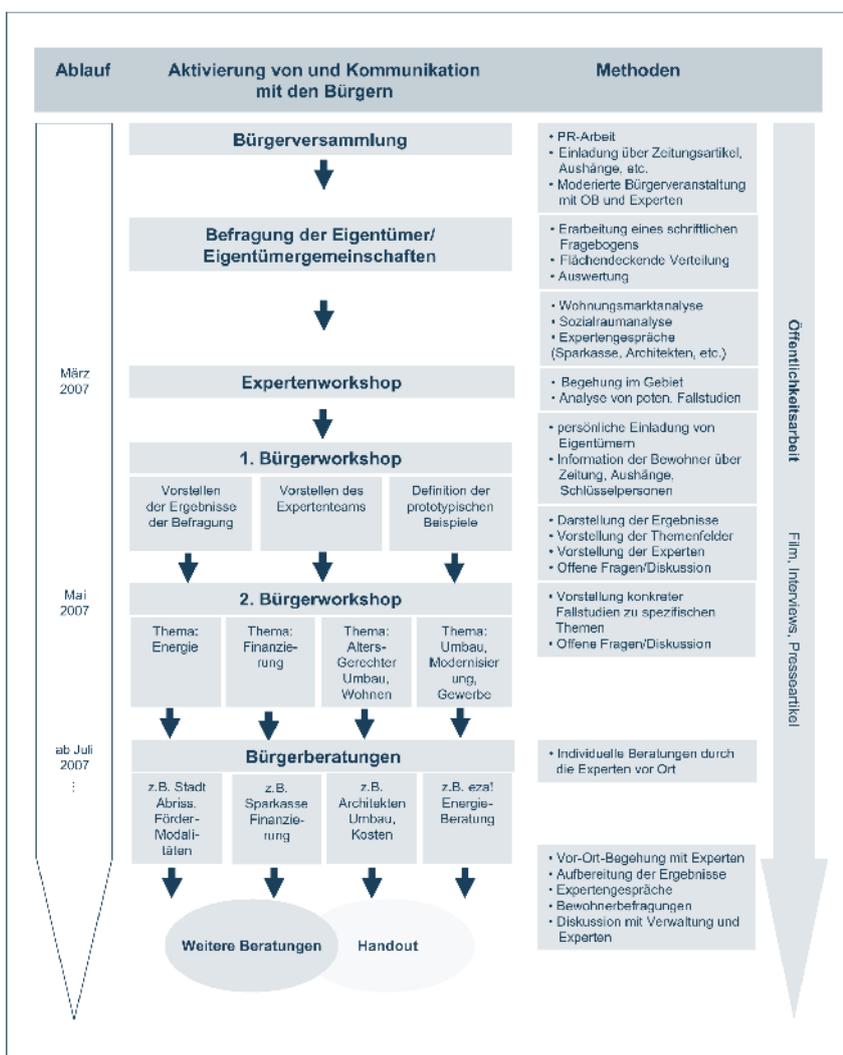
- individuelle Modernisierung,
- -seniorengerechter Umbau für Selbstnutzer,
- Qualitätsoptimierung (z. B. Energie),
- Qualitätsoptimierung: - familiengerechter Umbau für Selbstnutzer,
- Modernisierung bzw. Umbau für Vermietung (Wohnen/Gewerbe) und Umbau/Teilabriss/Abriss für die Vermietung oder den Verkauf.

Die Prototypen wurden auf dem zweiten Bürgerworkshop Anfang Mai 2007 vorgestellt und diskutiert. Die dabei angesprochenen vier zentralen Themen waren: Energie, Finanzierung, seniorengerechter Umbau/Wohnen sowie Umbau/Modernisierung/Gewerbe. Daneben bot dieser Workshop die Möglichkeit zu persönlichen Gesprächen zwischen Eigentümern und Experten. Einige Experten von der Sparkasse, der Energieberatung etc. waren mit Informationsständen ihrer Institutionen vertreten.

Im Nachgang zu diesem Workshop wurden die Fallstudien durch die Experten weiter konkretisiert. Im Mai 2007 begannen auf dieser Grundlage die Einzelberatungen. Die größte Resonanz hatte dabei das Thema Energie. Weitere Beratungen fanden zu den Themen Abriss, Fördermodalitäten, Umbau und Finanzierung statt.

Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben

Die Stadt Kaufbeuren hat mit ihrer Beratungs- und Motivationsstrategie auf die besondere Problemkonstellation im Stadtteil reagiert und großes Interesse hervorgerufen. Bauliche Maßnahmen konnten gleichwohl auch in diesem Modellvorhaben nicht initiiert werden.



Chronologischer Projektablauf

Als insgesamt förderlich für das Interesse auf Eigentümerseite haben sich die im Vorfeld des Modellvorhabens bereits begonnenen bzw. vorliegenden planerischen Aktivitäten (Bestandsaufnahmen, Analysen) erwiesen. Nicht nur diese Vorarbeiten, sondern insbesondere auch die parallel laufenden Aufwertungen im Rahmen von Projekten der Sozialen Stadt oder LOS können vor

dem Hintergrund der Modellerfahrungen als zusätzlich motivierend gewertet werden.

Die Stadt Kaufbeuren widmete der Kommunikation mit den Eigentümern und Bewohnern große Aufmerksamkeit, was sich durch rege Beteiligung und gutes Feedback auszahlt hat. Zu nennen ist vor allem die Beteiligung

der Stadt mit direktem Kontakt über den Bürgermeister (u. a. namentliche Anrede und persönliche Unterschrift in allen Anschreiben). Dies unterstrich die Ernsthaftigkeit der Stadt nach außen und signalisierte eine große Verbindlichkeit gegenüber den Eigentümern. Darüber hinaus ist aber auch die intensive Öffentlichkeitsarbeit der Stadt als wichtiges Erfolgselement zu nennen. Durch die regelmäßige Berichterstattung in der Zeitung, im lokalen Sender, in Stadtteilnachrichten etc. wurde das Thema platziert und eine positive Stimmung erzeugt. Viele Befragte verfügten bereits über Informationen aus der Zeitung und hatten sich mit dem Thema der Aufwertung auseinandergesetzt, bevor sie direkt angesprochen wurden. Besonders positiv wurde von den Eigentümern bewertet, wie die Kommune auf die Eigentümer zugegangen ist und dass sie – teilweise zumindest – die Form der aufsuchenden Beratung gewählt hat.

Dennoch konnten wie schon erwähnt auch in Neugablonz die Projektziele bis zum Abschluss der Experimentierphase nicht erreicht werden. Obwohl die Planungen der Stadt für die öffentlichen Bereiche bereits seit längerer Zeit laufen und mittlerweile weitestgehend abgeschlossen sind (Rahmenplanung, Finanzierung über Soziale Stadt, Umsetzung von Maßnahmen mittels LOS, z. B. Architektenwettbewerb etc.), ist die Umsetzungsphase noch nicht so weit fortgeschritten wie vorgesehen. Insbe-

sondere die Aufwertung des Marktplatzes, welche aus Sicht der Projektbeteiligten eine Schlüsselstellung einnimmt, dauerte länger als geplant.

Da die Stadt in den öffentlichen Aufwertungsmaßnahmen in Neugablonz eine wesentliche Bedeutung für die Aktivierung/Motivierung der privaten Eigentümer sieht, ist aus dieser Perspektive davon auszugehen, dass private Investitionen frühestens ab dem Jahr 2009 angestoßen werden. In den Bewohnergesprächen (bei Beratungen/Bürgerworkshop) wurde deutlich, dass die Bewohner zur Kenntnis nehmen, dass die Stadt Aufwertungen für Neugablonz plant und sich erste Veränderungen (insbesondere in der Stimmung) abzeichnen. Gleichzeitig überwiegt insbesondere bei der Gruppe der Vermieter die Skepsis, ob diese Aufwertungen einen Mehrwert für die eigene Immobilie zur Folge haben werden und sich (Aufwertungs-)Investitionen lohnen.

In Neugablonz war der Beratungsbedarf entsprechend der unterschiedlichen Eigentübertypen differenziert. Im Modellvorhaben wurde deutlich, dass es nicht ausreicht, Eigentümer nur in Hinblick auf die Modernisierung der Wohnhäuser zu informieren und zu motivieren. Das nutzungsgemischte Quartier erfordert darüber hinaus Ansätze für die untergenutzten oder leer stehenden Gewerbeeinheiten. Sehr viele Eigentümer

suchen Lösungen für ihren Wohn- und Gewerbebereich sowie für eine sinnvolle Verknüpfung von beidem. Unterschiede sind in der Haltung von selbstnutzenden Eigentümern auf der einen und Vermietern auf der anderen Seite festzustellen. Während die Vermieter viel skeptischer bezüglich zukünftiger Investitionen sind und Sanierungen zum Großteil nur durchführen wollen, wenn sie sich durch zusätzliche Mieteinnahmen rentieren, ist in der Gruppe der Selbstnutzer in der Regel eine individuelle Nutzenoptimierung zu beobachten, die nicht zwangsläufig einer rein ökonomischen Logik folgen muss. Innerhalb der Gruppe der Selbstnutzer sind weiterhin die verschiedenen Lebensabschnittsphasen (Familienphase, Altersphase etc.) von Bedeutung. Daher sollten sich entsprechende Beratungsangebote eng an den jeweiligen Bedürfnissen der unterschiedlichen, spezifischen Nutzerprofile orientieren.

Eine zentrale Erkenntnis des Modellvorhabens ist, dass bei sehr heterogener Baustruktur und kleinräumig sehr starker Durchmischung von Wohn- und Gewerbefunktion im Gebiet die Bearbeitung von Fallbeispielen nur als erster Schritt zur Information und Aktivierung angesehen werden kann, um den Eigentümern die Bandbreite von Möglichkeiten und Ansätzen aufzuzeigen. Im weiteren Prozess sind intensive Einzelberatungen unverzichtbar, um den Prozess voranzubringen.

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

Projektgebiet und Ausgangssituation

Lauffen am Neckar ist eine typische Weinbaugemeinde in der prosperierenden Region Heilbronn-Franken. Lauffen hat als Unterzentrum ca. 11.500 Einwohner. Die landschaftlich reizvolle Lage innerhalb regionaler Grünzüge, am Neckar und umgeben von Weinbergen begrenzt gleichzeitig die baulichen Erweiterungsoptionen der Stadt. Neben dieser topographischen Begrenzung erfordert die landesplanerisch prioritär eingestufte Politik der Minimierung des Flächenverbrauchs eine stärkere Hinwendung zur Bestandsentwicklung. Laut Flächennutzungsplan beläuft sich der mittelfristige Wohnflächenbedarf im Zeitraum von 2000 bis 2010 auf 34 ha.



Herausforderungen im Modellgebiet: Kleinstwohnhäuser und Bestände mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden

Fallgruppe 1	Ältere Mehrwohnhäuser (vor 1945 erbaut)	118 Objekte	35%
Fallgruppe 2	Mehrwohnhäuser der Nachkriegszeit (insbesondere 50-70er Jahre)	90 Objekte	27%
Fallgruppe 3	Wohnen im kleinen Maßstab (Tagelöhnerhäuser, Kleingrundstücke)	30 Objekte	9%
Fallgruppe 4	Sonderwohnen/Umnutzung im gewerblich geprägten Bahnhofsumfeld	10 Objekte	3%
Fallgruppe 5	Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage (Postplatz/Bahnhofstraße)	44 Objekte	13%
Fallgruppe 6	Landwirtschaftliche Hofstellen mit Nebengebäuden (Wengerthäuser)	45 Objekte	13%

Gebäudetypen im Modellgebiet

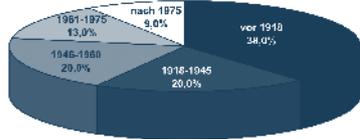
Diesem steht jedoch eine Baulandreserve von lediglich 7 ha gegenüber. Daher ist die Bestandsentwicklung bereits seit längerem ein Schwerpunkt der Lauffener Stadtentwicklungspolitik, daneben sind allerdings auch neue Baugebiete in der Entwicklung.

Die Stadt verfolgt die Erneuerung der Altstadtbereiche bisher über den Weg der städtebaulichen Sanierung mittels vereinfachter Verfahren. Zwei Gebiete wurden bearbeitet: das Sanierungsgebiet „Dorf I“ wurde 2005 abgeschlossen und das Sanierungsgebiet „Dorf II“ wird 2008/09 auslaufen. Da die Sanierungsgebiete relativ groß ausgewiesen und die Finanzmittel insbesondere für Maßnahmen im öffentlichen Raum verausgabt wurden, weisen nach wie vor viele der privaten Gebäude grundlegenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Besondere Herausforderungen stellen historische Wohngebäude mit winzigen Kubaturen auf der einen Seite und große ehemals landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Gebäude auf der anderen Seite dar.

Die Bebauung des Projektgebiets ist inhomogen. Es überwiegen gründerzeitliche und Zwischenkriegsbauungen. Kleinteilige Bebauungs- und Grundstücksstrukturen sowie ein hoher Versiegelungsgrad sind kennzeichnend für

das Gebiet, dessen Fläche zu fast 50% mit dem der abgeschlossenen Sanierungsgebiete übereinstimmt. Im Projektgebiet befinden sich 337 Haupt- und 242 Nebengebäude. Nur bei ca. 37% der Gebäude wurde der äußere physische Zustand aufgrund nur kleiner bzw. geringer Mängel als akzeptabel bis gut eingeschätzt. 63% der Gebäude wiesen mehr oder weniger gravierende Mängel auf, die Handlungsbedarf begründeten. Fast ein Fünftel der Hauptgebäude sind in einem derart desolaten Zustand, dass nach Einschätzung der Projektforschung eine durchgreifende Anpassung oder sogar ein Abbruch notwendig wäre. Sie verteilen sich auf sechs Typen, wie der Tabelle (s. o.) zu entnehmen ist.

Der Wohnungsbestand ist durch eine überdurchschnittlich hohe Anzahl großer Wohnungen gekennzeichnet, fast die Hälfte hat fünf und mehr Räume. Gleichzeitig ist der Anteil kleiner Wohnungen mit nur ein bis zwei Räumen (4,5%) gering. Die durchschnittliche Wohnungs-



Anteil verschiedener Baualtersklassen im Modellgebiet

größe beträgt knapp 90 qm (Volkszählung 1987). Der Anteil der Einfamilienhäuser liegt nach Zahlen des Statistischen Landesamts von 2005 in Lauffen mit ca. 60% etwas über dem Landesdurchschnitt. Nach Aussage von Marktkennern wird den Bestandsimmobilien in der Stadt Lauffen insbesondere in zentralen Lagen eine gute Nachfrage bescheinigt. Eine differenzierte Bewertung der Marktchancen der verschiedenen untersuchten Immobilien wurde im Rahmen des Modellvorhabens nicht durchgeführt. Kaum Chancen wurden allerdings den Tagelöhnerhäusern und Kleinwohnungshäusern eingeräumt, da sie unzeitgemäße Grundrisszuschnitte, geringe Wandstärken, niedrige Geschosdecken, fehlende sanitäre Einrichtungen im Haus und veraltete Heizungsanlagen (teilweise auch Einzelöfen) aufweisen. Der Migrantenanteil ist mit rund 20% in diesem Gebiet fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt mit 11%.

Projektansatz und Projektverlauf

Zentrales Ziel und Hauptansatzpunkt des Projektes war es, ergänzend zur klassischen Sanierung durch experimentelle Ansätze private Eigentümer zu Investitionen in ihre Bestände zu motivieren und damit einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung zu erzielen. Bereits im Rahmen der Sanierungsgebiete realisierte Modernisierungs-, Neubau- und Umnutzungsprojekte entlang zentraler Achsen sollten als Impulse bzw. „Trittschritte“ für private Maßnahmen dienen. Weitere Diskussionspunkte innerhalb des Projektes waren die Realisierung ei-

nes Seniorenwohnprojekts, die Aktivierung brachliegender oder untergenutzter Innenbereiche zur Durchgrünung sowie die Umnutzung eines ehemaligen Gärtnereigeländes.

Das Lauffener Projekt umfasste drei operative Phasen: Aktivierungsphase, allgemeine Informationsphase und individuelle Beratungsphase.

Mit einer Auftaktveranstaltung, bei der den eingeladenen Eigentümern Ziele, Ansatz und Forschungszusammenhang vorgestellt wurden, begann die Aktivierungsphase des Projektes. Der erste direkte Kontakt mit den Eigentümern wurde mittels einer schriftlichen Befragung zu den Vorstellungen über die Zukunft ihrer Immobilien aufgenommen. Als Anreiz zur Mitwirkung war ein Gutscheinheft über insgesamt vier individuelle, unentgeltliche Erstberatungen zu den Themen Marktwert, baulich-technische Sanierungsoptionen, Energieeinsparung und Finanzierung/Abschreibung beigelegt. Dieser Stimulus hatte eine rege Beteiligung an der Befragung zur Folge. Das größte Interesse weckten hierbei Informationen zu aktuellem Marktwert und Finanzierungsmöglichkeiten.

Ein zentrales Instrument des Projektes war das so genannte Expertenteam aus lokalen Akteuren des Wohnungs- und Sanierungsbereichs. Durch themenbezogene, aufeinander aufbauende und sukzessive konkreter werdende Beratungen sollte dieses Team einen we-

sentlichen Beitrag zur Motivation der Eigentümer, aber vor allem auch zur Qualitätssicherung bei der Durchführung von Maßnahmen leisten. Hierfür war vorgesehen, dass Architekten bzw. Bauingenieure als „Modernisierungslotsen“ zunächst die initiierte baukonstruktive Erstberatung durchführten, um anschließend prozessbegleitend als Berater für den potenziellen Bauherren zur Verfügung zu stehen. In einem so genannten Modernisierungspass sollten – so zumindest die Idee – die Ergebnisse der einzelnen Beratungen und Empfehlungen für eine Immobilie zusammengeführt werden. Abschließend war die Erstellung einer „Modernisierungsfibel“ als Qualitätsvereinbarung für die Bauphase vorgesehen und schließlich die Zertifizierung als MehrwertHaus.



Gutscheinheft



„Lust auf Modernisierung“

„Gebäudeheizung“

„Gebäudehülle“

Ausstellungstafeln zu den drei Wanderausstellungen während des Modellvorhabens

Parallel zu den individuellen Erstberatungen wurden konzertiert allgemeine thematische Informationen durch drei Wanderausstellungen (Gebäudeheizung, Gebäudehülle, Neues Wohnen in alten Häusern) sowie drei Werkstattreihen zu den Themen „Energetische Modernisierung“, „Baulich-technische Modernisierung“ sowie „Neuordnung landwirtschaftlicher Hofstellen für die Eigentümer“ angeboten.

Die Stadt Lauffen hat das Modellvorhaben als ergänzende Maßnahme zur klassischen Sanierung (Bodenordnung, Stadtreparatur, Interventions- und Neuordnungsstrategie) gesehen und intensiv begleitet. Die Verwaltung (Stadtbaumeister) hat in der Anfangsphase erhebliche Personalressourcen für das Projekt freigestellt, um das neue Aufgabenfeld zu entwickeln.

Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben

Der konzeptionelle Ansatz des Modellvorhabens vereinigt viele kreative Ideen sowie Verfahrenselemente. Deren erfolgreiche Umsetzung ist jedoch an verschiedene Voraussetzungen gebunden, die in Lauffen nur teilweise gegeben waren:

Zunächst stellt sich die Frage nach der Größe des Gebietes, auf das sich die kommunalen Interventionen beziehen sollten. Es zeigte sich in Lauffen, dass die bauliche Struktur und der mögliche kommunale Mitteleinsatz die entscheidenden Faktoren hierfür sind. Eine sehr heterogene bauliche Struktur erhöht die Komplexität baulicher Lösungsansätze und verringert die Möglichkeit für beispielgebende Projekte. Flankierende kommunale Maßnahmen verlieren bei beschränktem Ressourceneinsatz in

einem großen Gebiet ihre stimulierende Wirkung. Insofern wäre in Lauffen eine stärkere räumliche Konzentration vermutlich zielführender gewesen.

Das Modellvorhaben Lauffen begann mit intensiver erfolgreicher Öffentlichkeitsarbeit und einer Vielzahl von Informationsangeboten, die auf großes Interesse bei Eigentümern und beteiligten Akteuren stießen. Die Resonanz war so unerwartet hoch, dass der Beratungsnachfrage, die durch die Gutscheinausgabe initiiert worden war, nicht immer zeitnah nachgekommen werden konnte. In der Folge ließ das Interesse auf Seiten der Eigentümer wieder nach. Daraus ist der Schluss zu ziehen, dass solche komplexen Informations- und Beratungsstrategien sehr sorgfältig geplant werden müssen. Vor allem muss die potenzielle Beratungsnachfrage abgeschätzt und mit den zur Verfügung stehenden Beratungsressourcen abgeglichen werden. Ferner sind bei dem Einsatz ehrenamtlicher Berater zusätzliche Puffer/Auffanglösungen für den Fall des Ausfalls einzelner Akteure einzuplanen.

Der Einsatz des Gutscheineffts für insgesamt vier kostenlose Erstberatungen („Aktueller Marktwert der Immobilien“, „Möglichkeiten der baulich-technischen Modernisierung“, „Möglichkeiten der Energieeinsparung“, „Möglichkeiten der Finanzierung/Abschreibung“) wurde vor dem Hintergrund der Erfah-

rungen in Lauffen unterschiedlich bewertet. Auf der einen Seite wurde ein starker Mitnahmeeffekt aufgrund der Tatsache vermutet, dass die Beratungen nicht unmittelbar zu Investitionen bzw. Investitionsabsichten geführt haben. Auf der anderen Seite wurde von Projektforschung und Forschungsassistenz die Form eines Gutscheins als Anreiz, Beratungsangebote in Anspruch zu nehmen, grundsätzlich als sinnvoll und auch auf andere Kontexte übertragbar eingeschätzt. Dabei sollte allerdings eine Konzentration auf besonders wichtige, dem individuellen Dialog vorbehaltene Aspekte vorgenommen werden. Hierzu bieten sich Themen an, wie z. B. energetische Sanierung oder baulich-technische Modernisierungsoptionen vor Ort. Der Beratungsaufwand wird damit begrenzt und mögliche Mitnahmeeffekte können minimiert werden.

Ungelöst ist das Verhältnis der ehrenamtlichen oder lediglich durch ein Anerken-

nungshonorar der Kommune abgegoltenen Beratungsleistungen zu solchen Leistungen, die dem Kunden später in Rechnung gestellt werden sollen. Die geplante Phase der als kostenpflichtig konzipierten Zweitberatungen wurde innerhalb der Laufzeit des Modellvorhabens nicht mehr erreicht. Daher konnten auch keine Erkenntnisse zur Bereitschaft der Eigentümer gesammelt werden, für Beratungen ein Honorar zu zahlen. Auch der Einsatz ehrenamtlicher Berater aus dem Kreis externer Dienstleister, dem Handwerk und der Verwaltung war in Lauffen nicht unumstritten. So wurde deren Neutralität angezweifelt oder der Einsatz ehrenamtlicher Berater grundsätzlich abgelehnt. Allerdings konnten die Befürworter auf den Ehrenkodex verweisen, der eigens zur Wahrung der Neutralität erarbeitet worden war. Unter dieser Voraussetzung werden die ehrenamtlichen Beratungen als angemessenes Mittel zur Initiierung eines Erneuerungsprozesses eingeschätzt.

Eine zentrale Erkenntnis – nicht nur des Modellvorhabens Lauffen – ist, dass Informations- und Beratungsinteresse nicht gleichzusetzen ist mit absehbarer Investitionsabsicht. Investitionen in die selbstgenutzte Wohnimmobilie werden nur in seltenen Ausnahmefällen nach Marktgesichtspunkten vorgenommen. Zeitpunkte für größere Investitionen und grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind einerseits der Erwerbs- oder Erbfall. Andererseits erfolgen laufende Modernisierungsmaßnahmen nach Bedarf und Vorstellungen des Eigentümers und ebenfalls in längeren Zyklen. Kurzfristig ausgelegte Motivierungsstrategien können daher leicht ins Leere laufen. Darauf gerichtete Prozesse sind also langfristig anzulegen. Es sollten unterschiedliche Aktivitätsniveaus vorgesehen werden und Informationen über einen langen Zeitraum abrufbar sein.

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

Projektgebiet und Ausgangssituation

Die Stadt Romrod hat ca. 3.000 Einwohner und gehört zum Vogelsbergkreis, dem am dünnsten besiedelten Landkreis Hessens. Zur Gemeinde gehören neben Romrod vier weitere Ortsteile. In unmittelbarer Nachbarschaft, ca. 5 km entfernt, liegt als Mittelzentrum die Stadt Alsfeld mit rd. 17.000 Einwohnern. Die Entfernung zu den Städten Gießen, Marburg und Fulda beträgt jeweils ca. 50 km, Frankfurt und Kassel liegen ungefähr 100 km entfernt. Zusammen mit den Nachbargemeinden Alsfeld und Antrifttal wird die Stadt Romrod im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ gefördert.

Entwicklungspolitisches Ziel der Stadt Romrod ist die Erhaltung funktionaler und vitaler Ortskerne. Der strukturelle Wandel landwirtschaftlicher Produktion hat in Romrod bereits deutliche Spuren hinterlassen: Die Nutzung der großen Wohngebäude mit ihren voluminösen Nebengebäuden ist in den meisten Fällen längst obsolet und erschwert im Zuge der Generationenfolge die Weiternutzung bzw. Vermarktung. Die Gebäude haben ihre eigentliche Zweckbestimmung verloren, so dass dauerhafte Leerstände in der Gemeinde drohen. Die vorwiegend recht alten Eigentümer sind häufig bereits mit dem Bestandserhalt überfordert. In noch geringerem Maße gelingt es ihnen, zu überlegen, welche Nach- und Umnutzungen denkbar sind und auf welche Nachfragegruppe diese zielen könnten.

Hier setzte das Modellvorhaben an. Ziel war es, für diese Gebäudetypen exemplarische Nutzungspfade zu entwickeln und diese unter Mitwirkung von Eigentümern und Erwerberrn umzusetzen. Diesem Ansatz einer Innenentwicklung stehen nach wie vor erhebliche Konkurrenzen durch großzügige Neubaugebietsausweisungen am Ortsrand aus den 1990er Jahren entgegen. Bisher sind nur Teilbereiche dieser Flächen verkauft und bebaut worden. Die Stadt wird darüber hinaus durch die Folgekosten der entsprechenden Baugebietserschließungen belastet.

Die Stadt Romrod verfolgt aktuell im Rahmen eines langfristigen Entwicklungsprozesses das Ziel, über eine Reihe von Förderprogrammen (Dorferneuerung, Stadtmarketing, Netzwerk ländlicher Raum, Stadtumbau West) die Aufenthalts- und Lebensqualität durch Aufwertungsmaßnahmen sukzessive zu verbessern und so die Bindung der Bewohner an die Stadt und ihre Ortsteile zu erhöhen. Die zukünftige Planung soll auf die bisher vernachlässigten zentralen Bereiche der Ortsteile fokussiert werden.

Im Mittelpunkt des Modellvorhabens standen zwei Gebäudetypen. Der erste Gebäudetyp umfasst zwei- bis dreigeschossige, erhaltungswürdige Fachwerkbauten (Hofreiten), denen oftmals weiträumige Stallungen angegliedert sind. Die Gebäude stammen weitgehend aus der Zeit ab 1850 und stehen vereinzelt unter Denkmalschutz. Sie haben

teilweise noch keine Zentralheizung, sondern werden mit Öfen geheizt. Die baukonstruktiven Besonderheiten und die Nutzungsaufteilung insbesondere der Nebengebäude stehen einer Umnutzung i. d. R. im Wege. Beim zweiten Gebäudetyp handelt es sich um zwei- bis dreigeschossige Ein-/Zweifamilienhäuser der Nachkriegszeit, häufig mit großen Grundstücken. Insgesamt ist der zugrunde liegende Bestand auch in diesem Modellvorhaben sehr heterogen.



Im Fokus des Modellvorhabens: historische Fachwerkbauten (Hofreiten)

Projektansatz und Projektverlauf

Das strukturelle Problem des zunehmenden Leerstands ist durch Maßnahmen von Einzeleigentümern allein nicht zu lösen. In dieser Situation sah es die Kommune als ihre Aufgabe an, Bestandsaufnahmen und Analysen durchzuführen, um sich zunächst ein detailliertes Bild vom absehbaren Ausmaß und der Struktur des Leerstands zu machen. Auf dieser Basis sollten realistische Abwägungen vorgenommen und vor allem Prioritäten für zu erhaltende Gebäude gesetzt werden. Einerseits sollten potenzielle Nutzungspfade für einzelne Gebäude entwickelt und andererseits für leerstehende Bestände eine entsprechende Nachfrage identifiziert werden. Da nur von einer sehr begrenzten lokalen Nachfrage ausgegangen werden konnte, versuchte die Projektträgerin, den Einzugsbereich weiter zu fassen und auch die benachbarten Mittelzentren als Gebiete mit potenziellen Nachfragern einzubeziehen. Das Aufzeigen von Umnutzungsmöglichkeiten und die Kommunikation des Angebots mit einem weiteren Interessentenkreis wurden als Möglichkeit gesehen, um Privateigentümer bei der Verwertung ihrer Immobilien zu unterstützen.

Als erster Schritt ist im Frühjahr 2006 die Erfassung des in Frage kommenden Immobilienbestandes sowie potenziell an einer Verwertung ihrer Häuser interessierter Eigentümer (Immobilienbesitzer mit Überkapazitäten oder Leerständen) und potenzieller Nachfrager erfolgt. Zentrales Instrument dazu war die Auftaktveranstaltung im April 2006. Sie richtete sich explizit sowohl

an Immobilienbesitzer, die ihr Haus verkaufen oder umnutzen wollten, als auch an Nachfrager, die Wohnraum zum Kauf oder zur Miete suchten. Die Teilnehmer der Veranstaltung wurden gebeten, in diesem Zusammenhang ihre spezifischen Interessen zu formulieren. Gleichzeitig wurden verkaufswilligen Eigentümern konkret kostenlose Beratungen angeboten. Erste Beratungsgespräche fanden im Sommer 2006 statt. An diesen nahm ein Architekt, ein Bauingenieur und auch der Projektforscher teil. Die Bausubstanz wurde bei dieser Gelegenheit grob beurteilt und ein Datenblatt erstellt, das Auskunft über den ungefähren Sanierungsbedarf gab. Dieses Datenblatt wurde den Besitzern zur Verfügung gestellt.

Als weiteres Instrument zur Abklärung des Verwertungsinteresses einzelner Eigentümer waren leitfadengestützte Interviews vorgesehen, die in einer ersten Phase mit ausgewählten Eigentümern getestet wurden. Durchgeführt wurden die Interviews von Studenten, was sich als wenig förderlich erwies: Die Eigentümer lehnten die Interviews mit ortsfremden jungen Menschen ab. Anstelle der intensiven persönlichen Befragung wurde daher eine schriftliche Haushaltsbefragung durchgeführt. Neben allgemeinen Fragen zum Thema „Leben in Romrod“ wurden hierbei auch Fragen zum Aspekt „Wohnen im Alter“ aufgenommen.

Die Ergebnisse der Befragung wie auch anderweitige Äußerungen einzelner Eigentümer deuteten auf ein Interesse am Themenkomplex „Wohnformen

Älter werden am Ort!

Aber wie?!

Kommune und Kirchengemeinden laden alle Interessierten zu diesem Gespräch sehr herzlich ein. Es wird rathlich darum gehen, welche Sorgen uns bei diesem Thema bewegen. Im Vordergrund soll aber vor allem die Vorstellung der Möglichkeiten stehen, die sich uns hier vor Ort bieten. Praktische Beispiele und funktionierendere Modelle sowie wichtige Ergebnisse der Fragebogenaktion stellen der Architekt, Stefan Struck und Dr. Folger Schopbach in Verbindung mit dem Forschungsprojekt „gerger Gebäudeerbestand vor. Am Ende der Veranstaltung hoffen wir auf eine rege Diskussion mit Bürgermeisterin, Pfarrern und allen Anwesenden.

Veranstaltungsort und -zeit:

- Mittwoch, 28.02.07, 19:00 Uhr, Bürgerhaus Romrod
- Donnerstag, 01.03.07, 19:00 Uhr, DGH Ober-Breidenbach

Plakat zur Bürgerinformationsveranstaltung

im Alter“ hin. Die Projektträgerin beschloss vor diesem Hintergrund, die Immobilienbesitzer über dieses Thema erneut anzusprechen. Im Februar 2007 wurden in zwei Ortsteilen von Romrod Informationsveranstaltungen durchgeführt, die auf gute Resonanz gestoßen sind. Vorgestellt wurden zum einen die wesentlichen Ergebnisse aus der bis dahin erfolgten Projektarbeit (Alters- und Leerstandskataster, Ergebnisse der Fragebogenaktion) sowie das Ergebnis der Befragung zum Wohnen im Alter, das zum Themenkomplex „Wohnformen im Alter“ überleitete. Die Zielgruppe der über 65-Jährigen konnte jedoch bei beiden Veranstaltungen nicht erreicht werden.

Erste Ideen für mögliche Nutzungspfade wurden im Rahmen von zwei Diplomarbeiten zur Umnutzung von

ortsbildprägenden Gebäuden – ehemalige Pension und ehemaliges Forsthaus – entwickelt. Dabei handelt es sich zum einen um einen Ansatz des betreuten seniorengerechten Wohnens und zum anderen um ein Konzept für Mehrgenerationenwohnen. Die Ergebnisse sind nur als erste Ansätze zu begreifen, da aktuelle baurechtliche Anforderungen sowie eine kostengünstige Realisierung nicht ausreichend betrachtet wurden.

Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben

Die Situation in Romrod bestätigte, dass Leerstand ein wichtiges Thema für den ländlichen Raum ist. Romrod steht außerdem als Beispiel für kleine Städte mit geringen finanziellen und personellen Ressourcen. Vor diesem Hintergrund muss der anspruchsvolle Projektansatz gewertet werden.

Die Erfahrungen des Modellvorhabens Romrod deuten darauf hin, dass ein prozessualer, die Eigentümer und Bürger einbeziehender Planungsprozess eine aufwändige Kommunikationsstruktur voraussetzt und ausreichende personelle und/oder finanzielle Ressourcen erfordert. Die Kontaktaufnahme zu älteren Eigentümern über ortsfremde Studenten, die in anderen Befragungskontexten durchaus sinnvoll sein kann, hat sich im Zusammenhang mit Thematik und Zielgrup-

pe der Befragung in Romrod als nicht geeignet erwiesen, da das notwendige Vertrauen und somit auch die Mitwirkungsbereitschaft nicht gewonnen werden konnten. Ein grundsätzliches (übergreifendes) Problem zeigt sich zudem darin, dass ältere Menschen über 70 mit zunehmendem Lebensalter i. d. R. Veränderungen gegenüber zurückhaltender werden. Dies betrifft insbesondere die individuelle Wohnsituation.

Das Modellvorhaben Romrod zeigt, dass neue aktuelle Themen – wie der Zusammenhang zwischen demographischem Wandel, kommunaler Baulandpolitik und Veränderungen am Wohnungsmarkt – den Bürgern ausschließlich top-down kaum vermittelt werden können. Die verfolgten Ansätze des Modellvorhabens, die Vorstellungen und Interessen der Eigentümer auf der einen und der Nachfrager nach Kauf- oder Mietimmobilien auf der anderen Seite kennen zu lernen und einzubeziehen, sind daher als unbedingt notwendig zu bewerten. Die für das Modellvorhaben in Romrod wichtige Zielgruppe der über 65-Jährigen konnte u. a. aus den genannten Gründen nicht genügend erreicht werden. Diese Zielgruppe hat sich insgesamt als wenig zugänglich für Information, Beratung oder gar zu Überlegungen zur Veränderung der eigenen Wohnsituation gezeigt.

Grundsätzlich ergeben sich im Zusammenhang mit altersspezifischem Anpassungsbedarf bzw. -notwendigkeiten im Wesentlichen nur drei Alternativen:

- Anpassung der Wohnräume an die altersbedingten Erfordernisse. Das ist angesichts der baulichen Gegebenheiten in Romrod meist sehr aufwändig und übersteigt in vielen Fällen die Möglichkeiten der Betroffenen. Vor dem Hintergrund eines späteren Verkaufs und der weiteren Nutzung des Gebäudes durch jüngere Leute könnte es sogar kontraproduktiv sein.
- Eine weitere Option stellt die Unterstützung der Betroffenen bei der Umsiedlung in eine altengerechte Einrichtung dar, da von einer Unterbringung bei Familienangehörigen kaum noch ausgegangen werden kann. Allerdings ist diese Vorgehensweise aufgrund der überwiegend starken emotionalen Bindung der älteren Menschen an ihr Zuhause problematisch. In Romrod ist diese Option zudem wenig realistisch, da weder die Erlöse aus dem Hausverkauf (der zudem unsicher ist) noch die finanziellen Rücklagen ausreichen, die Unterbringung in einer seniorengerechten Wohnform zu finanzieren.
- Die dritte Variante bildet das reine Abwarten und das daraus folgende

Reagieren auf die sich ergebenden Umstände. Überlegungen zum Umgang mit der Immobilie bleiben so den Erben überlassen.

Am Beispiel Romrod ist deutlich geworden, dass das Thema „Wohnen im Alter“ hochsensibel ist und dass eine Stadtverwaltung in ihrem Bemühen, längerfristige Planungsüberlegungen anzustellen, schnell an die Grenzen ihrer kommunikativen Möglichkeiten stößt. Entsprechende Beratungen erfordern psychologische Kenntnisse und spezielle Methoden und sind, trotz aller persönlichen Nähe in der Kleinstadt, nicht nebenbei zu bewerkstelligen. Im konkreten Beratungsfall wird nämlich schnell die gesamte Familien- und Lebenssituation eines Menschen zum Thema. Vor diesem Hintergrund wäre zu überprüfen, ob nicht stärker in diesem Bereich agierende Verbände einbezogen werden könnten. Verschiedene Institutionen bieten derartige Beratungen regelmäßig an, z. B. die Caritas oder die AWO. An diesem Punkt sollten Kommunen überlegen, inwieweit sie diese Kompetenzen durch eine Zusammenarbeit mit den entsprechenden Institutionen für sich nutzen, anstatt alleine zu agieren.

Die Ergebnisse aus dem Modellvorhaben in Romrod zeigen deutlich die grundsätzlich schlechten Marktchan-

cen von Einfamilienhäusern mit Nebengebäuden (vgl. o. g. „Hofreiten“), wie sie auch in einer bundesweiten Befragung von Immobilienexperten festgestellt wurden (vgl. dazu „Einschätzung der Marktchancen von Reihenhäusern, Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er und 1960er Jahren“, BBR-Online-Publikation Nr. 13/2008). Das Sondergutachten stellt für diesen Objekttyp, der meist durch große überbaute Flächen charakterisiert ist, Instandsetzungsdefizite und weitere Mängel fest. Die überwiegend nicht mehr benötigten Nebengebäude verursachen i. d. R. hohe Energie- und Unterhaltungskosten. Ein Umbau erfordert erhebliche Investitionen, womit sich die Nebengebäude häufig eher als ein Hindernis für den Kauf darstellen. Die in der Studie zusammengefasste Expertenmeinung zeigt, dass bei einer Veräußerung eines derartigen Gebäudes die Nebengebäude von den Käufern nur in wenigen Fällen abgerissen oder nicht genutzt werden. Vor dem Hintergrund des Gutachtens ist, übertragen auf die Situation in Romrod, davon auszugehen, dass sich nur sehr niedrige Verkaufspreise erzielen lassen und es so letztendlich konsequent ist, dass die Eigentümer trotz ihres teilweise hohen Alters mit entsprechenden Einschränkungen in ihren Gebäuden bleiben. Als Verkäufer an diesen Gebäuden Maßnahmen umzusetzen

– das war auch ein deutlicher Befund des Sondergutachtens – erscheint kein vielversprechender Weg zu sein. Zu unterschiedlich sind die Nutzungsvorstellungen und Gestaltungspräferenzen potenzieller Käufer. Insgesamt wäre aus Sicht der Forschungsassistenz zu überlegen, ob der Rückbau nicht mehr genutzter Nebengebäude öffentlich gefördert werden sollte. Bei stadtbildprägenden Anlagen unterhalb der Schwelle des Denkmalschutzes müssten gegebenenfalls eine Instandsetzungsförderung oder Anpassungshilfe angeboten werden. Beratungs- und Förderangebote sollten sich allerdings auch hier an die Käufer wenden.

Zusammenfassend kann vor dem Hintergrund des Modellvorhabens festgehalten werden, dass anspruchsvolle, komplexe Planungs- und Beteiligungsverfahren zur Entwicklung von Strategien gegen den Leerstand ortsbildprägender Bausubstanz insbesondere in kleinen Städten keine Aufgaben sind, die ohne Planungsverwaltungen neben dem Alltagsgeschäft erledigt werden können. Hier bedarf es sorgfältiger Planung und gegebenenfalls professioneller Mitwirkung durch beauftragte Dienstleister. Die finanzielle Unterstützung solcher Leistungen ist in verschiedenen Förderprogrammen grundsätzlich möglich und sollte offensiv genutzt werden.

Arbeitskreis Integriertes Wohnen

Aufbau einer Agentur für die Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zur gemeinsamen Wohnbestandsentwicklung in 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*

Projektgebiet und Ausgangssituation

Chemnitz ist mit seinen aktuell gut 240.000 Einwohnern, wie viele andere Städte in den neuen Bundesländern, von anhaltenden Schrumpfungsprozessen betroffen, welche sich unter anderem in einer (quantitativ) sinkenden Wohnungsnachfrage äußern. Diese grundsätzlichen aktuellen Rahmenbedingungen haben deutliche Auswirkungen auf Wohnungsbestände und Stadtentwicklung und wurden bisher neben den Instrumenten „klassischer“ Städtebauförderung auch mit weiteren Maßnahmen u. a. innerhalb des Stadtbau Ost angegangen. Insbesondere im Hinblick auf städtebauliche Probleme und Fragen der Bestandsanpassung/-aufwertung in den Stadtquartieren hat sich das Instrumentarium förmlich festgelegter Sanierungsgebiete als nicht ausreichend erwiesen. Hierbei spielte auch der Aspekt der bisher eher geringen Einbeziehung von privaten Einzel- bzw. Kleineigentümern in städtebauliche Maßnahmen in den Quartieren eine wichtige Rolle.

Die Beratungsagentur „StadtWohnen Chemnitz“ zur Vermittlung von Eigentümer-Nutzer-Kooperationen war in ihrer Konzeption zunächst gebietsunabhängig angelegt. Die stärkere Einbindung in die städtischen Verwaltungsstrukturen ergab dann im Laufe der Bearbeitung aber eine Fokussierung der Tätigkeit auf zwei gründerzeitliche Sanierungsgebiete (Sonnenberg und Brühl). Beide Gebiete sind zentrumsnah gelegen, durch gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt und weisen einen überdurch-

schnittlichen Wohnungsleerstand auf. In beiden Gebieten sind beachtliche Sanierungserfolge zu verzeichnen, dennoch beeinflussen unsanierte Objekte und ungeordnete Bereiche das Stadtbild weiterhin negativ. Im Mittelpunkt des Interesses standen im Projekt meist unsanierte Gebäude, bei denen aufgrund mangelnder Instandhaltung in den Jahrzehnten vor 1990 nach wie vor kostenaufwändige Maßnahmen anstehen, zu denen die Eigentümer finanziell nicht in der Lage sind oder die sich angesichts der relativ bescheidenen Mietpreise nicht wirtschaftlich darstellen lassen.

Projektansatz und Projektverlauf

Ziel des außerhalb des städtischen Sanierungsgeschehens angestoßenen Projektes „StadtWohnen Chemnitz“ war es, eine Beratungsagentur zu entwickeln bzw. zu erproben, die Privateigentümer unsanierter Immobilien und Nutzerinteressenten zu Eigentümer-Nutzer-Kooperationen zusammenführen und damit insgesamt einen Beitrag zur Stadterneuerung leisten sollte. „StadtWohnen Chemnitz“ ist eine Initiative des Arbeitskreises Integriertes Wohnen e.V. (AKIW, Leipzig) und der Stadt Chemnitz.

Durch frühzeitige Abstimmung der Bedürfnisse der Nutzer und der Verwertungsinteressen der Eigentümer sollte in kooperativer Weise attraktiver innerstädtischer Wohnraum – angepasst an aktuelle Bedürfnisse – erhalten werden. Neben einer stärkeren Einbeziehung

von privaten Einzel- und Kleineigentümern sollte über die Agentur im Sinne eines Marketinginstrumentes die Markttransparenz erhöht werden, neue Nachfragesegmente erschlossen sowie alternative Finanzierungsmodelle für die Werterhaltung des Wohnbestandes zwischen den Möglichkeiten einer dauerhaft vertragsorientierten Mietbindung und der selbstnutzerorientierten Bildung von Wohneigentum im Bestand aufgezeigt werden. Eine besondere Beachtung sollten darüber hinaus gemeinschaftliche Wohnformen finden.

Parallel zum Schwerpunkt des Projektes, ein tragfähiges Organisations- und Geschäftsmodell für die Beratungsagentur zu entwickeln, wurden bereits konkrete Beratungen in Angriff genommen.

Grundlage für die Entwicklung des Agenturmodells war die Auswertung bereits existierender Agenturen, die die Vermittlung von Wohngruppen an Immobilien bzw. von Immobilien an Wohngruppen zu ihrem Tätigkeitsfeld zählten. Die Recherche in Form von Expertengesprächen ergab, dass es zum Thema Wohngruppen zwar kein großes, aber dafür ein inhaltlich differenziertes Angebot gibt. Ausgewählt und tiefer untersucht wurden mit Ausnahme des Bauforums Dresden ausschließlich kommunale Ansätze, da bei kommunalen Angeboten grundsätzlich eine Zielkonformität hinsichtlich der Unterstützung von Stadterneuerungsprozessen und der Förderung bzw. Vermittlung gemeinschaftlicher Wohn-

formen unterstellt wurde. Mittels telefonischer und persönlicher Interviews wurden die Aufgabenstrukturen, Kooperationen, Trägerschaften und Finanzierungsmodalitäten untersucht. Darüber hinaus bestätigte die Recherche die Hypothese der Projektforschung, dass eine Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen in Eigentum und Miete i. d. R. vorhanden ist, es jedoch oft an Wissen und Informationen zur Realisierung fehlt. Gezielte Vermittlungsaktivitäten können nach den Erfahrungen der Fallstudien durch Einbeziehung lokaler Akteure des Bauwesens und dem Vorhandensein erfolgreicher Projekte erheblich erleichtert werden. Die Vermittlungsaktivitäten finden allerdings auch in den Fallstudien dort ihre Grenzen, wo die städtebaulichen Lagemerkmale den Vorstellungen der Selbstnutzer nicht entsprechen, wie z. B. Ortsteile mit negativen Image, Lage an viel befahrenen Straßen, fehlende Ausstattung mit Grün- und Freiflächen etc. Eine kommunale Unterstützung bzw. Beteiligung wird als prozessbeschleunigend und damit förderlich bewertet. Die Projektforschung stellte darüber hinaus bei ihrer Recherche fest, dass die analysierten Ansätze bisher nicht ohne Förderung der öffentlichen Hand ausgekommen sind.

Für die konkrete Beratungstätigkeit der Agentur wurde Anfang des Jahres 2006 mit Unterstützung der Stadt Chemnitz und dem für die Stadt tätigen Sanie-

rungsträger ein Pool vermittlungsfähiger saniertes Gebäude in solchen Gebieten erstellt, die für die Stadterneuerung als bedeutsam eingestuft wurden. Der Gebäudepool enthielt 29 geeignete Gebäude, deren Eigentümer anschließend ermittelt wurden. Die Kontaktaufnahme zu ihnen erfolgte über die Stadt beziehungsweise den Sanierungsträger. Bei 27 Objekten haben die Eigentümer grundsätzlich Mitwirkungsbereitschaft signalisiert. Für 16 Objekte wurde durch die privaten Eigentümer die Zustimmung zur Aufnahme in den Vermittlungspool erteilt.

Um Informationen zur Mitwirkungsbereitschaft, zu dem konkreten Beratungsbedarf sowie zu Anforderungen an die Agentur zu ermitteln, wurden Eigentümer in einem ersten Schritt befragt. Dabei konnten die Befragten drei unterschiedlichen Eigentübertypen zugeordnet werden: „Zocker“, „Restitutionsopfer“ und „Hausväter“, die hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft und ihres Beratungsbedarfs unterschiedlich zu behandeln sind. Grundsätzlich schätzen alle drei Eigentübertypen den Marktwert ihrer Immobilien relativ realistisch ein. Die unterschiedlichen Handlungsoptionen hängen allerdings vor allem vom individuellen finanziellen Hintergrund der Eigentümer ab.

Ein großer bzw. spezifischer Beratungsbedarf wurde zum Zeitpunkt der Befragung seitens der Eigentümer nicht for-

muliert. Dennoch war im Rahmen der im Sommer 2006 durchgeführten Beratungsangebote (Beratertage, sonstige Öffentlichkeitsarbeit) auf Nachfragerseite deutliches Interesse zu verzeichnen. Zu diesem Zeitpunkt standen im Internet-Portal „www.stadtwohnen-chemnitz.de“ für 23 Gebäude Exposés größtenteils mit Ansichten, Beschreibungen und Grundrissen bereit. Die Exposés wurden im Rahmen einer Ausstellung im Technischen Rathaus gezeigt und sollten die Entwicklungspotenziale der einzelnen Immobilien unterstreichen.



Internetauftritt der Agentur „StadtWohnen Chemnitz“

Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben

Das Modellvorhaben hat deutlich werden lassen, dass der personelle und finanzielle Aufwand beim Aufbau und Betreiben einer Agentur sehr hoch ist. Seitens potenzieller Nachfrager ist eine eindeutige Präferenz für Mietmodelle festzustellen. Dies resultiert aus Sicht der Projektforschung einerseits aus dem Alter der Nachfragenden (hoher Anteil von über 60-Jährigen), andererseits wird das Risiko, in einen schrumpfenden Markt zu investieren, als zu hoch eingeschätzt. Von den älteren Interessenten wird barrierefreier Wohnraum (z. B. mit Aufzug) nachgefragt. Jüngere Nachfrager haben ein ausgeprägtes Interesse, durch Eigenleistung preiswerter zu wohnen. Viele wollen zudem Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden. Daneben gibt es einige interessierte soziale Verbände, die Wohnangebote für spezielle Gruppen anbieten möchten. Auch auf Eigentümerseite konnte ein Interesse für das Projekt festgestellt werden. Deren Vorstellungen für die künftige Nutzung ihrer Immobilie korrespondieren

grundsätzlich mit den dargestellten Ansprüchen auf Nachfragerseite.

Entscheidend für das Funktionieren einer Eigentümer-Nutzer-Agentur ist es, die potenziellen Nutzer/Nachfrager und die Eigentümer geeigneter Immobilien zu erreichen. Beides ist nicht einfach, da beide Gruppen heterogen und zudem stadträumlich unterschiedlich verortet sind. Die Medien, die von den Eigentümern genutzt werden, dürften darüber hinaus andere sein als die der potenziellen Nutzer. Nur eine breite kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit und eine intensive Arbeit „am Objekt“ bringen solche Prozesse in Gang und halten sie am Laufen. Als wichtiges Element einer Eigentümer-Nutzer-Agentur wird daher eine kontinuierliche Pressearbeit eingeschätzt. Diese sollte mit flankierenden Kommunikationselementen – wie in diesem Fall Beratertage sowie eine Internetplattform – vernetzt werden.

Die Anbindung der Agentur an die Stadt Chemnitz wird von der Projektforschung als grundsätzlich empfehlenswert be-

trachtet. Dafür spricht aus ihrer Sicht die Möglichkeit einer Finanzierung der Leistungen der Agentur aus Mitteln der Stadterneuerung. Später könnten diese durch Gebühren von Eigentümern, deren Immobilien vermittelt worden sind, ergänzt werden. Durch die Integration in die Strukturen der Kommunalverwaltung ist zudem ein direkter Kommunikationsfluss im Rahmen des Stadtumbaus gewährleistet. Nicht zuletzt können sich hinsichtlich der Beratungsangebote im Themenfeld Wohnen und in Bezug auf die Öffentlichkeitsarbeit sinnvolle Synergieeffekte ergeben.

Als ungünstig für die Arbeit der Agentur erscheint umgekehrt die räumliche Begrenzung in Frage kommender Objekte auf Gebäude in festgelegten Stadtumbaugebieten. Zwar hilft dies der Bauverwaltung, ihre gebietsbezogenen Ziele der Stadtentwicklung zu verwirklichen. Ohne diese Einschränkung wäre die Resonanz auf das Angebot der Agentur nach Einschätzung der Projektforschung jedoch vermutlich deutlich größer gewesen.

BBR - Veröffentlichungen

für Wissenschaft und Praxis

Raumordnung • Stadtentwicklung • Wohnungs-, Immobilien- und Bauwesen



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

BBSR-Berichte KOMPAKT

Starker Rückgang der Transaktionen großer Wohnungsportfolios

1 / 2009

Trend des ersten Halbjahres verstärkt: kleine Portfolios nehmen zu, Pakete überwiegen

Das Jahr 2008 wurde dominiert vom Verkauf der LEG NRW mit rund 50.000 Wohnungen an Whitehall Real Estate Funds. Bereits im ersten Halbjahr 2008 zeichnete sich der Trend ab, dass sowohl die Zahl der Transaktionen als auch die Zahl der gehandelten Wohnungen im Vergleich zu den Vorjahren drastisch abnahmen. Dieser Trend hat sich im zweiten Halbjahr 2008 verstärkt fortgesetzt. So wurden im dritten Quartal des letzten Jahres in fünf Transaktionen insgesamt knapp 8.000 Wohnungen gehandelt (vgl. Abb. 1). Im vierten Quartal fand keine einzige größere Portfolioaktion statt.

Insgesamt wurden 2008 16 Transaktionen durchgeführt, bei denen etwas mehr als 116.000 Wohnungen gehandelt wurden. Damit war die Zahl der Verkäufe 2008 nur noch ein Viertel so hoch wie im Jahr zuvor. Die Zahl der im Rahmen dieser Portfolioverkäufe gehandelten Wohnungen betrug rund 40 % des Jahres 2007. Die Zahl der Transaktionsfälle und die Zahl der gehandelten Wohnungen bewegten sich im

Abbildung 1
Auflistung der Transaktionen im 2. Halbjahr 2008 (ohne Verkauf LEG NRW)

Transaktion	Wohnungen	Art	Art	Art
1	2.740	Kommune	Privat	Verkauf Wohnungen
2	2.000	Privat	Privat	Verkauf Unternehmen (caretec)
3	2.300	Privat	Privat	Verkauf Wohnungen
4	1.100	Sonstige	Privat	Verkauf Wohnungen
5	1.000	Kommune	Privat	Verkauf Unternehmen (caretec)

Quelle: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen © BBSR Bonn

BBSR-Berichte KOMPAKT

Mit der Broschüre „BBSR-Berichte KOMPAKT“ stellt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung Ergebnisse aus seiner Forschung vor – auf das Wesentliche zugespißt und anschaulich illustriert.

Sie erscheint in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie auf Anforderung kostenlos.

Zum Thema Wohnungsmärkte sind bisher erschienen:

1/2009 Starker Rückgang der Transaktionen großer Wohnungsportfolios

Hrsg.: BBSR, Bonn März 2009. Bezug: Katja Wischnewski, katja.wischnewski@bbr.bund.de

Nach einer Hochphase der Transaktionen in den Jahren 2004 bis 2007 ist vor dem Hintergrund der weltweiten Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise im Jahr 2008 ein starker Rückgang von Portfolioverkäufen zu verzeichnen.

3/2008 Neue Trends beim Handel von Wohnungsportfolios in Deutschland

Hrsg.: BBR, Bonn November 2008. Bezug: Katja Wischnewski, katja.wischnewski@bbr.bund.de

Das erste Halbjahr 2008 weicht im Hinblick auf große Portfoliotransaktionen deutlich von den letzten Jahren ab. Ein zurückhaltenderes Agieren der Investoren ist festzustellen.

1/2008 Transaktionen großer Wohnungsportfolios in Deutschland

Hrsg.: BBR, Juli 2008. Bezug: Katja Wischnewski, katja.wischnewski@bbr.bund.de

Die Jahre 2004 und 2005 stellen im Hinblick auf die Zahl der gehandelten Wohnungen, der Größe der verkauften Pakete und Verkäufe der öffentlichen Hand den bisherigen Höhepunkt der großen Portfoliotransaktionen dar.

Alle Veröffentlichungen des BBSR sowie Bezugshinweise und Preise finden Sie im Internet unter www.bbr.bund.de/Veroeffentlichungen

Begleitforschung

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

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) ist eine Ressortforschungseinrichtung im Geschäftsbereich des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS).

Forschungsassistenz

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
Lützowstraße 93
10785 Berlin
Dr. Reinhard Aehnelt
Tel.: (030) 25 00 07-0
Fax: (030) 26 29 00 2
www.ifsberlin.de
zentrale@ifsberlin.de

in Kooperation mit
Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner BDA/SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Hartmut Welters
Tel.: (0231) 47 73 48-60
Fax: (0231) 55 44 44
www.post-welters.de
info@post-welters.de

ISSN 0937 - 1664

Herausgeber, Herstellung**Selbstverlag und Vertrieb**

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

Schriftleitung

Dr. Hans-Peter Gatzweiler
Dr. Robert Kaltenbrunner

Bearbeitung

Karin Lorenz-Hennig, BBSR
Christoph Zander, BBSR
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

BBSR Bonn

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.),
ExWoSt-Informationen „Kostengünstige und qualitätsbewusste Entwicklung von Wohnungsobjekten im Bestand“,
29/6 - 03/2009

Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet. Es wird um Zusendung von zwei Belegexemplaren gebeten.

Alle Rechte vorbehalten

© BBSR Bonn 2009

Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de