



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Chancen für den Altbau

Gute Beispiele im Stadtumbau Ost



Chancen für den Altbau

Gute Beispiele im Stadtumbau Ost

Vorwort



Für viele leer stehende Altbauten gibt es scheinbar keine Perspektive. Sie stehen oft seit Jahren leer, manche Altbauten sogar seit Jahrzehnten. Und doch können mit Leidenschaft und unkonventionellen Ideen auch solche Gebäude wieder genutzt werden. Dies zeigen die Beispiele in dieser Publikation.

Mit einer offensiven Altbauvermarktung und Aktivierung ist es Städten gelungen, neue Eigentümer zu finden und wertvolle Altbauten in Innenstädten zu erhalten. Oftmals sind niedrigschwellige Angebote, wie die Einschaltung von Eigentümer- und Stadtbaumoderatoren, erfolgreich. Sie helfen, private Eigentümer gezielt anzusprechen und bei der Sanierung zu unterstützen.

Investitionen in den Altbaubestand sind weit mehr als Liebhaberei. Sie lohnen sich auch für Wohnungsunternehmen, die ihr Portfolio verbessern wollen. Für strukturschwache Städte, die Einwohner verlieren, ist die Entwicklung zukunftsfähiger Standorte und nachfragegerechter Wohnungen besonders wichtig. Oft bevorzugen junge Leute Altbauwohnungen in der Innenstadt, zunehmend werden Innenstädte aber auch für ältere Bürger wieder attraktiver, für die die Nähe zu Versorgungszentren und Ärzten im Vordergrund steht. Mit der Städtebauförderung helfen wir den Städten, ihre Innenstädte zu stärken und das baukulturelle Erbe zu erhalten.

Häufig stehen Altbauten leer, weil die Eigentümer nicht vor Ort, schwer erreichbar oder nicht handlungsfähig sind. Das Wetter ist der größte Feind dieser Häuser. Sicherungsmaßnahmen machen Gebäude wetterfest und setzen zugleich ein Zeichen gegen den Verfall. Einfache Mittel helfen, Perspektiven offen zu halten, auch wenn es noch keinen neuen Eigentümer oder Investor gibt. Aber auch die Sicherung dieser Altbauten kostet Geld, das in strukturschwachen Städten knapp ist. Die Städtebauförderung ist deshalb ein wichtiger Impulsgeber. Das Programm Stadtumbau Ost bietet für die Sanierung und Sicherung von Altbauten flexible Instrumente, da der Leerstand in ostdeutschen Altbauten besonders hoch ist. Viele der hier dargestellten Städte nutzen diese Instrumente bereits.

Mir ist bewusst, dass letztlich das Engagement der Eigentümer, der kommunalen Entscheidungsträger und vor allem der Bürgerinnen und Bürger entscheidend für den Erhalt von Altbauten und die Belebung der Innenstädte ist.

Die dargestellten Beispiele sollen Mut machen, Altbauten eine Chance zu geben – und zwar bundesweit. Wir werden die Städte mit der Städtebauförderung tatkräftig unterstützen!

Dr. Barbara Hendricks
Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

Inhalt

Vorwort	5
Einführung	7
1 Immobilie im Mittelpunkt Objektbezogene Aktivierung	10
Pritzwalk: Mobilisierung von Altbauten in der Innenstadt	12
Chemnitz: Belebung von Gründerzeitgebäuden	16
Naumburg/Saale: Offensive Altbauvermarktung	20
2 Eigentümer im Mittelpunkt Akteure beraten und vernetzen	24
Halle-Glauchau: Eigentümermoderation und Vernetzung	26
Magdeburg: Beratung und Kooperation privater Eigentümer	30
3 Image ist alles Altbauaktivierung zur Imageverbesserung des Quartiers	34
Leipzig: Georg-Schumann-Straße – geschäftig, spannend, sozial	36
Erfurt: Imagewandel durch Jugendprojekte	40
4 Die „dicken Brocken“ Neue Nutzung in alten Mauern	44
Werdau: Neues Leben in der Tuchfabrik Otto Ullrich	46
Luckenwalde: Neue Nutzungsvielfalt im alten Bahnhof	50
Berlin-Friedrichshain: Alte Schule wiederbelebt	54
5 Portfolio-Erweiterung Wohnungsunternehmen investieren in Altbauten	58
Wittstock/Dosse: Unternehmens-Fokus Altstadtentwicklung	60
Stralsund: Altbausanierung durch Wohnungsunternehmen	64
6 Neuer Schwung Sanierung nach Eigentümerwechsel	68
Kahla: Neuer Eigentümer rettet Margarethenstraße 31	70
Malchin: Schmuckstück in neuem Glanz	74
Literaturhinweise	79



schwubbs
Kaufhaus - Lebensmittel - Apotheke

Arbeitsbetrieb seit 1901

Einführung

Die Städte und Gemeinden in Ostdeutschland haben in den zurückliegenden zwanzig Jahren einen enormen Aufwertungsprozess erfahren. Innerstädtische Altbaubestände und historische Gebäudeensembles wurden wieder in Wert gesetzt, vom Zerfall bedrohte Stadtstrukturen konnten gerettet werden. Heute sind viele Altbauquartiere beliebte Wohnstandorte, die sich einer stabilen Nachfrage erfreuen. Dennoch gehören leerstehende und unsanierte Altbauten in vielen Innenstädten nach wie vor zum Ortsbild und gerade im Altbaubestand sind die Leerstände überdurchschnittlich hoch. Dieser Befund stellt heute die größte Herausforderung im Stadtumbau und in der Stadtentwicklung vieler Kommunen dar. Gleichwohl gibt es vielfältige Ansätze, um Altbauten zu sanieren und mit neuen Nutzungen zu füllen. Ziel dieser Publikation ist es daher, unterschiedliche strategische und thematische Ansätze der Altbauaktivierung darzustellen und Möglichkeiten zur Umsetzung aufzuzeigen. Anhand von Beispielen aus Kommunen, die am Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost und zum Teil auch an anderen Städtebauförderprogrammen, insbesondere dem Städtebaulichen Denkmalschutz partizipieren, sollen praktische Ansätze zum Umgang mit leerstehenden Altbauten aufgezeigt werden. In den westlichen Bundesländern sind Leerstandsprobleme im Altbau zwar deutlich geringer ausgeprägt, dennoch stellt der Leerstand von alten Gebäuden auch dort viele Städte vor neue Herausforderungen. Viele der Ansätze, die in dieser Broschüre aufgezeigt werden, sind auch für diese Städte übertragbar.

In den vergangenen Jahren wurden im Programm Stadtumbau Ost unterschiedlichste Strategien entwickelt, um sanierungsbedürftige, leerstehende Immobilien mit neuem Leben zu füllen. Dabei hat sich gezeigt, dass konkrete Erfolge wesentlich schneller erzielt werden können, wenn die Stadterneuerungsmaßnahmen durch ein aktives Zugehen auf Eigentümer, individuelle Beratungsangebote sowie die Vermarktung von Immobilien durch öffentlichkeitswirksame Kampagnen und Internetportale intensiviert werden. Von der Stadt beauftragte Stadtumbaumoderatoren, Sanierungs- oder Stadtumbaubeauftragte, Eigentümermoderatoren und Quartiersmanager können dabei wertvolle Unterstützung in der Ansprache und Beratung von Eigentümern leisten. Denn der weitaus größte Teil der Investitionen in den Altbaubeständen wurde von privaten Eigentümern geleistet: neuen und alten, Selbstnutzern und Vermietern, Kapitalanlegern

und Liebhabern. Diese Eigentümer sind oftmals angewiesen auf konkrete Beratung zu Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten sowie zu Förderangeboten für ihre Immobilie. Zunehmend engagieren sich auch kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften mit hohen Investitionssummen in eigenen oder in neu erworbenen innerstädtischen Altbaubeständen. Aber auch die Kommunen übernehmen mancherorts besonders schwierige Objekte.

Die Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden unterstützt die Aktivitäten der Eigentümer, indem sie nicht nur wichtige Aufwertungsimpulse im öffentlichen Raum setzt, sondern – ergänzend zur Wohnraumförderung der Länder oder Förderangeboten der KfW – auch die schwer in die monetäre Rentierlichkeit zu bringende Sicherung und Sanierung des Gebäudebestands fördert. Insbesondere die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz, Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Altbauförderung im Programm Stadtumbau Ost (hier Programmbereich Aufwertung sowie Programmbereich Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden) haben in den letzten Jahren dazu beigetragen, dass schwierige Immobilien aktiviert wurden. In Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) ist zudem deutlich geworden, dass es durch neue Kooperations- und Kommunikationsstrukturen gelingen kann, private Eigentümer und zivilgesellschaftliche Gruppen stärker in die Altbauaktivierung einzubinden. Gerade lokale Vereine und Initiativen liefern oft wichtige Anstöße für eine Veränderung der Quartiere und eine Wiederentdeckung vorhandener städtebaulicher Qualitäten und Potenziale in der öffentlichen Wahrnehmung. Es lohnt sich deshalb immer, Vereine und Bürgerinitiativen frühzeitig einzubinden. Damit geht meist auch eine Verbesserung des Quartiersimages einher.

Neben den genannten Fördermöglichkeiten begünstigt zurzeit auch die immobilienwirtschaftliche Situation mit ihren niedrigen Zinsen für Hypothekendarlehen Investitionen in Altbauten. Damit stehen die Zeichen für den innerstädtischen Altbau insgesamt gut. Dennoch werden angesichts der künftigen Nachfrageentwicklung in vielen ostdeutschen Klein- und Mittelstädten nicht für alle noch sanierungsbedürftigen Bestände Erfolgsgeschichten möglich sein. Deshalb sind temporäre Lösungen, die einen



Matthias Ritzmann

Veranstaltungen und Zwischennutzungen tragen zur Vernetzung und zum Imagewandel in Altbauquartieren bei. Fête de la Musique vor dem Kiosk Pinguin in Halle-Glauchau

Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost

Um einen deutlichen Beitrag zur Stärkung stadtbildprägender und baukulturell wertvoller Ensembles zu leisten und einen weiteren Verfall historisch wertvoller Altbauten zu verhindern, wurde im Programm Stadtumbau Ost erstmals im Jahr 2005 die Möglichkeit geschaffen, Sicherungsmaßnahmen an vor 1914 errichteten Gebäuden (seit 2008: vor 1949 errichteten Gebäuden) ohne kommunalen Eigenanteil zu fördern. Die Empfehlungen der Evaluierung von 2007/2008 berücksichtigend, wurde dieser Programmbereich mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 deutlich ausgeweitet: Seitdem wird über die Sicherung hinaus auch die Sanierung von Altbauten gefördert. Außerdem können Städte und Gemeinden auch selbst Altbauten zur Sanierung erwerben. Der Fördermittelanteil, der für diese Maßnahmen eingesetzt werden kann, wurde auf bis zu 30 % der zur Verfügung stehenden Bundesmittel erhöht. Diese Altbauförderung bietet die Möglichkeit, private Einzeleigentümer sowie Wohnungsunternehmen bei Investitionen im Gebäudebestand zu unterstützen.

weiteren Verfall stoppen, ebenso von Bedeutung wie das Setzen von Prioritäten auf langfristig zu erhaltende Quartiere sowie auf baukulturell wertvolle und stadtbildprägende Gebäude. Grundlage für diese Schwerpunktsetzungen sind integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte.

Ziel dieser Veröffentlichung ist es, unterschiedliche strategische und thematische Ansätze der Altbauaktivierung darzustellen, die Mut machen, noch unsanierte, leerstehende Altbauten zu neuem Leben zu erwecken. Jede Immobilie hat ihre eigene Geschichte und jedes Gebiet seinen eigenen Charakter. Entsprechend variieren die Ansätze für die Wiederinwertsetzung. Die vorliegende Publikation will die Vielfalt der Handlungsmöglichkeiten aufzeigen, aber auch Akzente setzen:

Die ersten drei Kapitel sind strategischen Ansätzen in Quartierszusammenhängen gewidmet. In Kapitel 1 wird die Auseinandersetzung mit leerstehenden, sanierungsbedürftigen Immobilien als Ausgangspunkt des Handelns im Altbaubestand dargestellt. In Kapitel 2 stehen Beratungs-, Kooperations- und Kommunikationsansätze im Mittelpunkt, die (Privat-)Eigentümer in den Fokus nehmen. In Kapitel 3 wird skizziert, wie der Imagewandel von Quartieren als Hilfe für die Altbauaktivierung genutzt werden kann. In diesen Kapiteln wird deutlich, dass eine offensive Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit eine wichtige Rolle in der Altbauaktivierung spielt. Banner und Plakate im Straßenraum können die Aufmerksamkeit auf Gebäude lenken, Steckbriefe für einzelne Objekte helfen dabei, Nutzungs- sowie Sanierungsperspektiven aufzuzeigen. Veranstaltungen, Aktionen und Zwischennutzungen können ein ganzes Quartier ins Gespräch bringen und zur Imageveränderung beitragen. Solche Aktivitäten werden oft von Vereinen und Initiativen junger Menschen angestoßen, die bereits im Quartier engagiert sind.

In Kapitel 4 werden Handlungsoptionen und Beispiele für jene besondere Kategorie der großen, stadtbildprägenden Bauten oder Ensembles aufgezeigt, die oft als „dicke Brocken“ bezeichnet werden. Kapitel 5 und 6 rücken die Investoren in den Mittelpunkt. In Kapitel 5 wird das Engagement von Wohnungsunternehmen

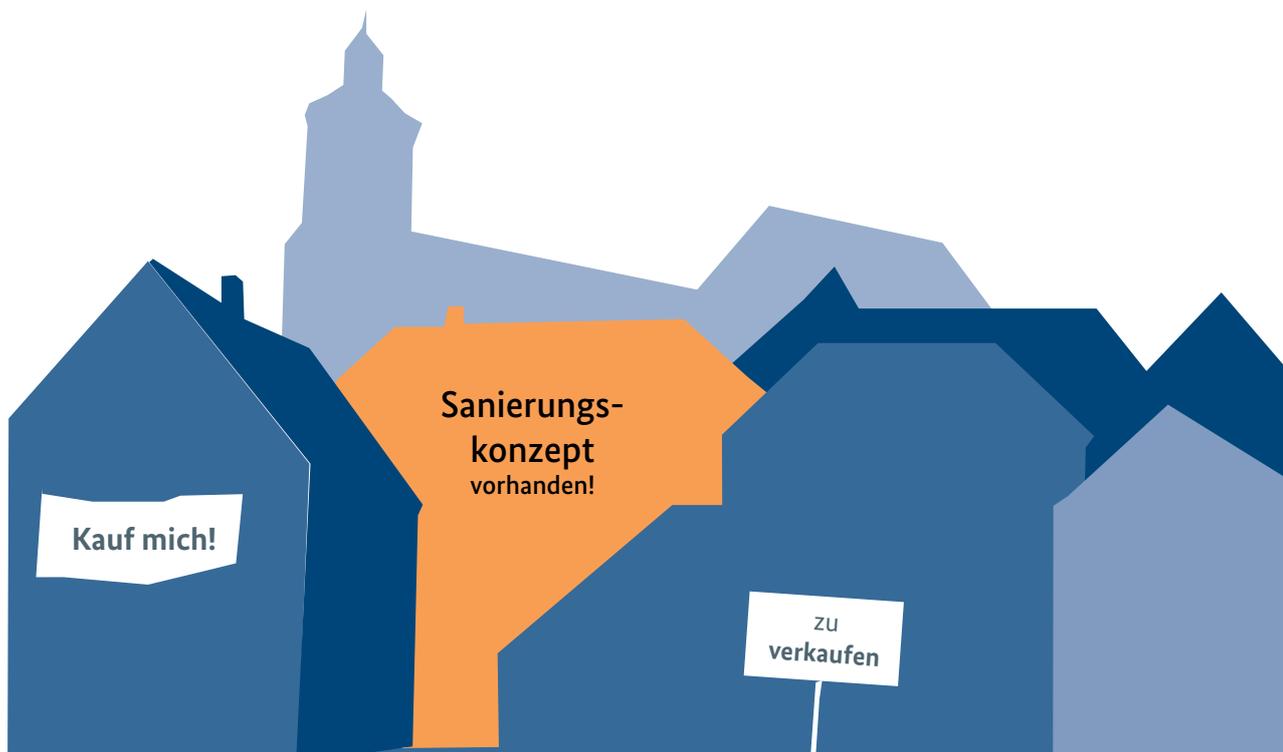
in der Altbauaktivierung dargestellt, während Kapitel 6 beschreibt, wie es Privatinvestoren nach einem Eigentümerwechsel gelingen kann, die Sicherung und Sanierung von lange leerstehenden Wohnhäusern zu bewältigen. Die Erfolgsgeschichten zeigen, dass auch solche Immobilien saniert werden konnten, für die zunächst keine Perspektive sichtbar war. Die Beispiele verdeutlichen, was möglich ist, wenn Bereitschaft und Wissen sowie Leidenschaft und Engagement für den Altbau bei alten und neuen Eigentümern und Investoren geweckt werden. Belohnt werden sie durch den Erfolg, wieder Leben in einen Altbau zu bringen, der „Geschichte atmet“. Gleichwohl sind viele Bauherren auf eine Förderung angewiesen, um Finanzierungskonzepte tragfähig zu machen, Kredite zu erhalten und die hohen Investitionen in dauerhafte Bewirtschaftungsperspektiven zu überführen. Die Städtebauförderung kann hier im Zusammenwirken mit anderen Förderangeboten Unterstützung leisten. Privates Kapital aber bleibt die wichtigste Basis für die Altbauerneuerung, sei es bei den Wohnungsunternehmen, den privaten Vermietern oder bei Selbstnutzern.

Zum Abschluss der Broschüre werden weiterführende Hinweise auf Veröffentlichungen und Publikationen gegeben, die bspw. die Themen Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer, Kooperationen von Eigentümern und Nutzern im Quartier oder auch den hoheitlichen Einsatz von Rechtsinstrumenten im Umgang mit verwahrlosten Immobilien vertiefen.

Wir danken allen Vertretern und Vertreterinnen aus Stadtverwaltungen, bei Sanierungsbetreuern, Vereinen, Wohnungsunternehmen und Planungsbüros sowie allen Bauherren, die durch Gespräche, Text- und Bildmaterial zum Entstehen dieser Publikation beigetragen haben.

Zur besseren Lesbarkeit wurden im vorliegenden Text überwiegend maskuline bzw. geschlechtsneutrale Formulierungen und Bezeichnungen verwendet, auch wenn Frauen und Männer damit gleichermaßen angesprochen werden.

1 Immobilie im Mittelpunkt



- ➔ Gebäudezustand, Nutzung und Lage werden erfasst und analysiert, um Handlungsbedarfe zu kartieren und ggf. prioritäre Quartiere festzulegen.
- ➔ Individuelle Gebäudenutzungs- und Sanierungskonzepte ermöglichen die Berechnung der Wirtschaftlichkeit („Grobchecks“) für besonders wichtige Objekte.
- ➔ Es wird eine Prioritätenliste mit Gebäuden aufgestellt, deren Vermarktung sowie Sanierung bzw. Sicherung vordringlich unterstützt werden soll (bspw. durch Förderung aus dem Stadtumbau Ost).
- ➔ Die Vermarktung von sanierungsbedürftigen Altbauten erfolgt ggf. nach Sicherung oder verbunden mit dem Angebot von Fördermitteln als Investitionsanreiz.
- ➔ „Grobchecks“ und Sanierungskonzepte werden für die Vermarktung genutzt (Aufzeigen von Nutzungs- und Umbauperspektiven auf Quartiers- und Objektebene).

Objektbezogene Aktivierung

Ausgangspunkt einer objektbezogenen Altbauaktivierung ist die systematische Auseinandersetzung mit leerstehenden, sanierungsbedürftigen Immobilien. Am Anfang steht sehr häufig eine umfassende Begehung und Kartierung des Bestandes in den Quartieren mit Handlungsbedarf. Dabei werden die Gebäude mit Handlungsbedarf identifiziert sowie nach Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf klassifiziert. Die Kartierung bildet die Grundlage für eine Analyse der räumlichen Verteilung des Handlungsbedarfs. Um hier bestimmte Prioritäten setzen zu können, werden als Kriterien die Lage und städtebauliche Bedeutung der Gebäude sowie Alter, Qualität und Zustand des Bauwerks einbezogen. Zudem sind längerer Leerstand und schwierige Nutzungsperspektiven vielerorts weitere Kriterien für prioritären Handlungsbedarf.

Häufig ist es auch sinnvoll, sich zunächst einen Überblick über die Situation in einem größeren Teilraum (z.B. Altstadt, gründerzeitliche Stadterweiterung und/oder historische Vorstädte) zu verschaffen und dann je nach Handlungsbedarf und -möglichkeiten das „Suchraster“ schrittweise einzugrenzen. Auf diese Weise wird es möglich, eine transparente Prioritätensetzung nicht nur zwischen Gebäuden sondern auch zwischen Quartieren vorzunehmen. Der Quartiersansatz hat das Ziel, Aktivitäten in einem räumlich überschaubaren Gebiet zu bündeln, um dort eine hohe Aufwertungsdynamik zu erreichen. Innerhalb der Quartiere werden Objekte ausgewählt, deren Aktivierung gezielt vorangetrieben werden soll und für die ggf. Fördermittel eingesetzt werden können.

Eine systematische Auseinandersetzung mit der Situation der Altbaubestände in Stadtteilen und Quartieren mit Handlungsbedarf dürfte meist nur ein erster Schritt hin zu einer aktiven Altbaustrategie sein. Die Erfahrungen zeigen, dass gerade bei denjenigen Altbauten, die bislang nicht zu vermarkten waren und für die weder die bisherigen Eigentümer, noch neue Käufer zu Investitionen bereit waren, zusätzliche Schritte erforderlich sind. So gelingt es, der individuellen Situation des Objekt wie auch des Eigentümers gerecht zu werden und die besonderen Chancen der Immobilie im Quartierskontext zu erkennen.

Bei den leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohnungsbeständen handelt es sich in der Regel um Gebäude, deren Sicherung und Sanierung hohe Investitionen erfordert. Dies ist keine Frage des Gebäudetyps – Wohnungen im unsanierten Altbaubestand finden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern ebenso wie in Mehrfamilienhäusern und Villen. Entscheidend ist, wie die Investitionskosten im Verhältnis zum Zustand der Gebäude, zu den Kaufpreisen, zur Investitionsfähigkeit der Eigentümer und zu den Perspektiven einer Refinanzierung von Investitionen stehen. Eine objektbezogene Handlungsstrategie zielt darauf, zu analysieren, welche Nachfrage mit der sanierten und umgebauten Immobilie bedient werden kann. Welche Bedarfe bestehen auf dem lokalen Wohnungsmarkt? Welche Mieten sind zu erwirtschaften? Wie sieht ein nachhaltiges Nachnutzungskonzept aus? Kann die Perspektive ggf. durch eine Zwischennutzung verbessert werden?

Antworten auf diese Fragen zu haben, erleichtert Investitionsentscheidungen. Deshalb fertigen einige Stadtumbaukommunen individuelle, objektbezogene Nutzungs- und Sanierungskonzepte einschließlich Kostenschätzungen für eine Instandsetzung an. Anhand dieser „Grobchecks“ und Exposés können Eigentümern bzw. Investoren Perspektiven aufgezeigt werden. Gleichzeitig können die Analysen helfen, die Prioritätensetzung beim Einsatz der Sicherungsförderung im Stadtumbau Ost zu fundieren. Einige Kommunen unterstützen diesen Prozess durch eine professionelle Vermarktungsoffensive.

Die Rolle der Kommune im Aktivierungsprozess ist verschieden. So übernimmt es die Stadt Naumburg/Saale, als Zwischenerwerber Wohnimmobilien zu kaufen, die Gebäudehülle herzurichten und die Objekte dann zum Verkauf anzubieten. Die Stadt Chemnitz führt demgegenüber keinen Zwischenerwerb durch, sondern konzentriert sich auf die Vermarktung und die Suche nach Investoren und Zwischennutzern oder unterstützt die bisherigen Eigentümer durch Gewährung von Sicherungsmitteln. In der brandenburgischen Stadt Pritzwalk werden beide Wege miteinander verknüpft.

Pritzwalk: Mobilisierung von Altbauten in der Innenstadt

Projektlaufzeit: seit 2010



Große Banner machen auf Objekte in der Altstadt aufmerksam, für die neue Eigentümer gesucht werden.

Kontext

Die Stadt Pritzwalk (12.500 Einwohner) in der Prignitz im Nordwesten des Landes Brandenburg gelegen, kann auf eine gut 750 jährige Geschichte als Stadt und Handelsplatz zurückblicken. Im Jahr 2010 wurde die Stadt, die seit 1989 fast ein Viertel ihrer Einwohner verloren hat, in das Programm Stadtumbau Ost aufgenommen. Neben dem Plattenbaugbiet am nördlichen Stadtrand wurden die zu großen Teilen aus dem frühen 19. Jahrhundert stammende Altstadt sowie die angrenzende gründerzeitliche Stadterweiterung, die zugleich die Verbindung zwischen Altstadt und Bahnhof herstellt, als Stadtumbaugebiete ausgewiesen.

Akteure

Das Fachgebiet Stadtentwicklung und Bau der Stadtverwaltung Pritzwalk ist sehr aktiv bei der Strategieentwicklung und Prioritätensetzung sowie der Ansprache und Aktivierung von Eigentümern. Die Mitarbeiter sind erste Ansprechpartner für Eigentümer und potenzielle Investoren. Fachlich unterstützt werden sie durch einen für die Stadt tätigen Stadtumbaubeauftragten.

Herausforderungen

Der Wohnungsleerstand und eine Vielzahl von dringend sanierungsbedürftigen Gebäuden in der Innenstadt sind derzeit die größten Herausforderungen der

„Wie wär's mit uns beiden?“

Bahnhofstraße 12, 16928 Pritzwalk

Daten im Überblick
 Baujahr: ca. 1920
 Bauweise: Massivbauweise, voll unterkellert
 Grundstück: 398 m²
 Wohnfläche: ca. 330 m² Wohnfläche, 6 Wohnungen



Lage
 Das Objekt befindet sich zentral gelegen südlich der Pritzwalker Altstadt in der Nähe des Bahnhofs mit guter regionaler Anbindung. Kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Schulen, Kindergärten sowie zu kulturellen Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten bieten eine attraktive Lebensqualität.

Kurzbeschreibung
 Das dreigeschossige gründerzeitliche Wohnhaus mit straßenseitig großer Klinkerfassade und Stuckelementen verfügt rickartig über einen Anbau, einen Schuppen und ein Nebengebäude.

Zusatz
 Das Gebäude weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf (Haustechnik etc.).







pritzwalk leben

„Wie wär's mit uns beiden?“

Haus sucht Hausherrn

Weitere Informationen erhalten Sie unter www.pritzwalk.de/immobilien

Wir beraten Sie gerne:
 Stadt Pritzwalk • Gemeindestraße 12 • 16928 Pritzwalk
 Dr. Ronald Thiel • Sylke Hildebrandt
 Tel.: 03395 - 760818

pritzwalk leben



<p>Grundstück 10</p> <p>Wohngebäude, Programm- bauweise (Gründerzeit)</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1920 Bauweise: Massivbauweise, voll unterkellert Grundstück: 173 m² Wohnfläche: ca. 222 m², 4 Wohnungen, unanstr.</p>	<p>Grundstück 11</p> <p>Wohngebäude, Sanierungs- gebiet (Gründerzeit)</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1917 Bauweise: Massivbauweise, voll unterkellert Grundstück: 284 m² Wohnfläche: ca. 242 m², 6 Wohnungen, unanstr.</p>	<p>Grundstück 9</p> <p>Wohngebäude, Vorderhaus mit hohem Pflege- und Instandsetzungsbedarf</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1924 Bauweise: Massivbauweise, voll unterkellert Grundstück: 720 m² Wohnfläche: ca. 820 m², 7 Wohnungen, unanstr.</p>
<p>Grundstück 12</p> <p>Wohn- und Geschäftshaus, Einkaufsbau mit Ladenlokal, Bauweise (Gründerzeit)</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1920 Bauweise: Massivbauweise Grundstück: 322 m² Wohnfläche: ca. 25 m², 1 Wohnung, unanstr. (DG) Gewerbefläche: ca. 82 m² (Einkaufsbau)</p>	<p>Grundstück 13</p> <p>Wohngebäude, Vorderhaus mit hohem Pflege-, Ein- setzungsbedarf (Gründerzeit)</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1911 Bauweise: Massivbauweise, voll unterkellert Grundstück: 282 m² Wohnfläche: ca. 416 m², 8 Wohnungen, unanstr.</p>	<p>Grundstück 15</p> <p>Wohngebäude</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1922 Bauweise: Massivbauweise Grundstück: 248 m² Wohnfläche: ca. 220 m², 6 Wohnungen, unanstr.</p>
<p>Grundstück 14</p> <p>Wohngebäude, Sanierungs- gebiet (Gründerzeit)</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1920 Bauweise: Massivbauweise Grundstück: 462 m² Wohnfläche: ca. 227 m², 2 Wohnungen, unanstr.</p>	<p>Grundstück 8</p> <p>Wohngebäude, Vorderhaus mit hohem Pflege-</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1912 Bauweise: Massivbauweise, voll unterkellert Grundstück: 311 m² Wohnfläche: ca. 224 m², 4 Wohnungen, unanstr.</p>	<p>Grundstück 16</p> <p>Wohn- und Geschäftshaus mit Ladenlokal</p> <p>Stadtblick vorhanden</p> <p>Baujahr: ca. 1922 Bauweise: Massivbauweise Grundstück: 192 m² Wohnfläche: ca. 245 m², 9 Wohnungen, unanstr. Gewerbefläche: ca. 87 m², 1 Gewerbestell.</p>

B.B.M.-mbH, Potsdam

Der Flyer zeigt die neun Leerstandsobjekte, für die die Stadt Grobchecks erarbeiten ließ. Drei der Objekte konnten bereits verkauft werden.

Trotz der sehr intensiven Bemühungen der Stadt Pritzwalk zeigt sich aber auch, dass nicht für alle noch sanierungsbedürftigen Gebäude Interessenten gefunden werden können. Daher hat die Stadt in Einzelfällen, bspw. beim ehemaligen Stadthotel, das Objekt selbst saniert und zu Wohnungen umgebaut. Derzeit bereitet die Stadt die Sanierung und Umnutzung einer ehemaligen Tuchfabrik vor, in der unter anderem 30 barrierefreie Wohnungen entstehen sollen. Angesichts der begrenzten personellen Ressourcen in der Verwaltung sind ähnliche Vorhaben allerdings nur in sehr besonderen Situationen möglich.

„Unser Ziel ist es, die Innenstadt langfristig durch bauliche Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen zu sichern und zu stärken. Das Freistellen von wichtigen Objekten und das Beseitigen von Anbauten und Nebengebäuden beinhaltet hier auch punktuellen Abriss.“

Sylke Hildebrandt, Stadt Pritzwalk

Konzentrierten sich die Bemühungen der Stadt bislang vorrangig auf die Mobilisierung der innerstädtischen Altbaubestände des kommunalen Wohnungsunternehmens, rücken nun auch verstärkt die privaten Objektbestände in den Vordergrund. Im Frühjahr 2013 wurden 22 Eigentümer von leerstehenden Immobilien angeschrieben und um Beantwortung eines Fragebogens gebeten. Ziel war es, über die bisher in den Blick genommenen Objekte hinaus, weitere Eigentümer von sanierungsbedürftigen Häusern in

den beiden Innenstadtquartieren anzusprechen und mehr über ihre Vorstellungen zum Umgang mit der Immobilie zu erfahren sowie Unterstützung anzubieten. Immerhin 15 der angeschriebenen Eigentümer haben diesen Fragebogen beantwortet und mehrheitlich Interesse an Beratungsgesprächen mit der Stadt signalisiert. Diese wurden geführt, um mit den Eigentümern gemeinsam Wege für eine Sanierung oder auch eine Veräußerung der Immobilie zu finden. Infolge der Beratungsgespräche haben vier Eigentümer eine Sanierung ihrer Immobilien vorgesehen.

Finanzierung

Seit 2010 hat die Stadt im Programm Stadtumbau Ost ca. 940.000 Euro Zuschussförderung (Bundes- und Landesmittel) für Aufwertungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden erhalten. Fast 300.000 Euro wurden von der Kommune als kommunaler Eigenanteil zur Verfügung gestellt. Die Mittel aus dem Programmbereich Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden wurden in der Regel ergänzend zur Wohnraumförderung des Landes Brandenburg eingesetzt. Den Eigentümern konnten je nach Investitionsaufwand zwischen 60.000 und 150.000 Euro als Zuschuss zur Sanierung ihres Gebäudes gewährt werden.



Das ehemalige Stadthotel vor der Sanierung und nach dem Umbau zu einem Wohnhaus durch die Stadt Pritzwalk.

Erfolge

Die sehr konkrete Beratung der Interessenten sowie die eröffneten Finanzierungsmöglichkeiten unter Einbindung der Wohnraum- und der Städtebauförderung haben dazu beigetragen, dass innerhalb eines Jahres drei von neun angebotenen Objekten veräußert werden konnten. Zudem hat die öffentliche Kampagne für die Altbauten die Aufmerksamkeit für die Innenstadt nicht nur bei potenziellen Investoren sondern auch bei der Bevölkerung erhöht. Erkennbar ist dies u.a. daran, dass die Nachfrage nach sanierten, barrierefreien Wohnungen in der Innenstadt von Pritzwalk gestiegen und der Leerstand im Altbaubestand leicht gesunken ist.

.....
„Durch Sanierungsmaßnahmen in den Wohngebäuden und die Revitalisierung von Leerstandsobjekten wird das Wohnen in der Altstadt wieder attraktiv.“

Dr. Ronald Thiel, stellvertretender Bürgermeister der Stadt Pritzwalk

.....



Die Sanierung eines Objektes in der Doerfelstraße wurde von einem privaten Eigentümer durchgeführt. Unterstützt wurde sie durch zinsvergünstigte Darlehn aus der Wohnraumförderung und Zuschüsse aus dem Programmbereich Sanierung, Sicherung und Erwerb des Stadtumbau Ost.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Die Stadt erarbeitet Grobchecks als Vorleistung, um die Vermarktung von Objekten zu unterstützen.
- ➔ Eigentümer und potenzielle Investoren werden intensiv angesprochen und zu Fördermöglichkeiten beraten. Eine Vermarktungsoffensive lenkt die Aufmerksamkeit potenzieller Investoren und Nutzer auf die Innenstadt.
- ➔ Die Stadt erwirbt und saniert einzelne Objekte auch in Eigenregie.

Chemnitz: Belebung von Gründerzeitgebäuden

Projektlaufzeit: seit 2006



Für einige leerstehende Gebäude im Stadtteil Sonnenberg wird eine Strategie des Konservierens verfolgt, um weiteren Verfall zu verhindern.

Kontext

Im Gegensatz zur historischen Altstadt haben mehrere Gründerzeitgebiete in Chemnitz (240.000 Einwohner) die Zerstörungen im zweiten Weltkrieg überdauert. Dazu gehört auch das Gründerzeitgebiet Sonnenberg, das heute von sehr hohen Leerständen im Altbaubestand geprägt ist. Seit 2006 ist der Sonnenberg ein Schwerpunktgebiet der Stadtentwicklung in Chemnitz, das in Teilen als Sanierungsgebiet ausgewiesen ist und mit Finanzhilfen aus dem Programm Stadtumbau Ost unterstützt wird.

Der Sonnenberg (ca. 14.000 Einwohner) liegt östlich des Hauptbahnhofs an einem nach Süden ausgerichteten Hang. In jenen Teilen des Quartiers, die nicht zu DDR-Zeiten nach Flächenabriss mit Plattenbauten bebaut wurden, ist

die geschlossene Blockrandbebauung noch überwiegend erhalten, die Bausubstanz ist meist gut. Hohes Verkehrsaufkommen entlang einiger Magistralen beeinträchtigt den Wohnstandort.

Akteure

Neben der Stadtverwaltung, die für die Strategie und Prioritätensetzung im Rahmen der Altbauaktivierung verantwortlich ist, spielen die Agentur StadtWohnen Chemnitz und der Verein Stadthalten Chemnitz e.V. eine bedeutende Rolle.

Die Agentur ist eine Beratungs- und Koordinierungsstelle für Altbauaktivierung, die im Auftrag der Stadtverwaltung innerhalb der innerstädtischen Handlungsräume des „Stadtumbaugebietes Chemnitz“ agiert, mit Schwerpunkt



Übersichtskarte des Objektportals der Agentur StadtWohnen Chemnitz

in den Gründerzeitquartieren. Sie unterhält ein Büro im Sonnenberg. Der Träger der Agentur ist dort auch gleichzeitig Sanierungsbeauftragter der Stadt.

Ziel des Vereins StadtHalten Chemnitz e.V., in dem auch Architekten und Stadtplaner engagiert sind, ist der Erhalt städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäude, die aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen zunächst noch keiner „klassischen“ Instandsetzung zugeführt werden können. Der Verein kooperiert projektbezogen mit der Agentur StadtWohnen und übernimmt im südlichen Sonnenberg, dem „konservierten Stadtquartier“ mit den größten Leerständen, auch Funktionen des Altbaumanagements im Auftrag der Stadt.

Die Gründerzeitgebäude gehören überwiegend privaten Einzeleigentümern. Aber auch die städtische Wohnungsbau-gesellschaft Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) verfügt über größere Altbaubestände.

Die Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) Sonnenberg hat sich 2012 aus einem Eigentümerstammtisch gebildet. Sie hat insgesamt ca. 15 Mitglieder, zu denen neben verschiedenen privaten Einzeleigentümern auch die GGG gehört. Die Moderation der ESG wird von StadtHalten e.V. übernommen.

Herausforderungen

Im südlichen Sonnenberg sind ganze Straßenzüge verwaist und stellen gravierende städtebauliche Missstände dar. Der Leerstand liegt mit ca. 30 % (an stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen auch deutlich höher) über dem städtischen Durchschnitt von 20 %. Das Mietniveau ist vergleichsweise



Teilnehmer einer Stadtteilrallye am Sonnenberg stärken sich vor dem studentischen Lesecafé „Kaffeesatz“.

niedrig und der Sanierungsaufwand hoch. Damit sind die Sanierungen selbst bei moderatem Standard nicht rentabel. Die Nachfrage an saniertem Wohnraum in diesen Lagen am Sonnenberg ist aufgrund des gesamtstädtischen Überangebotes an Wohnraum in Chemnitz zu gering. Die hohen Risikoaufschläge der Banken zur Finanzierung der Sanierung verhindern die Aktivierung von interessierten Eigentümern.

Die Herausforderung für die Altbauaktivierung in Chemnitz besteht darin, innovative und individuelle Konzepte zu entwickeln, um Perspektiven für die Gründerzeitquartiere aufzuzeigen. Dazu gehören sowohl Aufwertungsimpulse und die Sicherung, Sanierung und Neunutzung von Altbauten, als auch Lösungen, die ein Abwarten und Leben mit einem vertretbaren Maß an Leerstand ermöglichen.

Lösungen und Prozesse

Die Stadt Chemnitz unterstützt gezielt die Aktivierungsprozesse im Altbaubereich des Sonnenbergs auf der Grundlage eines mit allen lokalen Akteuren erstellten integrierten Handlungskonzeptes (teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171b BauGB). Ein energetisches Quartierskonzept wird erstellt. Immobilienforen in Partnerschaft mit den Akteuren (Agentur, Verein, Eigentümer und Stadtteilmanagement) aktivieren das Interesse für den Stadtteil als Immobilien- und Wohnstandort. Impulsprojekte der Stadtumbauförderung zeigen Erfolge der Aufwertung.

Die Agentur StadtWohnen ist von der Stadt Chemnitz damit beauftragt, die zahlreichen stadtbildprägenden Gründerzeitgebäude, die seit vielen Jahren unsaniert leer stehen, wieder ins Gespräch bzw. ins Bewusstsein der Bürger zu bringen. Als zentrale Informations- und Vermittlungsplattform wurde ein Onlineportal entwickelt, das neben einer kartografischen Darstellung der Wohnlagen und konkreter Objekte unterschiedliche Suchfunktionen umfasst. Konkrete Objektdaten werden in Gebäudesteckbriefen als Download angeboten, die

 GEBÄUDESTECKBRIEF Stand: Oktober 2018	
SONNENSTR. 74 <small>STADTEIL SONNENBERG, WOHLNAGE KOHÄRIVES STADTQUARTIER</small>	
	
GEBÄUDEDATEN	
GEBÄUDESTUKTUR	Reihenhaus, erbaut um 1900, 4 Vollgeschosse Straßenfassade nach Norden, Hof nach Süden
ECKDATEN	Grundstück: 314 m ² Grundfläche: 184 m ²
NUTZUNG	Wohnen: 11 Wohneinheiten, 493 m ² , Komplettbestand Gewerbe: 1 Gewerbeeinzelanl., 34 m ²
DENKMALSCHUTZ	–
SUBSTANZ	unservert, gut erhalten, keine größeren Schäden, derzeit keine Modernisierungsmaßnahmen
HANDLUNGSBEDAU	komplett Modernisierung, Anschluss Medien (Wasser, Gas, Fernwärme)
EIGENTUMERWISCHT	Verkauf, Preis: 49.300 € zuzugl. 5,95% Provision, inkl. 18% MwSt.
STANDORT	
MAKROSTANDORT	<ul style="list-style-type: none"> – Stadtteil Sonnenberg, Wohnlage Konserviertes Stadtquartier – Lage direkt am Innenstadtkern der Technischen Universität – Rosa-Luxemburg-Schule (Grundschule) im Gebiet – Nähe zur Schwimhalle an der Mühlentstraße, zu kulturellen Einrichtungen am Theaterplatz und auf dem Schloßberg (Opernhaus, Museen u.a.) – gute Versorgungslage (Supermärkte, Sachverwalter, Nähe zur Innenstadt) – Nähe zum Schlosspark, Kuchwald und Schillerplatz – gute Anbindung (Straßen, Hauptbahnhof, ÖPNV-Hauptbahnhof, Stadtbau)
MIKROSTANDORT	<ul style="list-style-type: none"> – ruhige Lage an begrünter Wohnstraße, ausreichend Parkplätze in den umliegenden Straßen – Karree überwiegend unservert, gemeinsame Initiative der Eigentümer zur Blockverbesserung, Nahwärmenetz geplant – nur wenige Meter von der St. Markus Kirche und dem Bierplatz (Grünanlage, Spielplatz) entfernt – Nachbargebäude links saniert, rechts unservert – Potential, gemeinsame Entwicklung mit Zietenstraße 22 und 24
ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN	
NUTZUNGSPERSPEKTIVE	Wohnen, Gemeinbedarf (Mehrgenerationenwohnen)
NACHFRAGESTRUKTUR	kommutativ-dynamische und einfach-funktionale Wohnkonzepte (Studenten, lebendes Miteinander, Familien, junge bis mittlere Haushalte, einfache bis mittlere Wohnkaufkraft)
ZU ERWARTENDE MIETEN	preiswertes Segment, ca. 4,50-5,50 €/m ² , Tendenz gleichbleibend
FÖRDERMÖGLICHKEITEN	örtlich fortgedagtes Sanierungsgebiet (z. B. Steuerbefreiungen), Stadtbau Ost (SOO-Aufwertung), Wohnungsbauförderprogramme (KfW, SÄB)
 CHEMNITZ STADT DER MODERNE	
Kontakt: Agentur StadtWohnen Chemnitz WGS 0104, Waisenstraße 49, 09112 Chemnitz Herr Neubert 0371 3557039, neubert@wgs-sachsen.de	
Ansprechpartner: Verein Stadthalten a.V. Zietenstraße 48, 09130 Chemnitz Herr Schreyer 0372 3571889 info@stadthalten-chemnitz.de	

Durch detaillierte Gebäudesteckbriefe werden die einzelnen Immobilien und ihre Nutzungsmöglichkeiten vorgestellt.

Gebäuderahmendaten, Standortfaktoren, mögliche Nutzungsperspektiven sowie illustrierende Abbildungen enthalten. Gebietsbezogene Informationen sowie Verweise auf relevante städtebauliche Konzeptionen der Stadt Chemnitz (z.B. teilträumliche Entwicklungskonzepte) werden ergänzend dazu in separaten Stadtteil- und Wohnlagensteckbriefen bereitgestellt.

Die Agentur geht aktiv auf Eigentümer zu, um ihnen Beratung und persönliche Vernetzung mit potenziellen Nutzern und Investoren oder auch eine Vermarktung ihrer Immobilie auf dem Online-Portal anzubieten. Durch die enge Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung kann schnell und unbürokratisch auf Fragen der Eigentümer, Nutzer oder Investoren bspw. zu Zwischennutzungen und Förderungen eingegangen werden. Die Agentur und der Verein Stadthalten entwickelten in enger Kooperation auch Konzepte für gemeinschaftlich orientierte Wohnformen sowie für Zwischennutzungen und den Erhalt wertvoller Bausubstanz. Zudem wirkt der Verein als Moderator der ESG Sonnenberg bei der individuellen Immobilienberatung mit und unterstützt Nutzer-Eigentümer-Kooperationen.

Nach dem vom Verein „HausHalten“ aus Leipzig übernommenen erfolgreichen Muster realisierten der Verein

„In Gründerzeitquartieren wie dem Sonnenberg muss man einen langen Atem mitbringen und auch kleine Erfolge als Schritt in die richtige Richtung zu deuten wissen. Unser Objektportal hat in vielen Fällen dazu geführt, dass die Gebäude bei potenziellen Investoren und Nutzern wieder ins Blickfeld gerückt sind.“

Steffen Jüttner, Agentur StadtWohnen Chemnitz

Stadthalten und die Agentur StadtWohnen gemeinsam – zunächst als Zwischennutzung – das Projekt „Wächterhaus Chemnitz“. In einem in Privateigentum befindlichen Gründerzeithaus im Sonnenberg wurden zunächst Sicherungsmittel aus dem Stadtbau Ost eingesetzt, um das jahrelang leerstehende Gebäude bewohnbar zu machen (u.a. Schwammsanierung sowie Erneuerung der Zwischendecken und Versorgungsstränge). In dem teilsanierten Zustand konnten unter Regie des Vereins 2009 erste Nutzer in das Gebäude einziehen, die danach weitere Sanierungsmaßnahmen durchführten. Im Jahr 2011 konnte unterstützt durch Aufwertungsmittel aus dem Stadtbau Ost die Komplettsanierung des Gebäudes realisiert werden. Die ehemaligen „Hauswächter“ und Zwischennutzer haben nach der Sanierung reguläre Mietverträge erhalten.

Da eine Komplettsanierung nicht flächendeckend initiiert werden kann, ist im Sonnenberg parallel auch die Strategie des „Konservierten Stadtquartiers“ diskutiert und verfolgt worden. Im Rahmen eines Modellvorhabens der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und mit Förderung aus EU-Mitteln (EFRE Nachhaltige Stadtentwicklung) wurde ein Beteiligungsprozess angeschoben, um gemeinsam mit Eigentümern und Bewohnern nach Lösungsmöglichkeiten und Entwicklungsoptionen für das Quartier zu suchen, die das Bewahren in den Vordergrund stellen. Als praktisches Element wurde mit Eigentümern ein „Hausbetreuungsservice“ vereinbart. Hilfestellungen bei „Konservierungsmaßnahmen“, wie Beseitigung von Vandalismusschäden und das Verschließen der Gebäudehülle wurden von dem Verein Stadthalten mit „Hauskümmerern“ koordiniert. Anschließend erfolgt die bauliche Sicherung oder Sanierung in Koordination des Sanierungsträgers der Stadt. Damit wird ein Beitrag geleistet, den fortschreitenden Verfall der leerstehenden Gebäude zu stoppen, um eine spätere, bedarfsgerechte Sanierung und zukünftige Nutzungen zu ermöglichen.

Aus der Not der Fenstervernagelung wurde eine Tugend gemacht: Die von Schülerinnen und Schülern der nahe gelegenen Grundschule bunt bemalten Platten geben den Häusern ein neues Gesicht und bilden eine große Straßengalerie mit über 400 Bildern. Auch mit Studierenden wurde die Zusammenarbeit gesucht und es fanden Veranstaltungen und Feste am Sonnenberg statt, die im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit einen Imagewandel unterstützen (vgl. Kapitel 3).



Aktionen, wie das Sommerfest am Sonnenberg, tragen zu einem positiven Image des Stadtteils bei.

Finanzierung

Neben Fördermitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden im Sonnenberg Bundesmittel aus der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und aus dem ExWoSt-Forschungsprogramm sowie EU-Mittel aus EFRE-Nachhaltige Stadtentwicklung eingesetzt (Bezug gesamtes Fördergebiet „Aufwertung Sonnenberg“; das Projektgebiet „konserviertes Stadtquartier“ ist ein Teil davon).

Die Agentur StadtWohnen wurde zunächst ebenfalls mit Unterstützung aus ExWoSt-Forschungsmitteln aufgebaut und danach teilweise aus dem Programmbereich Aufwertung des Stadtumbau Ost finanziert. Aktuell erfolgt die Finanzierung der Vermittlungstätigkeit aus städtischen Haushaltsmitteln.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden aus den Programmteilen Aufwertung und Sicherung des Programms Stadtumbau Ost zwischen 2010 und 2013 im Sonnenberg insgesamt Fördermittel in Höhe von ca. 6,7 Mio. Euro eingesetzt bzw. bewilligt. Die Gelder sind in diesem Zeitraum in knapp 30 Förderobjekte geflossen. Darunter befinden sich 14 Gründerzeitobjekte, die mit Hilfe der Förderung gesichert bzw. saniert werden konnten.

Erfolge

Durch das Zusammenwirken der Akteure ist Bewegung in den Immobilienmarkt gekommen. Im „konservierten Stadtquartier“ am Sonnenberg konnten seit 2010 über 20 Eigentümerwechsel angestoßen werden. Dies ist in einem stagnierenden Wohnungsmarkt ein positiver Anfang. Das Wächterhaus-Projekt hat einen Impuls dafür setzen können, dass auch unkonventionelle Zusammenschlüsse, wie eine Baugemeinschaft und zwei Wohnprojekte unter Trägerschaft gemeinnütziger Vereine, die schrittweise Sanierung von Gründerzeithäusern in Angriff genommen haben. Der Erfolg des Wächterhaus-Projektes soll zudem mit zwei ähnlichen Gebäuden wiederholt werden.

Im Rahmen des Projektes „konserviertes Stadtquartier“ wurden am Sonnenberg in ca. 50 Objekten von über 15 Eigentümern sogenannte Bewahrungsmaßnahmen durchgeführt bzw. zugelassen. In der Zietenstraße konnte sich das studentische Lesecafé „Kaffeesatz“ für eine Miete von 1 Euro pro Quadratmeter zuzüglich Nebenkosten ansiedeln. Ein Vertreter der Kreativwirtschaft in Chemnitz agiert gleichzeitig als sanierender Eigentümer und Projektförderer. Durch diese Impulse und die intensive Öffentlichkeitsarbeit aller gemeinsam handelnden Akteure zeichnet sich am Sonnenberg eine positive Wende ab: Es entwickelt sich ein urbaner Stadtteil, der zunehmend von Studierenden und anderen jungen Menschen entdeckt wird.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Detaillierte Objekt- und Gebietsexposés ermöglichen die zielgerichtete Information über einzelne Immobilien und ihre Lagemerkmale.
- ➔ Durch ein koordiniertes Beratungsangebot wird zwischen Eigentümern, Investoren und Nutzern vermittelt.
- ➔ Experimentelle Lösungen überbrücken Phasen geringer Marktaktivität, ohne dass die Gebäudesubstanz Schaden nimmt (u.a. Zwischennutzungen, Wächterhäuser).
- ➔ Die Aktivitäten der Stadt werden durch eine Vermittlungsagentur sowie durch Stadtteilvereine unterstützt.

Naumburg/Saale: Offensive Altbauvermarktung

Projektlaufzeit: seit 2005



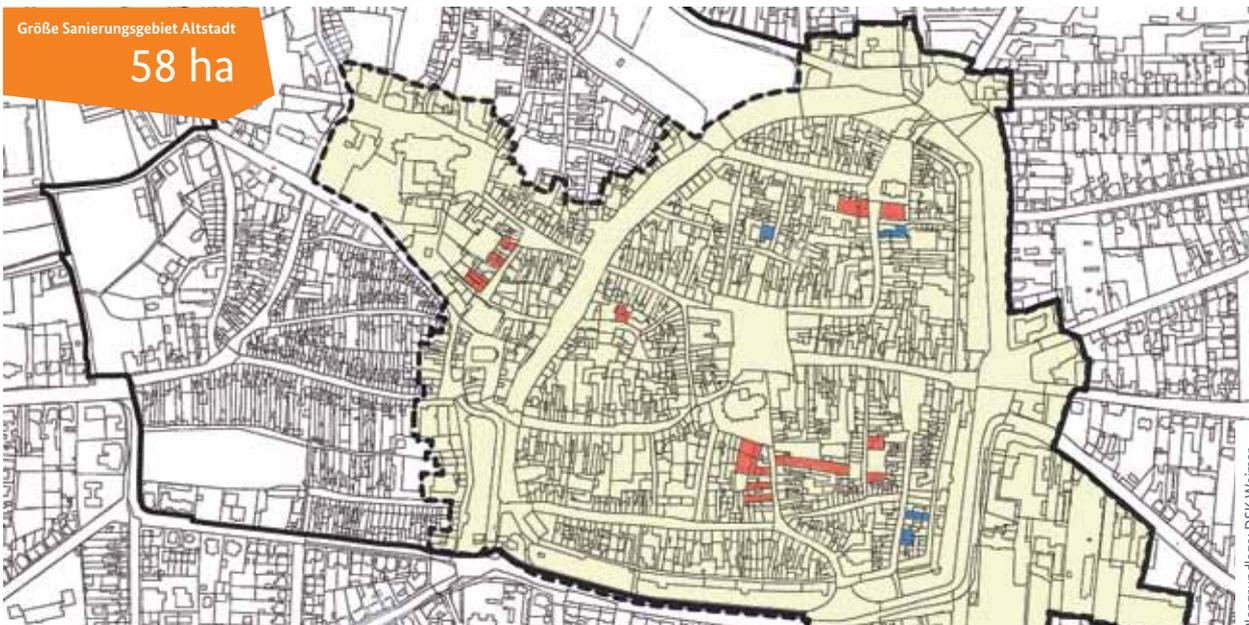
Das Plakat (oben ein Ausschnitt) zeigt, dass eine Vielfalt von Altbauten für die Vermarktungsoffensive ausgewählt wurde.

Kontext

Die Stadt Naumburg/Saale (32.800 Einwohner) in Sachsen-Anhalt ist durch ein reiches baukulturelles Erbe geprägt. In den ältesten Stadtteilen, der „Domstadt“ und der „Altstadt“, ist die Bebauung überwiegend zwei- und dreigeschossig. Viele Wohnhäuser befinden sich im Eigentum von Selbstnutzern und privaten Vermietern, aber auch die städtische Wohnungsbaugesellschaft verfügt über Altbaubestände. Die Stadtteile sind Teil des Stadtumbaugebiets Innenstadt. Bereits seit den 1990er Jahren besteht zudem ein Sanierungsgebiet, das mit dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz unterstützt wird.

Akteure

Die Stadtverwaltung, die verantwortlich für die Strategie und Prioritätensetzung im Umgang mit Altbauten ist, wird seit vielen Jahren intensiv von einem Sanierungsträger unterstützt. Er ist verantwortlich für Immobilien im Treuhandvermögen, die Sicherung und Herrichtung von Altbauten sowie für die im Weiteren beschriebene Vermarktungsoffensive.



Im Sanierungsgebiet wurden 15 Häuser (rot) und sechs Brachen (blau) für die Vermarktungsoffensive ausgewählt.

Herausforderungen

In den Stadtteilen Altstadt und Domstadt lag der Wohnungsleerstand Anfang des Jahrtausends bei ca. 39 % und konzentrierte sich im Altbaubereich. Bereits in den 1990er Jahren begann die Stadt damit, selbst Immobilien aus Städtebaufördermitteln aufzukaufen, um Spielräume für die Quartiersentwicklung zu erhalten. Ab 2003 entschied die Stadt, einen Teil der Altbauten und der Grundstücke weiterzuverkaufen. Eine Herausforderung bestand darin, Investoren für die leerstehenden, teilweise stark sanierungsbedürftigen Gebäude zu finden – beispielsweise für das Wohnhaus Wenzelsstraße 5, ein dreigeschossiges Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert mit verputzter Fassade und L-förmigem Grundriss.

Lösungen und Prozesse

Nach einer Voruntersuchung wählten Stadt und Sanierungsträger aus über 50 innerstädtischen Immobilien 15 Altbauten für einen Weiterverkauf aus. Als Kriterien für die Auswahl war ausschlaggebend, dass das Sanierungsziel in der Instandsetzung sowie dem Verkauf bestand, und dass Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen als Nutzung nicht in Frage kamen. Zwischen 2005 und 2008 wurden an den 15 ausgewählten Gebäuden verkaufsvorbereitende Leistungen durchgeführt. Dazu gehörten Sicherungsmaßnahmen an Kelleranlagen und der Tragkonstruktion, die Beseitigung von Hausschwamm, abbruchreifer Bausubstanz und Müll. Ziel war es, Kaufinteressenten die Häuser besenrein und vorbereitet für weitere Maßnahmen zu präsentieren. Alle noch erforderlichen Maßnahmen sollten gut sichtbar sein. Viele individuelle Entscheidungen waren für das Herrichten erforderlich. Beispielsweise war

der Laubengang in der Wenzelsstraße 5 in so schlechtem Zustand, dass er mit Zustimmung der Denkmalpflege hätte beseitigt werden dürfen. Da er aber ein charakteristisches Baelement ist, plädierte der Sanierungsträger dennoch für den Erhalt. Der spätere Käufer „verliebte“ sich gerade wegen dieser Besonderheit in das Haus.

Eine weitere verkaufsvorbereitende Leistung bestand für alle 15 Häuser in der Erstellung eines Aufmaßes und eines Planungskonzeptes sowie in der Aufbereitung eines Exposés. Dafür gewann der Sanierungsträger unterschiedliche Architekturbüros. Zudem wurde über ein Verkehrswertgutachten der Kaufpreis ermittelt, der als sanierungsbedingter Endwert verstanden wird, d.h. es werden keine Ausgleichsbeträge mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme mehr fällig.

.....
„Die bauliche Sicherung und das einfache Herrichten von Gebäuden sind die Grundvoraussetzung für eine Altbauproduktion.“

Bernward Küper, Oberbürgermeister der Stadt Naumburg/Saale

Nachdem alle 15 Altbauten in einen präsentablen Zustand versetzt waren, startete 2008 die Vermarktungsoffensive „Dieses Haus will LEBEN“. Dazu wurden die Gebäude mit roten Bannern beschriftet und Plakate ausgehängt. Die Bewerbung im Stadtbild wurde durch eine Präsentation der Häuser auf der Internetseite der Stadt sowie durch die Initiierung einer intensiven Presseberichterstattung ergänzt. Nach sechs Monaten legte die Stadt für brachliegende, unbebaute Grundstücke eine zusätzliche Vermarktungsoffensive auf: mit grünen Bannern und dem Titel „Dieser Raum will LEBEN“.

Dieses Haus will LEBEN.

Hier zeigen wir Ihnen, wie das Haus in der Wenzelstraße 5 aussehen könnte.

Die Fassade der Straßenseite bekommt ein neues Gesicht und so wird unter dem Laubengang an der Rückseite Raum für einen schattigen Platz zum Verweilen und Entspannen.

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss lassen sich je nach Bedarf moderner ausstatten und sind Ausstattungen, die Sie individuell Ihren Wünschen anpassen können.



Gestaltungsvorschlag Straßenseite



Gestaltungsvorschlag Hof-/Gartenansicht

Barbara Demmer, bild + design, Bad Kösen

Wenzelstraße 5 | Naumburg



Nutzflächen EG

Laubengang 1	25,70 m²
Laubengang 2	18,70 m²
Büro	17,00 m²
Fuß-/Tagesraum	17,00 m²
Küche - San.	10,00 m²
Wohnraum	10,00 m²
Gesamt	60,40 m²



Wohnflächen DG

Ziela	11,40 m²
Küche	12,00 m²
Büro WC	2,80 m²
Wohnen / Sanit.	40,00 m²
Balkon	6,40 m²
Schlafes / Wand	6,70 m²
Küche / Wand	10,00 m²
Wohnen / Wand	11,00 m²
Gesamt	101,30 m²



Wohnflächen DG

Flur	1,30 m²
Wand 1	10,00 m²
Balk	3,40 m²
Schlafes / Eltern	14,60 m²
Aussicht	0,50 m²
Wand 2	14,60 m²
San. Anbau	14,60 m²
Gesamt	63,90 m²

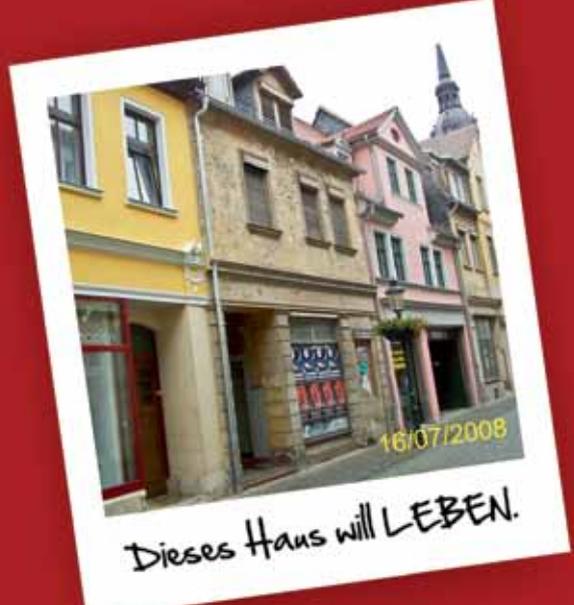
Interesse geweckt?
Wir helfen gern weiter:

STADTSANIERUNG Naumburg

DSK
DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH)

Bei Anpreisungen:
Dipl.-Ing. + Projektleiter Claus-Peter Neumann

Erforter Straße 11 | 99423 Weimar
Tel. +49 3643 541 416 | Fax +49 3643 541 416
Mobil +49 172 790 5587
www.dsk-grund.de | claus-peter.neumann@dsk-grund.de



Dieses Haus will LEBEN.

16/07/2008

STADTSANIERUNG Naumburg

Wenzelstraße 5 | Naumburg

STADT UNIBAU 2019

Anhand von Exposé s können Interessenten Vorstellungen darüber gewinnen, wie das Haus nach Instandsetzung und Umbau aussehen könnte. Oben: Nutzungs- und Sanierungsvorschläge für die Wenzelstraße 5

Den Kaufinteressenten wird ein hervorragender Service geboten: sie erhalten individuelle Führungen mit dem Sanierungsträger auch außerhalb der Geschäftszeiten, sie dürfen die Schlüssel über mehrere Tage behalten, um ein Haus besser „kennenzulernen“ und anhand der Exposé s können sie Vorstellungen davon gewinnen, wie das Haus nach Instandsetzung und Umbau aussehen könnte. Viele Interessenten nutzen zudem den Kontakt zum jeweiligen Architekturbüro, das die Vorplanung erstellt hat, um sich eine Kostenschätzung erstellen zu lassen.

Auch der Käufer der Wenzelstraße 5 machte von diesem Kontakt Gebrauch. Eines Tages möchten der Bühnenbildner aus Chemnitz und seine Frau selbst in das Haus einziehen – als Altersruhesitz. Sie haben viel Eigenleistung in die Sanierung gesteckt. Die Ausbauten sind noch nicht abgeschlossen, aber im vorderen Teil des Hauses ist bereits ein Mieter in den Gewerbebereich eingezogen.

Mit zwei Klauseln sichert die Stadt in den Kaufverträgen die Einhaltung der Sanierungsziele: Zum einen mit einer Rückfallklausel, die in Kraft tritt, wenn nicht innerhalb von fünf Jahren die vereinbarten Maßnahmen abgeschlossen werden und zum anderen mit einem Weiterverkaufsverbot, das Spekulation verhindern soll, indem es dem Käufer untersagt, das Gebäude vor oder während der Sanierung zu veräußern

Finanzierung

Der Ankauf der Gebäude und die Sicherungsmaßnahmen durch die Kommune wurden aus Städtebaufördermitteln der Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Städtebaulicher Denkmalschutz unterstützt. Da der Zustand der Häuser sehr unterschiedlich war, variierte das Spektrum an notwendigen verkaufsvorbereitenden und baulichen Investitionen zwischen 20.000 und 200.000 Euro. Der Verkaufserlös lag in der Regel unterhalb der Kosten, die für die Vorbereitung der Immobilien aufgewendet werden mussten, der Wert der durch den Verkauf angestoßenen Sanierungs- und Baumaßnahme betrug jedoch ein Vielfaches im Vergleich zu den Aufwendungen für die o.g. Vorbereitung. Die Privatinvestitionen lassen sich laut Sanierungsträger jedoch nicht genau beziffern, da sie mit dem Ausbaustandard zusammenhängen und die Käufer in der Regel erhebliche Eigenleistungen einbrachten.

„Der Wert der Verkäufe liegt in der Realisierung erforderlicher Sanierungsmaßnahmen und somit in der Belebung städtischer Bereiche. In bestimmten Quartieren wirken der Verkauf und die folgenden Bauaktivitäten als Initialzündung.“

Claus-Peter Neumann, Projektleiter Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK)



Die Wenzelstraße 5 nach der Sanierung



Auch dieses Gebäude am Topfmarkt fand im Rahmen der Vermarktungsoffensive einen neuen Eigentümer. Oben: Mai 2013 nach der Sicherung, unten: November 2013 während der Sanierung

Die Aufwertung der öffentlichen Straßen und Plätze in den zentralen Quartieren wurde aus unterschiedlichen Programmen der Städtebauförderung unterstützt und trug wesentlich zur Verbesserung der Umfeldqualitäten bei.

Erfolge

Die Offensive ist auf ein so reges Interesse gestoßen, dass Regeln für ein transparentes und nachvollziehbares Vergabeverfahren eingeführt werden mussten. Insgesamt

konnten im Rahmen der Vermarktungsoffensive „Dieses Haus will LEBEN“ Investoren für 14 von 15 leerstehenden Wohngebäuden gewonnen werden.

In Naumburg ist es gelungen, unterschiedliche Förderinstrumente zu verknüpfen, um bauliche und städtebauliche Maßnahmen zu unterstützen. Kombiniert werden Sanierung, Neubau, Aufwertung sowie Vermarktungs-, Image- und Bildungskampagnen. Mit der Sanierung der Altbauten konnte ein wichtiger Bestandteil dieser breit gefächerten Umbauaktivitäten umgesetzt werden.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Durch Erwerb, Sichern und Herrichten von Gebäuden schafft die Kommune günstige Grundvoraussetzungen für die Suche nach Investoren.
- ➔ Die Vermarktungsoffensive „Dieses Haus will LEBEN“ präsentiert Gebäude, für die Verkehrswerte ermittelt sowie Aufmaß und Gestaltungsvorschläge angefertigt werden.
- ➔ Kaufinteressenten werden durch Führungen und Exposés unterstützt und es wird ihnen Zeit für ein „Kennenlernen“ der Immobilie gegeben.
- ➔ Eine Rückfallklausel und ein Wiederverkaufsverbot sichern die Sanierungsziele ab.

2 Eigentümer im Mittelpunkt



- ➔ Die individuelle Eigentümersituation wird kleinräumig erfasst und analysiert.
- ➔ Ein Eigentümermoderator agiert als Angestellter oder im Auftrag der Kommune.
- ➔ Die Eigentümer werden zu Sanierung und Förderung sowie zur Unterstützung beim Eigentümerwechsel beraten.
- ➔ Die Aktivitäten von Eigentümern im Quartier werden vernetzt.
- ➔ Eine Selbstorganisation von Eigentümern im Quartier wird gestärkt.
- ➔ Vorhandene Institutionen und Initiativen, z.B. Stadtteilvereine, Eigentümervereine etc., werden einbezogen und qualifiziert.

Akteure beraten und vernetzen

Strategien, die sich auf die Aktivierung von Eigentümern konzentrieren, stellen Beratung und Vernetzung in den Vordergrund. Je nach der individuellen Situation des Eigentümers müssen spezifische Formen der Ansprache und Beratung gefunden werden. Auch die Vorbereitung und Unterstützung von Eigentümerwechseln stellt ein wichtiges Handlungsfeld dar, um stagnierende Quartiere zu revitalisieren.

Etwa 80 % der innerstädtischen Altbauten in ostdeutschen Städten gehören einzelnen privaten Eigentümern. Aber auch Wohnungsunternehmen, Fondsgesellschaften, weit verzweigte Erbgemeinschaften oder kommunale Einrichtungen haben innerstädtische Altbauten in ihrem Besitz. Ebenso vielfältig wie die Eigentümerstruktur sind auch die Gründe für bislang unterlassene Investitionen in stark sanierungsbedürftige und dadurch oftmals komplett leerstehende Altbauten. Jedoch werden Eigentümer, die sich bisher nicht um die Sanierung ihrer Immobilie gekümmert haben, in aller Regel auch künftig ohne einen Anstoß von außen kaum aktiv werden. Vielfach kommen die Investitionen auch erst dann in Gang, wenn ein neuer, handlungsbereiter und -fähiger Eigentümer das Haus übernimmt. Bei kleineren und mittleren Objekten sind die Selbstnutzer hier eine wichtige Gruppe.

Oftmals können die Eigentümer Sanierungsbedarfe und Möglichkeiten der Refinanzierung nicht einschätzen und ihnen fehlen Informationen über Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten. Teilweise sind die Eigentümer oder Erben mit der Unterhaltung der Immobilien aber auch schlicht überfordert. Die Folge ist eine zunehmende Zahl von Fällen, in denen die öffentliche Hand für die Gebäude zuständig wird, beispielsweise durch Vermögensaufgaben oder Fiskalerbschaften (wenn die öffentliche Hand als Erbe für eine Immobilie eintritt). In anderen Fällen wird die Investitionsbereitschaft dadurch gehemmt, dass den Eigentümern nicht klar ist, ob der Standort überhaupt zukunftsfähig ist.

Die Folge ist vielfach eine Stagnation in der Quartiersentwicklung, die erst durch das gemeinsame Handeln von Eigentümern und weiteren Akteuren überwunden werden kann. Der zentrale Ansatzpunkt in diesen Quartieren liegt daher in der aktiven Ansprache und Beratung der Eigentümer sowie der Unterstützung von Eigentümerwechseln. Viele Kommunen übertragen diese Aufgabe

an einen Stadtumbau- oder Eigentümermoderator. Die Finanzierung dieses „Kümmerers“ kann aus Mitteln des Programms Stadtumbau Ost oder aus anderen Programmen der Städtebauförderung erfolgen. Der Moderator spricht die Eigentümer an, informiert und berät individuell über Sanierungsmöglichkeiten und vermittelt Kontakte zwischen verkaufsbereiten Eigentümern und kaufinteressierten Akteuren. Wichtige Aufgabe des Moderators ist aber auch die Vernetzung von Aktivitäten im Quartier, um sichtbare Impulse der Veränderung zu generieren und auch nach außen zu tragen. Hilfreich ist eine Anlaufstelle direkt im Quartier, wo zu festen Zeiten persönliche Beratungen angeboten werden können. Anhand des Beispiels aus Halle-Glauchau werden die Einsatzfelder und Erfolge eines Eigentümermoderators dargestellt. Die dort erreichten Wirkungen haben mittlerweile als „Glauchau-Effekt“ bundesweite Beachtung gefunden.

Die Vernetzung der Aktivitäten von Eigentümern wurde in den vergangenen Jahren vielerorts modellhaft erprobt und mit dem Forschungsprogramm ExWoSt des Bundes begleitet, unterstützt und wissenschaftlich ausgewertet (vgl. Hinweise in der Einleitung). So wurden beispielsweise im Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ (ESG) zwischen 2008 und 2011 bundesweit Ansätze erprobt, durch gemeinsame Aktivitäten von Eigentümern die Qualität des Quartiers und die Verwertungschancen der Immobilien zu verbessern. Die in diesem Kapitel beschriebenen Beispiele Halle (Saale) und Magdeburg haben an dem Forschungsfeld ESG teilgenommen. Mit dem Forschungsfeld „Kooperation im Quartier“ (KiQ) werden diese Aktivitäten seit 2012 gezielt auf die Einbeziehung und Aktivierung durch örtliche Haus- und Grundbesitzervereine ausgeweitet. Das Forschungsfeld „Kooperation konkret“ (KoKo) erprobt Ansätze der Bündelung von Finanzmitteln zur Förderung der integrierten Stadtentwicklung. Im Mittelpunkt stehen hier die Möglichkeiten, privates Kapital zu aktivieren und alternative Finanzierungsinstrumente zu nutzen. In Magdeburg sind neben der ESG auch diese beiden Modellvorhaben zur Anwendung gekommen. Die Beschreibung in diesem Kapitel zeigt beispielhaft, dass ein Austausch zwischen Eigentümern und eine Vernetzung im Quartier Dynamik in Aufwertungsprozesse bringen können.

Halle-Glaucha: Eigentümermoderation und Vernetzung

Projektlaufzeit: Förderschwerpunkt Halle-Glaucha 2007 bis 2012



Stadtverwaltung

Seit 2008: Stadtbau-
manager als Kontaktperson
für den Eigentümermoderator,
entbürokratisiert und be-
schleunigt die Administration

EIGENTÜMER- MODERATOR

war von 2008 bis 2013 in Glaucha ver-
antwortlich für Eigentümerkontakt und
-beratung, Vernetzung, Imagearbeit

POST KULT

Studentischer Verein, der 2008
nach Glaucha zog und Jugend-
arbeit, Zwischennutzungen
(Stadtteilgarten, Umsonstladen)
sowie Veranstaltungen organi-
siert. Postkult ist Mitglied der SG
und seit 2011 Eigentümer eines
Gewerbe-Altbaus

Standort- gemeinschaft Glaucha (SG)

wurde 2009 gegründet,
besteht aus Eigentümern
und Initiativen und leistet
Imagearbeit

Mitteldeutsche Zeitung/Thomas Meinicke
Postkult: Mitglieder von links: A. Hempel (Vorsitzender SG), B. Van Lanthen, A. Howiller, A. Albrecht, M. Krause

In Halle-Glaucha kooperierten Verwaltung und Zivilgesellschaft eng. Als Schlüsselakteur wurde ein Eigentümermoderator tätig.

Kontext

Das gründerzeitliche Arbeiterquartier Glaucha liegt südlich der Hallenser Altstadt und ist durch eine geschlossene viergeschossige Bebauung geprägt. Am nördlichen und westlichen Rand des Quartiers erfolgte in den 1970er und 1980er Jahren eine städtebauliche Überformung durch Abrisse und teilweise Neubebauung mit Plattenbauten. Das Quartier ist Teil des Stadtumbaugebiets Südliche Innenstadt.

Die Eigentümerstruktur ist heterogen: ca. 70 % der Gründerzeitgebäude befinden sich in Privatbesitz. Die Plattenbaubestände, aber auch einige Altbauten, sind Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Hallesche Wohnungsgesellschaft mbH (HWG).

Herausforderungen

In Halle-Glaucha war 2007 ein enormer Sanierungsstau sichtbar: rund 25 % der Wohnungen standen leer, 50 % der Gebäude waren unsaniert und jedes fünfte von Verfall bedroht. Auch das Image des Quartiers wurde in einer Bürgerbefragung stark unterdurchschnittlich bewertet. Für den Stadtumbauprozess bestand die Herausforderung, die Abwärtsspirale aus Leerstand, Abwanderung, wachsenden sozialen Problemen und dem drohenden Verlust baukulturellen Erbes zu durchbrechen.

Lösungen und Prozesse

Die Hallenser Altbauaktivierungsstrategie setzt auf einen Quartiersansatz: Für einen festgelegten Zeitraum wird die Förderung auf räumlich begrenzte

ca. 25 Mio. €

1,2 Mio. € SICHERUNGSMITTEL Stadtumbau-Ost

ca. 42.000 € AUFWERTUNGSMITTEL Stadtumbau-Ost

ca. 58.000 € EFRE Kofinanzierung IBA

ca. 300.000 € EXWOST (ESG im Stadtumbau | Jugend belebt Leerstand)



PRIVATinvestitionen in Sanierung von Altbauten



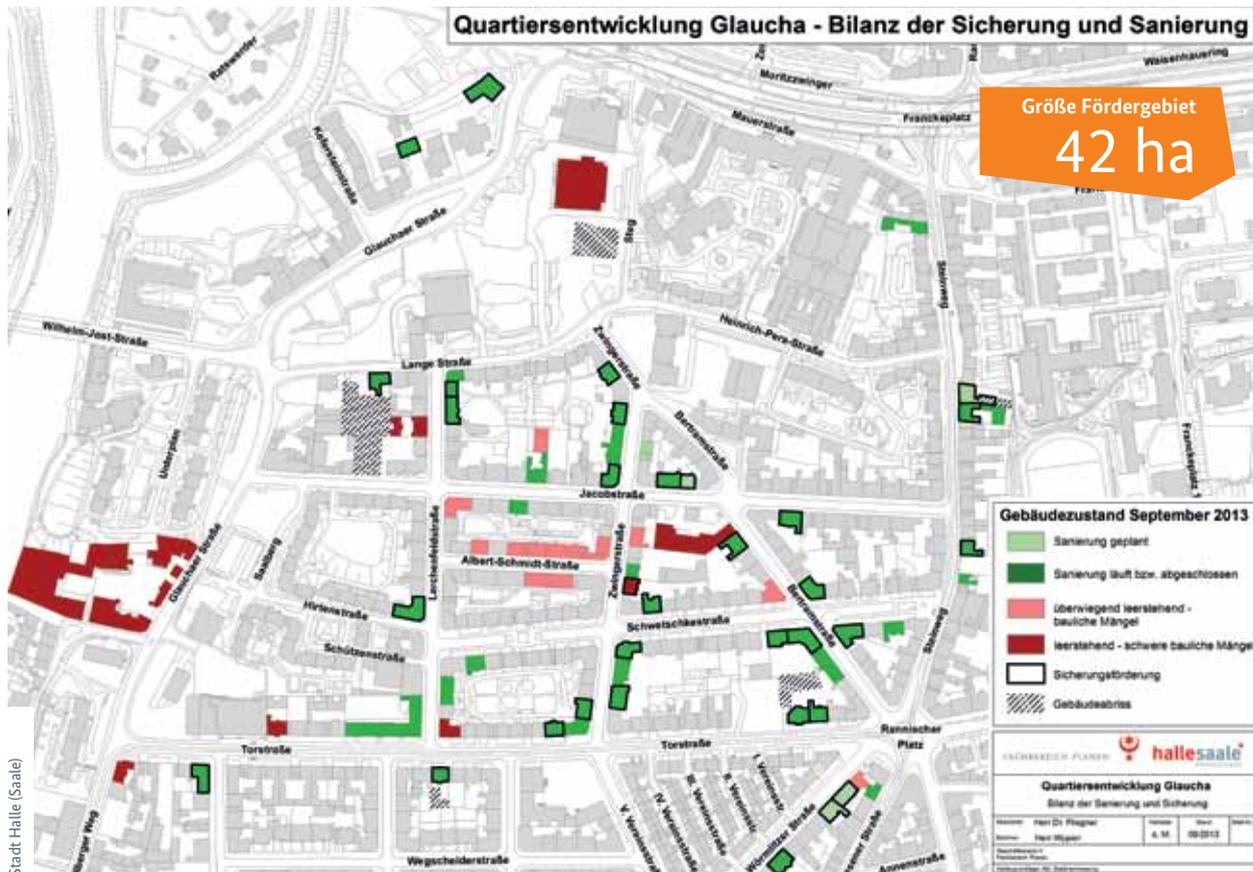
Hebelwirkung: Durch 1 Euro öffentliche Fördermittel (links) werden mehr als 15 Euro Privatinvestitionen ausgelöst.

Quartierszusammenhänge konzentriert, um hier in einem überschaubaren Zeitraum positive Veränderungen anzustoßen. Zwischen 2007 und 2012 stand Halle-Glauchau im Zentrum der Förderung. Verbunden mit Aktivitäten im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 wurden Impulse für die Entwicklung des Quartiers gesetzt. Zurzeit wird der Ansatz auf das sog. Medizinerviertel in der Nördlichen Innenstadt übertragen.

Zu den IBA-Aktivitäten gehörten verschiedene Veranstaltungsformate, Imagekampagnen und die Vernetzung von Akteuren. Schlüsselinstrument der Altbauaktivierungsstrategie in Halle-Glauchau war jedoch der Einsatz eines „Eigentümmoderators“, der damit beauftragt war, die Hauseigentümer zur Sanierung oder Veräußerung ihrer Immobilien zu bewegen. Dadurch sollte der Investitionsstau durchbrochen werden. Die Aufgabe des Eigentümmoderators bestand in einem ersten Schritt darin, den Sanierungsbedarf der Gebäude festzustellen sowie durch gezielte Ansprache die Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit der Eigentümer zu ermitteln und im Weiteren zu unterstützen. In einem Haus-für-Haus-Vorgehen unterbreitete er den Privateigentümern individuelle Vorschläge für die etappenweise Sicherung und Sanierung oder die Veräußerung ihrer Immobilien. Der Eigentümmoderator begleitete auch die Erstellung von Bauunterlagen und half bei Genehmigungsprozessen sowie bei der Fördermittelbeantragung. Als Bauingenieur mit reicher Erfahrung in der Sanierung war er fachlich qualifiziert den baulichen Aufwand und die Kosten für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen grob einzuschätzen und Ideen für schrittweise Sanierungskonzepte mit den Eigentümern zu diskutieren. Durch den gezielten Einsatz von Sicherungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost gelang es, umfassende Gebäudesanierungsmaßnahmen anzustoßen.

Ein weiteres Bemühen des Eigentümmoderators bestand in der besseren Vernetzung der Eigentümer und weiterer Akteure im Quartier. 2009 gelang die Gründung einer „Standortgemeinschaft Glaucha“. Sie wurde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümmoderatorstandortgemeinschaften im Stadtumbau“ (ESG) als Modellvorhaben gefördert. Die Mitglieder, zu denen Haus- und Grundstücksbesitzer, Bewohner, Multiplikatoren und lokale Initiativen gehören, verständigten sich in diesem Rahmen über gemeinsame Interessen und entwickelten Aktivitäten zur Verbesserung des Quartiersimages.

Eine besondere Rolle für die Veränderung der Wahrnehmung des Quartiers in der Stadtgesellschaft spielten Vereine und Initiativen, die entscheidend zu dem schnellen Erfolg in Glaucha beitrugen. Im Rahmen des vom Eigentümmoderator 2008 erstmals initiierten Entdeckertags „Offenes Glaucha“ entstand eher zufällig ein Kontakt zum Verein Postkult e.V., der Räumlichkeiten für eine Zwischennutzung suchte. Die Stadt und der Eigentümmoderator unterstützten die Initiative indem sie im Quartier Räume für die kreativ-künstlerische Vereinsarbeit vermittelten. Daraus entstanden in einem ersten Schritt u.a. ein Umsonstladen und ein Stadtteilgarten, der gemeinsam mit Anwohnern auf einer Brachfläche angelegt wurde. Diese Offenheit wurde belohnt, denn die Vereinsaktivitäten in Kombination mit den IBA-Events wurden wesentliche Katalysatoren des Imagewandels. 2011 erwarb Postkult e.V. in einer Zwangsversteigerung ein an den Stadtteilgarten angrenzendes Grundstück mit mehreren sanierungsbedürftigen Gebäuden (viele Nebengebäude, u.a. eine ehemalige Zigarrenfabrik), darunter ein verfallsbedrohtes Vorderhaus in einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße. Für die Aktivierung dieser speziellen Immobilie mit Jugendlichen („Stadthof Glaucha“) erhielt der Verein eine Förderung im



Die Sanierung von 22 stadtbildprägenden Gebäuden, die 2007 vom Verfall bedroht waren, wurde durch Förderung angeschoben, etwa ebenso viele Häuser wurden ohne Förderung saniert.

ExWoSt-Modellvorhaben „Jugend belebt Leerstand“ sowie eine zusätzliche Förderung für die Sicherung des städtebaulich wertvollen Vorderhauses. 2012 konnte als erstes eine Fahrradwerkstatt auf dem Areal öffnen.

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens „Jugend belebt Leerstand“ (2011 bis 2012) wurde die Beräumung von Flächen im „Stadthof Glaucha“ ebenso bezuschusst, wie die Jugendarbeit des Vereins Postkult e.V.

Es ist wichtig, einen ‚Hype‘ zu erzeugen, eine stadtweite Aufmerksamkeit zu schaffen. Aber auch die Taktung muss stimmen: den künstlerischen Interventionen sollte eine handfeste Aufwertung von Gebäuden und Umfeld folgen.

Dr. Steffen Fliegner, Stadumbaubeauftragter Halle (Saale)

Mittel aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) konnten zwischen 2008 und 2010 für IBA-Maßnahmen genutzt werden.

Die Aufwertung der öffentlichen Räume im Quartier konnte wegen der strikten Haushaltskonsolidierung in Halle bisher nicht im geplanten Zeitraum umgesetzt werden. Sie ist für 2014 anvisiert.

Finanzierung

Die Personalkosten des Eigentümermoderators wurden aus Aufwertungsmitteln des Programms Stadtbau Ost sowie ergänzend durch das ExWoSt-Forschungsfeld ESG (2009 bis 2011) finanziert.

1,2 Mio. Euro Sicherungsmittel flossen in 22 Objekte. Sie stießen private Folgeinvestitionen von über 25 Mio. Euro in diesen und weiteren nicht geförderten Häusern an.

Erfolge

Seit dem Einwohnertiefststand von 2009 (3.914 Einwohner im Quartier) sind bis 2011 ca. 250 neue Bewohner im Saldo nach Glaucha gezogen. Hervorzuheben ist der Zuzug von jungen Bevölkerungsgruppen. Die Zugezogenen leben meist in sanierten Wohnungen, deren durchschnittliche Kaltmiete mit 5,70 Euro pro Quadratmeter im Schnitt um 0,70 Cent höher ist, als im restlichen Glaucha. Die Wohnzufriedenheit – insbesondere mit der Wohnung – ist sehr hoch. Der Wohnungsleerstand im Quartier ist erheblich gesunken.



Matthias Ritzmann

Nach mehreren kleinen Vorläufern organisierte der Verein Postkult im Juni 2009 eine „Fête de la Musique“ in Glaucha. Neben Konzerten wurden großformatige Fotos von Bürgern aus Glaucha im Straßenraum aufgestellt (unten rechts).



Stadt-Halte (Saale)

Nach Beratung durch den Eigentümermoderator erhielten 40 Eigentümer Sicherungsmittel, um eine Sanierung anzugehen.



Matthias Ritzmann

Die Fotos entstanden im Rahmen der fotografischen Diplomarbeit des Postkult-Mitglieds Matthias Ritzmann.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Ein Eigentümermoderator ist der zentrale Akteur bei der Altbaumobilisierung.
- ➔ Die Eigentümer werden direkt angesprochen, beraten und unterstützt.
- ➔ Sicherungsmittel dienen als Impulsgeber für umfassende Gebäudesanierungen.
- ➔ Kreativ-künstlerische Interventionen und das Engagement von Vereinen unterstützen einen positiven Imagewandel, ermutigen zu neuen Investitionen im Quartier und ermöglichen Synergieeffekte im Stadtumbau.

Magdeburg: Beratung und Kooperation privater Eigentümer

Projektlaufzeit: seit 2008



Stadtverwaltung

(Stadtplanungsamt)

Projekträger bei KoKo (alleine) und ESG (gemeinsam mit Haus & Grund); Beratung zu förderrechtlichen Fragen, Einbindung der Projekte in den Kontext der Stadtentwicklungsplanung

Haus & Grund e.V.

(Eigentümerschutzgemeinschaft)

Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.: Projektträger bei KiQ

Haus & Grund Projekt und Medien GmbH: Projektträger bei ESG

Ortsverband Haus & Grund Magdeburg e.V.: Projektpartner bei beiden Projekten

Landesverband Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.

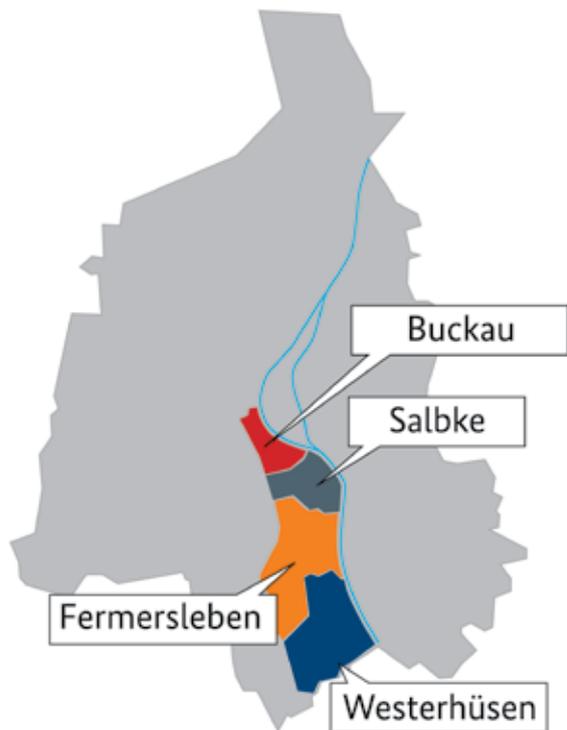
Haus & Grund und Stadtverwaltung Magdeburg arbeiten bei der Beratung privater Eigentümer und der Aktivierung leerstehender Altbauten im Südosten von Magdeburg eng zusammen. Das Bild zeigt (von links nach rechts) Dr. Dieter Scheidemann (Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr Magdeburg), Lutz Trümper (Oberbürgermeister Magdeburg), Thomas Webel (Minister für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt), Dr. Holger Neumann (Landespräsident Haus & Grund Sachsen-Anhalt und Vorsitzender Haus & Grund Magdeburg e.V.) bei einer Präsentation des Projekts Kooperation im Quartier (KiQ).

Kontext

Viele Gründerzeitquartiere in Magdeburg sind durch hohe Wohnungsleerstände gekennzeichnet und haben gesamtstädtisch ein eher schlechtes Image. Der südöstlich an die Innenstadt angrenzende Stadtteil Buckau (ca. 5.300 Einwohner) ist zu Zeiten der Entwicklung der Schwerindustrie für deren Arbeiter und Angehörige entstanden. Um die vielfältigen städtebaulichen Missstände zu beseitigen und die Potenziale des Quartiers zu fördern, wurde 1991 ein 84 ha großes Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Ein wichtiges Sanierungsziel war und ist die Weiterentwicklung

des Stadtteils zu einem lebenswerten innerstädtischen Wohn- und Arbeitsstandort, u.a. durch die Verbesserung der sozialen, technischen und kulturellen Infrastruktur.

Bei den weiter südöstlich gelegenen Stadtteilen Fermersleben, Salbke und Westerhüsen handelt es sich um Gründerzeitgebiete mit dörflichem Ursprung, die zusammen etwa 14.500 Einwohner haben. Obwohl auch dort in den letzten Jahren Maßnahmen im öffentlichen Raum eingeleitet wurden (Salbke ist seit 2012 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt), blieb die erhoffte Impulswirkung auf das Investitionsverhalten der privaten Akteure zunächst aus.



Lage der Magdeburger Stadtteile mit besonderem Schwerpunkt der Aktivierung privater Eigentümer



Die Belegung der Erdgeschosse durch „Ein-Euro-Läden“ (Miete 1 Euro pro qm) ist in Magdeburg-Buckau erfolgreich gelungen und wird jetzt auch im Stadtteil Salbke erprobt.

Herausforderungen

Im Magdeburger Südosten herrscht ein deutlich sichtbarer Sanierungsstau – insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen. Der überwiegende Anteil der Wohnimmobilien befindet sich im Besitz privater Einzeleigentümer. Daher wird eine Koordinierung der Eigentümerinteressen angestrebt, um die Aufwertung der Stadtteile und eine Imageverbesserung zu erzielen. Die Sozialstruktur ist geprägt durch zahlreiche sozial benachteiligte Haushalte, entwickelt sich jedoch in jüngster Zeit durch Studierende und Kreativwirtschaft positiv. Die naturräumlich bevorzugte Lage an der Elbe sowie die hervorragende Erschließung durch den ÖPNV bieten ebenfalls Potenziale.

Lösungen und Prozesse

Die Aktivitäten zur Altbauaktivierung im Magdeburger Südosten wurden maßgeblich durch den Verein Haus & Grund Magdeburg e.V. angestoßen. In enger Kooperation mit der Stadtverwaltung wurden bereits seit 2007 Projekte entwickelt, um die Einzeleigentümer zu vernetzen, Eigentümerwechsel anzustoßen und damit zu einer Investitionstätigkeit und zur Belegung der Quartiere beizutragen. Seit 2008 werden die örtlichen Akteure dabei durch verschiedene Forschungsfelder aus dem ExWoSt-Programm der Bundesregierung unterstützt.

Mit dem Forschungsfeld „Eigentümerstandortgemeinschaften im Stadtbau“ (ESG) sind zunächst im Stadtteil Buckau zwei Standortgemeinschaften privater Einzeleigentümer initiiert worden. Eine liegt im Quartier Gnadauer

Straße, das peripher von Buckau an Bahnanlagen grenzt. Zwölf Wohngebäude waren in der Mehrzahl unsaniert und zu einem hohen Teil leerstehend. Zudem ist dieses Quartier durch den Lärm der Bahnanlagen beeinträchtigt. Verbessert werden konnte die Situation u.a. durch die Neugestaltung der Innenhöfe: Mehrere Eigentümer rissen in einer durch die ESG koordinierten Aktion leerstehende, marode Gebäude in ihren Innenhöfen ab. Die Freiflächen wurden zu Gärten für die Bewohner umgestaltet. Nach dem Abriss der Hofgebäude konnte die Ausrichtung der Wohnungsgrundrisse in den verbliebenen Vorderhäusern zur lärmabgewandten Seite mit Blick auf die begrünten Freiflächen orientiert werden.

Die zweite ESG wurde im Quartier Klosterbergstraße aktiv, das etwas zentraler in Buckau liegt und viele denkmalgeschützte Gebäude aufweist. Hier waren bei Gründung der ESG bereits viele Häuser saniert. Einzelne unattraktive Gebäude, mangelhafte Sauberkeit und eine angrenzende Industriebrache beeinträchtigten jedoch die Situation. Eine spürbare Verbesserung des Quartiersimages konnte durch die Nutzungsüberlassung bislang leerstehender Ladenlokale an Künstler (Maler, Modemacher, Möbelgestalter und

.....
„Nicht immer war die Notwendigkeit der Einbeziehung privater Eigentümer durch die Politik anerkannt. Aber auch bei Haus & Grund wurde die gemeinsame Anstrengung von Eigentümern im Quartier zur Sicherung der Werthaltigkeit der Immobilien nicht als Vereinsaufgabe gesehen. Das hat sich ganz klar geändert.“

Dr. Holger Neumann, Landespräsident Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.



Veranstaltungen wie das „Stadtteilfest Magdeburg-Buckau 2013“ auf dem Thiemplatz wurden im Rahmen von KoKo organisiert.

Designer) erreicht werden. Die Wiederbelebung der Erdgeschosses hat eine Attraktivitätssteigerung des Straßenbildes und dadurch auch eine bessere Vermietung der Wohnungen bewirkt. An diesen Erfolg wurde mit dem Projekt „Kooperation konkret“ (KoKo) angeknüpft, in dessen Rahmen sich Buckau seit 2011 als Kunst- und Kulturstandort etabliert. Die Grundlage für weitere Profilierungen soll ein Konzept liefern, das vom Fachbereich cultural engineering der Universität Magdeburg erarbeitet wurde. Den Kreativ-Ansatz positiv ergänzen wird ein Künstler- und Gewerbehof, der auf einer Industriebrache von privaten Investoren bis Ende 2013 entwickelt wird und ab Anfang 2014 in Nutzung geht.

Seit 2011 werden mit dem ExWoSt-Forschungsprojekt „Kooperation im Quartier“ (KiQ) auch die weiter elbeaufwärts gelegenen Stadtteile Salbke, Fermersleben und Westerhüsen in den Blick genommen. Wiederum unter der Federführung von Haus & Grund Magdeburg e.V. werden Beratungsangebote initiiert, die sich sowohl an Vermieter und Selbstnutzer im Bestand, als auch an neue Investoren richten. Dabei geht es einerseits um die individuelle Analyse der persönlichen Situation und das Ausloten von möglichen Bewirtschaftungsstrategien (Sanierungskosten, Vermietungschancen, Fördermittel, Hilfe bei der Beurteilung der Finanzierung). Andererseits werden Bauherren bei der Suche nach geeigneten Architekten und Baufirmen sowie bei der Vertragsgestaltung unterstützt.

„Mein Gründerzeithaus in Salbke soll nach der Sanierung wieder ein richtiges Schmuckstück werden. Aus den Fenstern des Obergeschosses kann man direkt auf die Elbe sehen. Da wäre es doch schön, wenn die Elbe auch für die Menschen in Salbke wieder fußläufig erreichbar wäre.“

Elena Lebedewa, Projektentwicklerin aus der Ukraine, Eigentümerin in Salbke

(Quelle: Neumann, Holger/Haus & Grund Sachsen-Anhalt e.V.: Investieren in Magdeburg-Südost. Erarbeitet im Rahmen des Projekts KiQ. Magdeburg 2013, S. 11)

Finanzierung

Aus dem Forschungsprogramm ExWoSt des Bundes erhalten die beteiligten Projektpartner eine finanzielle Unterstützung, die jedoch nicht für größere investive Projekte gedacht ist, sondern v.a. als Anschubfinanzierung dient. Aus diesen Fördermitteln konnten Maßnahmen zur Imageverbesserung, kleinere Bau- und Gestaltungsmaßnahmen sowie die Kosten der Eigentümerberatung finanziert werden.

Der gesamte Südosten Magdeburgs ist Fördergebiet des Programms Stadtumbau Ost. Dort sind zwischen 2002 und 2012 Bundesfinanzhilfen in Höhe von insgesamt über zwei Mio. Euro ausgereicht worden, davon ca. 450.000 Euro aus dem Programmbereich Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden.



Auch durch zunächst provisorische neue Ladenutzungen können Altbauquartiere belebt werden.

Erfolge

In Magdeburg Buckau ist es durch die Maßnahmen im Rahmen der Projekte ESG und KoKo gelungen, eine Zuversicht und aktive Grundhaltung unter den Eigentümern aufzubauen. Diese Stimmung hat dazu beigetragen, dass seit 2009 in Buckau zahlreiche Immobilien saniert und viele ehemals dauerhaft leerstehende Ladengeschäfte durch Künstler neu genutzt werden konnten. In der Folge wirkt der Straßenraum deutlich attraktiver und belebter. Die Klosterbergstraße ist in Magdeburg zu einem Musterbeispiel für eine Revitalisierung von Altbauquartieren geworden; andere Magdeburger Stadtteile nehmen die Ansätze als Vorbild und versuchen ebenfalls, durch die Überlassung leerstehender Läden an nicht-kommerzielle Nutzer einen Aufwertungsprozess einzuleiten. Auch in Salbke sind – initiiert durch KiQ – bereits konkrete Kontakte zu Eigentümern vermittelt worden,

die in einem Fall auch zu einem kurzfristigen Eigentümerwechsel geführt haben.

Nicht zuletzt durch die Aktivitäten in den ExWoSt-Forschungsfeldern haben sich bundesweit viele örtliche Haus & Grund-Vereine die Stadt- und Quartiersentwicklung als neues Aufgabenfeld erschlossen und die darauf bezogene Beratung und Unterstützung der Eigentümer in den Fokus genommen. Haus & Grund-Vereine nehmen so je nach örtlicher Situation alleine, ergänzend oder mit anderen (wie Eigentümermoderator oder Sanierungsträger) die Rolle eines Organisators und Koordinators („Kümmerer“/ „Dienstleister“) ein. Dieses Modell hat sich als sehr erfolgreich herausgestellt, da die Eigentümer sowohl vom fachlichen Know-how der Partner als auch von deren langfristig angelegtem Engagement profitieren. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die sehr enge Kooperation zwischen Haus & Grund und der Stadtverwaltung.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Aufwertungsprozesse werden durch Kooperationen auf Quartiersebene initiiert.
- ➔ Der Eigentümerverein Haus & Grund übernimmt eine koordinierende Funktion bei der Quartiersentwicklung.
- ➔ Über Ansprache, Beratung und Unterstützung der Eigentümer werden diese für Investitionen aber auch für gemeinsame, imageverbessernde Aktivitäten gewonnen.
- ➔ Zwischennutzungen von Läden dienen als Baustein der Profilierung von Stadtquartieren (z.B. Kreativ-Quartier).
- ➔ Öffentliche und private Investitionen sowie Fördermittel aus unterschiedlichen Bereichen werden gebündelt.

3 Image ist alles



- ➔ Ein Negativ-Image (Außenwahrnehmung) ist oft durch historische (Vor-)Urteile gewachsen, wird allerdings durch real vorhandene Lagenachteile bestätigt.
- ➔ Ansatzpunkte für einen Imagewandel sind daher quartiersspezifisch auszuloten (Welche konkreten Lagenachteile gibt es? Wie lassen sie sich kompensieren?).
- ➔ Zu definieren sind Alleinstellungsmerkmale, die eine positive Stadtteilidentität vermitteln (bspw. generationenübergreifendes Wohnquartier, Kreativquartier).
- ➔ Image-steigernde Projekte sowie umfassende Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Außenbildes geben Impulse für die Altbauaktivierung.
- ➔ Der Imagewandel vermittelt potenziellen Investoren eine optimistische Grundstimmung über die Quartiersentwicklung.

Altbauaktivierung zur Imageverbesserung des Quartiers

In vielen ostdeutschen Städten existieren Altbauquartiere, die über viele Jahre hinweg ein „Schattendasein“ fristen. Oft ist nicht auf den ersten Blick erkennbar, warum einzelne Stadtteile sich einer hohen Nachfrage erfreuen, während in unmittelbarer Nachbarschaft Leerstand und Verfall das Ortsbild prägen.

Die Gründe für diese parallel verlaufenden Entwicklungen sind vielerorts in der individuellen Geschichte der Stadt und des Stadtteils zu finden und haben manchmal auch mit jahrzehntelang gewachsenen Vorurteilen zu tun. Das jeweils persönliche Empfinden und die Wahrnehmung der im Stadtteil lebenden Bewohner im Hinblick auf die eigene Umgebung sind allerdings meist differenzierter und häufig positiver als außerhalb des Gebietes. Das negative Image eines Stadtviertels ist also häufig vielmehr ein „Außen-Image“ als ein „Innen-Image“.

Eine solche negative Außenwahrnehmung kann sich lähmend auf die Quartiersentwicklung auswirken. Denn egal ob Miete oder Kauf: Insbesondere bei entspannten Wohnungsmärkten, in denen sich die Nachfrager aus einer Vielzahl von stadtweit angebotenen Immobilien das für sie passende Objekt aussuchen können, genügt oft schon ein vermeintliches Negativ-Image, um die Objektwahl zu beeinflussen. Manchmal gibt es aber auch ganz konkret zu benennende Lagenachteile oder bestimmte bauliche Gegebenheiten, die das eher diffuse Negativ-Image eines Quartiers in Form real vorhandener Defizite überlagern. Wenn beispielsweise in einem Quartier die Häuser durchgängig ohne Balkone errichtet wurden oder wenn in einer Straße keine Bäume für eine Begrünung sorgen, kann dies auch zum Stigma werden. Häufiger Grund für ein durch Standortnachteile induziertes Negativ-Image ist die Lage an einer emissionsbelasteten Hauptverkehrsstraße. Dafür steht im nachfolgenden Kapitel das Beispiel der Leipziger Georg-Schumann-Straße. Andernorts sind es die traditionell einfachen Arbeiterquartiere der Gründerzeit, die aus ihrer historischen Entwicklung heraus als sozial schwach stigmatisiert werden und sich von diesem Negativ-Image nur schwer lösen können. Hierfür stehen die Stadtteile des Erfurter Nordens.

Um das Image eines Quartiers nachhaltig zu verbessern, braucht es einen Wandel der Stadtteilidentität. Dazu muss zunächst einmal ausgelotet werden, an welchen konkreten Punkten sich das negative Image festmacht, von wem und in welcher Weise hier ein Imagewandel angestoßen und gemeinsam entwickelt werden kann. Dabei kann es um Verbesserungen der Außenraumqualitäten ebenso gehen wie um Verkehrsanbindungen oder Infrastrukturangebote. Eine imagefördernde Rolle können aber auch Veranstaltungen und kulturelle Events, wie Musik- und Stadtteilstefen, Lesungen und Filmvorführungen spielen. Zur Veränderung der öffentlichen Wahrnehmung eines Quartiers trägt die Öffentlichkeitsarbeit wesentlich bei. Über die Werbung für Veranstaltungen sowie über die Berichterstattung in der Presse zu lokalen Aktivitäten und Veränderungen, können die „Austragungsorte“ in ein neues, positives Licht gerückt werden. Die Medien sowie soziale Netzwerke wirken dabei als Multiplikatoren.

Im Folgenden zeigt das Beispiel Erfurt, dass kleinteilige Projekte, die hier von Jugendlichen selbst initiiert werden, eine hohe Dynamik für den Imagewandel erzeugen, indem sie durch Veranstaltungen und Aktionen neues Leben an stigmatisierte Orte bringen. Im Erfurter Norden wurde mit und von engagierten, jungen Menschen so das Image eines Kreativquartiers geformt und mit Leben gefüllt. Durch die gestärkte Identifikation mit dem eigenen Wohnort, wie sie hier von den Jugendlichen gezeigt wurde, wächst zudem die Verantwortung für den Stadtteil. Dies gilt auch für die Leipziger Georg-Schumann-Straße, wo allerdings mit einem vergleichsweise umfassenderen Ansatz das schlechte Image der lärmbelasteten, von Leerstand geprägten Hauptverkehrsstraße verbessert wird. Hier ist ein zwar personal-, zeit- und kostenintensives, aber sehr wirkungsvolles Magistralenmanagement initiiert worden, das durch die Koordination vielfältiger Maßnahmen und Projekte im Einklang mit einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit zu einem Imagewandel beiträgt.

Beiden Beispielen ist gemeinsam, dass der Imagewandel als Hebel für die Altbauaktivierung genutzt wird. Erste deutliche Erfolge zeigen, dass auch externe Investoren bereit sind, in Immobilien dieser vormals „vergessenen Quartiere“ zu investieren, wenn sie durch eine fühlbare Imageverbesserung zumindest eine mittelfristig tragfähige Bewirtschaftung der Gebäude erwarten dürfen.

Leipzig: Georg-Schumann-Straße geschäftig, spannend, sozial

Projektlaufzeit: seit 2009



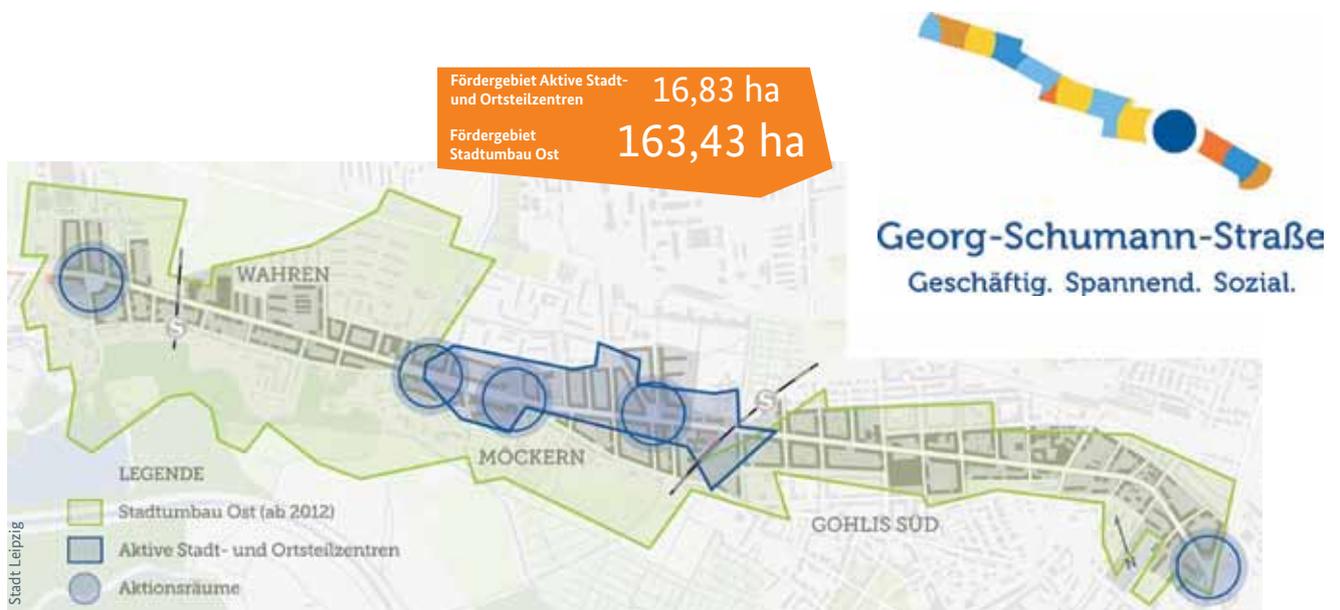
Das Image der Georg-Schumann-Straße ist durch die hohe Verkehrsbelastung beeinträchtigt.

Kontext

Die Georg-Schumann-Straße durchquert auf einer Länge von insgesamt 4,5 Kilometern die Stadtteile Gohlis, Möckern und Wahren im Nordwesten von Leipzig. Beeinträchtigungen durch die hohe Verkehrsbelastung haben dazu geführt, dass die Magistrale ihre Funktion als urbane Wohn- und Geschäftsstraße weitgehend verloren hat. Dadurch bestehen entlang der Georg-Schumann-Straße gravierende städtebauliche und wirtschaftliche Probleme. Wohnungs- und Ladenleerstände, punktuell vom Verfall bedrohte, ruinenhaft anmutende Gebäude und erhebliche Qualitätsdefizite im öffentlichen Raum prägen das Bild und tragen zu einem negativen Image bei. Teilsabschnitte der Georg-Schumann-Straße sind seit längerer Zeit Förderkulissen der Städtebauförderung (Programme Sanierung und Entwicklung, Stadtumbau Ost und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren).

Akteure

Das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig ist verantwortlich für die Gesamtstrategie und die Koordination der unterschiedlichen Förderprogramme. Vor Ort werden die Aufgaben eines Magistralenmanagements durch externe Dienstleister wahrgenommen. Das Management betreut auch das dafür eingerichtete Informationszentrum, koordiniert und begleitet Arbeitsgruppen mit dem Ziel, potenzielle Nutzer und Immobilieneigentümer zu vernetzen. Dabei wird es unterstützt durch ein ehrenamtliches Gremium, den Magistralenrat, der aus engagierten Vertretern der Bürgervereine, Vertretern sozialer Träger, ansässigen Händlern, Immobilieneigentümern und interessierten Bürgern aus dem Umfeld der Georg-Schumann-Straße besteht und regelmäßig im Informationszentrum zusammenkommt.



Das Quartier rund um die Georg-Schumann-Straße ist Fördergebiet mehrerer Programme der Städtebauförderung. Mit einem einheitlichen Logo (rechts) wird auf die Aktivitäten in der Georg-Schumann-Straße hingewiesen.

Herausforderungen

Der Straßenraum der Georg-Schumann-Straße ist stark verkehrsdominiert, mit erheblichen Konflikten und Gefahren behaftet und bedarf einer grundlegenden Neugestaltung. Aufbauend auf dem „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020“, das die Förderung von Magistralen als Handlungsschwerpunkt ausweist, wird in der Georg-Schumann-Straße modellhaft eine integrierte Magistralenentwicklung erprobt, nicht zuletzt auch, um die angrenzenden Wohngebiete nicht durch das negative Image der Magistrale zu gefährden. Die besondere Herausforderung liegt u.a. darin, mit unterschiedlichen Förderprogrammen eine koordinierte Aufwertungsstrategie für die gesamte Magistrale zu erreichen. Als Modellvorhaben wird die Georg-Schumann-Straße daher im ExWoSt-Forschungsfeld „Kooperation konkret“ (KoKo, vgl. dazu auch das Beispiel aus Magdeburg in Kapitel 2) gefördert, um beispielhafte Lösungen für Bündelungs- und Kooperationsstrukturen entlang von Hauptverkehrsstraßen zu entwickeln. Die nach wie vor gute städtebauliche Ausgangssituation mit überwiegend intakter gründerzeitlicher Blockrandbebauung sowie die positiven Entwicklungen in vielen angrenzenden Quartieren sollen genutzt werden, um das Image der Magistrale und die immobilienwirtschaftliche Perspektive zu verbessern.

Lösungen und Prozesse

Mit Beschluss der Ratsversammlung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept Leipzig 2020 wurde die Georg-Schumann-Straße als prioritärer „Handlungsschwerpunkt aufgrund teilräumlicher Wirkung“ definiert, für dessen Entwicklung gemäß diesem Konzept ein integrierter Magistralenansatz erforderlich ist. Seit dem Sommer 2009

arbeitet das städtische Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung deshalb gemeinsam mit lokalen Akteuren, Vertretern aus Bürgervereinen, Fachämtern und Politik an der Revitalisierung der Magistrale.

Wichtige übergeordnete Maßnahme ist die Einrichtung eines „Magistralenmanagements“, das Organisations- und Beratungsaufgaben im Prozess der Aufwertung übernimmt sowie Akteure und Förderprogramme koordiniert. Der Aufbau selbsttragender Strukturen, die Umsetzung imagebildender Maßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit und die Koordination vielfältiger Projekte, die von unterschiedlichen Akteuren initiiert werden, stellen weitere Aufgaben des Magistralenmanagements dar.

„Mit dem Informationszentrum vor Ort und dem dort angesiedelten Magistralenmanagement haben wir einen zentralen Anlaufpunkt rund um die Aktivitäten entlang der Georg-Schumann-Straße geschaffen. Unser Ziel ist es, die vielen unterschiedlichen Akteure zusammen zu bringen und dauerhaft zu vernetzen.“

Heike Will, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung der Stadt Leipzig

Es wurde ein Verfügungsfonds eingerichtet, der es ermöglicht, private Investitionen für kleinteilige Aufwertungsmaßnahmen durch öffentliche Gelder in gleicher Höhe aufzustoßen. Über die Vergabe der Mittel entscheidet der Magistralenrat. Aus dem Verfügungsfonds konnten beispielsweise leerstehende Läden hergerichtet sowie Bänke, Fahrradständer oder Papierkörbe aufgestellt werden.



Mit einer informativen Broschüre (Ausschnitt oben) wird für das Instrument der Verfügungsfonds geworben.

Eine ergänzende Fördermöglichkeit steht über das Instrument des Mikrokredits zur Verfügung. Als EU-finanziertes Gemeinschaftsprojekt von Stadt Leipzig, Sparkasse Leipzig und einem privaten Vermittler bietet sich der Mikrokredit zur Kofinanzierung des privaten Anteils am Verfügungsfonds an und soll Betriebe in die Lage versetzen, kleine, aber wichtige Investitionen tätigen zu können. Das maximale Fördervolumen beträgt 5.000 Euro pro Projekt.

Größere Umsetzungsmaßnahmen betreffen vor allem die Handlungsfelder Stadtraum und Verkehr, Wirtschaft und Beschäftigung sowie Soziales, Bildung und Kultur. Die Sofortmaßnahme, die die höchste öffentliche Aufmerksamkeit erhalten hat, war die Markierung von Radwegen und Parktaschen im Sommer 2012. Für drei große Plätze sind Umgestaltungen in der Planung, um ihren identitätsstiftenden Charakter zu stärken. Dazu fand auch ein öffentlicher Planungsworkshop statt. Ein Gremium aus lokalen Vertretern und Fachleuten wählte Entwürfe für die Platzgestaltungen aus, welche jetzt die Grundlagen für die Umsetzung bilden. Parallel dazu erfolgt die Sicherung und Sanierung stadtbildprägender Gebäude. So konnte beispielsweise am Huygensplatz im Stadtteil Möckern parallel zur Umgestaltung des öffentlichen Raumes die Sanierung eines denkmalgeschützten Gründerzeithauses mit Mitteln aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gefördert werden.

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Stärkung kultureller und sozialer Angebote. Dazu wurde ein „Stadtteilservice“ eingerichtet, der gemeinnützige Zwecke vor Ort unterstützt.



Aus dem Verfügungsfond wurden u.a. Rahmenbedingungen für den Betrieb eines Internetfernsehens für die Magistrale Georg-Schumann-Straße geschaffen.

„Ziel meiner Arbeit ist, in der Georg-Schumann-Straße die Idee einer bürgerfreundlichen Allee zu befördern, sodass hier in den nächsten Jahren möglichst viele ökonomische, kulturelle, soziale und ökologische Impulse gesetzt werden können.“

Dr. Frank Fechner, Immobilieneigentümer und Mitglied des Magistratsrates Georg-Schumann-Straße

Es wurden vier „Bürgerarbeiter“ angestellt, die u.a. bei der Pflege und Sauberhaltung des öffentlichen Raumes helfen oder von gemeinnützigen Gruppen für kleinere handwerkliche und gärtnerische Arbeiten angefordert werden können. Der Einsatz der Arbeitskräfte wird durch die Arbeitsmarktförderung finanziert und durch das Magistratsmanagement koordiniert.

Im Januar 2011 wurde das Informationszentrum in der Georg-Schumann-Straße 126 eröffnet. Es ist Anlaufpunkt zur Bündelung der Interessen bei der Umgestaltung der Straße und ein sichtbarer Kristallisationspunkt aller Aktivitäten, der auch für die Öffentlichkeitsarbeit wichtig ist. In zahlreichen Flyern, Plakaten und Werbeaktionen wird auf das Magistratsmanagement und das Informationszentrum hingewiesen – dabei wird stets ein einheitliches Design und das markante Logo der „Perlenkette“ Georg-Schumann-Straße verwendet.

Finanzierung

Die Aufwertung einzelner stadtbildprägender Gebäude, des öffentlichen Straßenraums und der Plätze entlang der Magistralen wird aus unterschiedlichen Programmen der Städtebauförderung unterstützt, um alle Arbeitsfelder abdecken zu können. Das Magistratsmanagement sowie die Organisation des Leerstandsmanagements werden im Rahmen der Programme Stadtbau Ost sowie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gefördert. Für kleinere Projekte (z.B. Ausbau und Ausstattung von Ladengeschäften,



Der Stadtteilservice unterstützt kleinere Maßnahmen unbürokratisch. Er leistet auch einen wichtigen Beitrag zur Förderung des ehrenamtlichen Engagements.



Entlang der Georg-Schumann-Straße wurden seit 2011 mehrere Gründerzeithäuser saniert, darunter auch dieses denkmalgeschützte Haus am Huygensplatz.

kleinere Renovierungsarbeiten an Türen, Fenstern und Fassaden) können maximal 10.000 Euro aus einem eigens eingerichteten Verfügungsfonds beantragt und mit Zustimmung des Magistralenrates bewilligt werden. Für größere investive bzw. bauliche Maßnahmen können weitere Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden.

Erfolge

Deutlich sichtbare Erfolge zeichnen sich bei der Wiederbelebung leerstehender Ladengeschäfte ab. In zahlreichen Gesprächen mit den rund 300 Hauseigentümern, über 200 Gewerbetreibenden und Institutionen wie der IHK wurden

durch das Magistralenmanagement Netzwerke aufgebaut bzw. verfestigt mit dem Ziel, die Läden wieder zu füllen. Mit öffentlichkeitswirksamen Veranstaltungen wie der „Nacht der Kunst“, die 2013 bereits zum vierten Mal durchgeführt wurde, gelingt es zunehmend, die Georg-Schumann-Straße stadtweit zum Gesprächsthema zu machen. Das Image verändert sich von einer vernachlässigten, lauten Hauptstraße hin zu einer lebendigen, geschäftigen Magistrale mit vielen attraktiven Freiräumen für kreative Projekte.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Die Entwicklung der Hauptverkehrsstraßen ist gesamtstädtisch ein Schwerpunktthema der Stadterneuerung in Leipzig.
- ➔ Durch ein – personell gut ausgestattetes – Magistralenmanagement werden Kontakte geknüpft und Aktivitäten vernetzt.
- ➔ Das Leerstandsmanagement für Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt „aus einer Hand“.
- ➔ Die Imagebildung und -kommunikation wird durch die Arbeit eines Magistralenrates unterstützt, der sich aus Vertretern der Bürgervereine und sozialer Träger, ansässigen Händlern, Immobilieneigentümern sowie weiteren Bürgern zusammensetzt.
- ➔ Die „Marke“ Georg-Schumann-Straße konnte durch ein einheitliches Logo und Design verschiedener Produkte etabliert werden.

Erfurt: Imagewandel durch Jugendprojekte

Projektlaufzeit: seit 2009



Magdeburger-Allee-Fest vor dem Wohnzimmercafé „die Stube“, das in einem leerstehenden Ladenlokal eingerichtet wurde.

Kontext

Die Stadtteile Johannesvorstadt, Andreasvorstadt und Ilversgehofen im „Erfurter Norden“ grenzen nordöstlich an den Altstadtbereich Erfurts. Die Gebiete sind geprägt durch eine, für gründerzeitliche Arbeiterquartiere typische, Mehrfamilienhausbebauung. Seit 2009 ist hier der Verein Plattform e.V. aktiv daran beteiligt, einen Imagewandel herbeizuführen.

Herausforderung

Der Erfurter Norden leidet unter einer geringen Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume, einem Mangel an kulturellen Angeboten, hohen Leerständen und

Sanierungsrückständen. Im Jahr 2009 konzentrierten sich hier 42 % der in Mehrfamilienhäusern in Erfurt leerstehenden Wohnungen.

Der Verein Plattform e.V. hat es sich zur Aufgabe gemacht, die vorhandenen Defizite als Gestaltungsräume für Jugendliche positiv zu nutzen. Ansatz und Herausforderung war und ist die Unterstützung vieler dezentraler Jugendprojekte. Mit unkonventionellen Events und frischen Ideen für temporäre Nutzungen sollen die Jugendlichen und jungen Erwachsenen Räume für sich und andere neu entdecken, dadurch die Wahrnehmung des Erfurter Nordens verändern und zu einem Imagewandel beitragen.

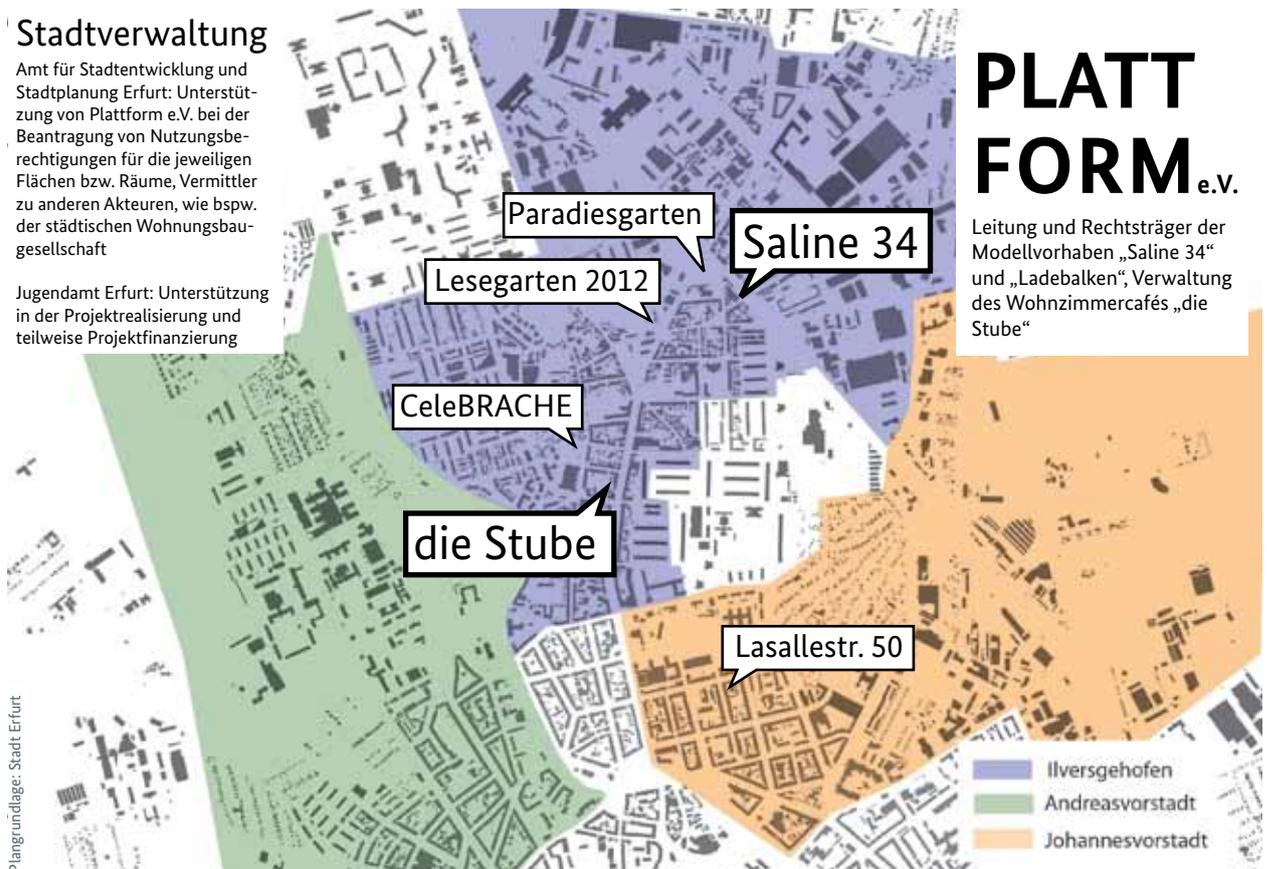
Stadtverwaltung

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt: Unterstützung von Plattform e.V. bei der Beantragung von Nutzungsberechtigungen für die jeweiligen Flächen bzw. Räume, Vermittler zu anderen Akteuren, wie bspw. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft

Jugendamt Erfurt: Unterstützung in der Projektrealisierung und teilweise Projektfinanzierung

PLATTFORM e.V.

Leitung und Rechtsträger der Modellvorhaben „Saline 34“ und „Ladebalken“; Verwaltung des Wohnzimmercafés „die Stube“



Akteure und Orte: Eine Reihe von Projekten Jugendlicher und junger Erwachsener verändert das Image des Erfurter Nordens. Unterstützt werden sie von der Stadtverwaltung und dem Verein Plattform e.V.

2011 nahm Plattform e.V. die Herausforderung an, ein viergeschossiges, leerstehendes Gründerzeitwohnhaus in der Salinenstraße als „Leuchtturm der Ermöglickungskultur“ zu beleben. Vereinbarungen mit dem Eigentümer, der Stadt Erfurt, die Suche nach Nutzungen, Sanierung und Umbau – all das gehörte zu den unmittelbar mit der Aktivierung des Altbaus verbundenen Aufgaben. Für die Stadt war es eine Herausforderung, die für den Imagewandel wichtigen Impulse zu unterstützen, denn die Arbeit mit den jungen Akteuren fällt nicht in die gewöhnlichen Arbeitsfelder der Verwaltung.

Lösungen und Prozesse

Der Verein Plattform e.V. stieß im Erfurter Norden verschiedene Projekte zur Belebung von leerstehenden Ladenlokalen an. Mit dem „Ladebalken“ konnte der Verein als ExWoSt-Modellprojekt für „Jugendliche im Stadtquartier“ (2009 bis 2010) z. B. das Wohnzimmercafé „die Stube“ betreiben und mit einem Jugendfonds die Umsetzung von Einzelprojekten unterstützen. Dazu gehören u.a. Lesungen, Filmvorführungen und Feste. Bis heute sind 50 Projekte realisiert worden. Plattform e.V. begleitet die Ausrichtung vieler Veranstaltungen und Einzelprojekte, die von Jugendlichen in der Stube aber auch auf Brachen und Freiflächen konzipiert wurden. Durch die Aktivitäten

konnten Kooperations- und Kommunikationsstrukturen zwischen dem Verein, Jugendlichen und der Stadtverwaltung aufgebaut werden.

Die Salinenstraße 34 („Saline 34“) wurde vom Bund als ExWoSt-Forschungsprojekt „Jugend belebt Leerstand“ (Laufzeit 2011 bis 2012) gefördert. Der ursprünglich geplante Abriss des Eckgebäudes, das von der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Erfurt (KoWo) verwaltet wird, konnte damit abgewendet werden. Der Jugendverein Plattform e.V. schloss einen Gestattungsvertrag mit der Stadt Erfurt und der KoWo ab, der nach drei Jahren von beiden Seiten jährlich gekündigt werden kann. Sobald die Verträge geklärt waren, warb der Verein bei Jugendlichen für die aktive Unterstützung der Sanierung. In einem Internetbeitrag wurden z. B. die Räumlichkeiten sehr anschaulich vorgestellt und damit die Zielgruppe erreicht.

Innerhalb weniger Monate setzten Jugendliche, Vereinsmitglieder, Fachfirmen und freiwillige Helfer das Gebäude soweit instand, dass die ersten Nutzer einziehen konnten. Durch die Realisierung bildete sich ein „Salinen-Team“ von Jugendlichen, die wichtige Entscheidungen über die Sanierung und Nutzung in einem Plenum im Konsens trafen und das Haus nach und nach übernahmen.



Jugend belebt Leerstand in der Salinenstraße 34: Café, Vereinssitz von Plattform e.V., Tonstudios und Ateliers

Die Stadtverwaltung begleitete die Umnutzung mit Hinweisen zu gesetzlichen Vorschriften wie z.B. zum Brand- und Arbeitsschutz. Im Rahmen der Gesetze wurden flexible und informelle Lösungen für den Einzelfall gefunden.

Heute gibt es im Erdgeschoss ein Café und im obersten Stockwerk eine Gemeinschaftsfläche, die Jugendlichen für temporäre Nutzungen bzw. Projekte zur Verfügung steht. In den Obergeschossen befinden sich Ateliers und Tonstudios sowie die Büros des Vereins und einer Veranstaltungsagentur. Diese Nutzer tragen die anfallenden Betriebskosten. Eine Miete an die Wohnungsbaugesellschaft muss nicht gezahlt werden. Die gemeinsamen Flächen werden von Jugendprojekten zum Beispiel für Ausstellungen und Workshops genutzt.

.....
„Die Begeisterung der Akteure für die ‚Saline 34‘ hat mich und meine Kollegen motiviert, das Projekt aktiv zu unterstützen. Durch die neuen Erfahrungen wächst bei uns als Verwaltung der Mut, weitere Möglichkeiten in der Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern auszuloten.“

Josef Ahlke, Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung Erfurt

Finanzierung

Im Zeitraum 2009 bis 2010 standen 50.000 Euro des ExWoSt-Forschungsprojektes „Jugendliche im Stadtquartier“ für die Ausstattung eines Jugendfonds, aber auch für die Unterhaltung der Räumlichkeiten der „Stube“, sowie für Personalkosten und die Öffentlichkeitsarbeit des Modellvorhabens „Ladebalken“ zur Verfügung. Von 2011 bis 2012 wurden im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes „Jugend belebt Leerstand“ weitere ca. 100.000 Euro für die Instandsetzungsarbeiten der „Saline 34“ bereitgestellt. Zusätzlich wurde ein Betrag von ca. 10.000 Euro von dem Verein als Eigenanteil aufgebracht.

Seit 2011 ist es Plattform e.V. gelungen, jährlich 15.000 Euro aus dem deutschlandweit agierenden Jugendfonds des Programms Think Big (Kooperation der Fundación Telefónica und der deutschen Kinder- und Jugendstiftung) zu akquirieren. Damit konnten viele weitere kleinere Jugendprojekte realisiert werden, u.a. ein mobiles Literaturcafé, ein Fest in der „Stube“ und Filmvorführungen. Pro Projekt werden hierbei maximal 4.000 Euro für Jugendliche zur Verfügung gestellt.



Auf einer Webseite wurden Ideen für die Nutzung der Räume in der Saline 34 diskutiert (hier Blick aus dem Ladenlokal auf die Straße).



Im Sommer 2012 und 2013 wurde die „celeBRACHE“ u.a. für Lesungen genutzt.

Nach dem Abschluss des ExWoSt-Modellprojektes bedurfte es auch neuer Finanzierungskonzepte für die Weiterführung des Stadtteiltrreffpunktes „die Stube“. Bis Ende 2013 erfolgte die Finanzierung über EU-Fördermittel, Zuschüsse des städtischen Jugendamts und die Vermietung der Räumlichkeiten an private Initiativen. Darüber hinaus ist die Finanzierung derzeit noch unklar.

Erfolge

Im Erfurter Norden sind viele Jugendliche aktiv geworden und haben ihre Ideen für Veranstaltungen und Projekte umgesetzt. Die temporären, über die Stadtteile verteilten Veranstaltungen haben dazu beigetragen, dass der Erfurter Norden zunehmend als Standort jugendgetragener kultureller Aktivitäten wahrgenommen wird. Aber auch die Belebung eines Ladenlokals durch „die Stube“ und die „Saline 34“ strahlen positiv auf die Quartiere aus. Neben den von Plattform e.V. begleiteten Projekten haben sich

weitere Initiativen, wie das Urban-Gardening-Projekt „Paradiesgarten“ und das alternative Wohnprojekt Lasallestraße 50 im Erfurter Norden gegründet. Durch die Gesamtheit der kleinen Impulsprojekte hat sich das Image des Erfurter Nordens zu einem „jungen Stadtquartier“ gewandelt und die Außenwahrnehmung deutlich verbessert. In der Andreasvorstadt und der Johannesvorstadt ist der Leerstand rückläufig und zunehmend sind private Investitionen in die Instandsetzung von Altbauten sichtbar.

.....
„In Zukunft müssen wir aufpassen, dass wir nicht Opfer unseres eigenen Erfolges werden: Trotz der Aufwertungsprozesse muss es möglich bleiben, finanzierbare Räume für kreative Nutzungen junger Stadteilbewohner im Erfurter Norden bereitzuhalten.“

Steffen Präger, Plattform e.V.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Junge Menschen tragen mit Veranstaltungen und kreativen Zwischen- bzw. Umnutzungen zum Imagewandel von Quartieren bei.
- ➔ Ein im Stadtteil integrierter Verein wirkt als Unterstützer und rechtlicher Träger der jugendinitiierten Entwicklungsansätze.
- ➔ Jungliches Engagement, das aus kleinen, dezentralen Impulsen besteht, profitiert von unbürokratischen und flexiblen Förderkonzepten.

4 Die „dicken Brocken“



- ➔ Die Festlegung von Prioritäten erfolgt unter städtebaulichen und Nutzungsgesichtspunkten.
- ➔ Der Gebäudezustand wird erfasst und analysiert.
- ➔ Ein individuelles Nachnutzungskonzept wird erstellt, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung wird durch Eigentümer und/oder Kommune durchgeführt.
- ➔ Sanierungskonzepte werden für die Beantragung von Fördermitteln bzw. für die Vermarktung (Aufzeigen von Nutzungs- und Umbauperspektiven) genutzt.
- ➔ Die Sicherung und folgende Sanierung setzen Eigentümer (privat oder Kommune) ggf. unterstützt durch Fördermittel um.

Neue Nutzung in alten Mauern

Als „dicke Brocken“ werden häufig jene großen Einzelimmobilien bezeichnet, deren ursprüngliche Nutzung weggefallen ist und deren Sanierung als besonders aufwendig gilt. Dabei kann es sich um innerstädtische Industriebauten ebenso handeln, wie um Post-, Schul- und Bahnhofsgeläude, Kranken-, Rat- und Kaufhäuser. Auch Villen und große Eckgebäude werden dieser Kategorie zugerechnet. In Kommunen, die leerstehende, sanierungsbedürftige Altbauten systematisch erfassen (vgl. Kap. 1), zählen diese stadtbildprägenden Immobilien zum Bestand mit hoher Handlungspriorität. Die Instandsetzung der Gebäude gilt nicht nur aus städtebaulichen Gründen als wichtig, sondern auch weil sie aufgrund ihrer ehemaligen Nutzung und ihrer baukulturellen Bedeutung prägend für das Image des Stadtquartiers oder sogar für die gesamte Stadt sind. Der Leerstand und das oft desolatte Erscheinungsbild wird von den Einwohnern und von Besuchern insofern oft auch als Sinnbild für den mit Strukturwandel und Bevölkerungsrückgang verbundenen Bedeutungsverlust der Stadt wahrgenommen. Die Sanierung und Nachnutzung dieser „dicken Brocken“ ist daher mit der Chance verbunden, einen wichtigen Aufwertungsimpuls für das Quartier und darüber hinaus zu setzen.

Allerdings ist das Anpacken der „dicken Brocken“ meist mit hohen Investitionen verbunden. Sie können nur durch eine nachhaltige Nutzungsstrategie gerechtfertigt werden, deren Wirkung über den Erhalt der Bausubstanz hinaus zur Stärkung des Quartiers beiträgt.

In vielen Kommunen werden besonders problematische Einzelimmobilien von der Stadt selbst angepackt: Die Kommunen verlagern städtische Infrastrukturen, um leerstehende, große Immobilien zu aktivieren. Nutzungs- und Gestaltungskonzepte beziehen den besonderen Charakter der Altbauten ein. Mit der Ansiedlung von Bibliotheken, Schulen, Vereinshäusern oder Museen konnten bereits in einigen Stadtumbaukommunen stadtbildprägende Immobilien erhalten und einer (neuen) Nutzung zugeführt werden. Dafür stehen in diesem Kapitel die Beispiele des Bahnhofs Luckenwalde und der Schule Scharnweberstraße in Berlin. Gerade die kulturellen und sozialen Angebote

tragen zu einer Verbesserung des Quartiersimages bei (vgl. Kap. 3). Aber auch die Ansiedlung von städtischen Verwaltungseinrichtungen wirkt sich positiv aus, weil die neue Nutzung Arbeitsplätze und Publikumsverkehr in das Quartier bzw. in die Stadt bringt.

Wenn die stadtbildprägende Immobilie nicht für eine städtische Nutzung saniert werden kann, werden private Investoren gesucht und von der Kommune unterstützt. In mehreren Stadtumbaukommunen ist es gelungen, die kommunalen Wohnungsunternehmen für die Sanierung eines „dicken Brockens“ in Kombination mit der Verlegung ihres Firmensitzes zu gewinnen (vgl. Kap. 5). Die Unternehmen sind verlässliche Partner und besitzen das fachliche und betriebswirtschaftliche Know-how für die Bewältigung der Sanierungsaufgaben. Doch auch die Initiative, Kreativität und Risikobereitschaft von einzelnen privaten Investoren sind gefragt, um „dicke Brocken“ anzugehen. Sie werden von vielen Kommunen durch die Beantragung von Sicherungsmitteln aus dem Programm Stadtumbau Ost in ihren Bauvorhaben unterstützt. Dafür steht das Beispiel der Tuchfabrik Otto Ullrich in Werdau, das im Anschluss dargestellt wird. Typisch ist die Offenheit der Kommune gegenüber den Ideen potenzieller Investoren. Meist muss für die Sicherung und Sanierung ein längerfristiger Zeitrahmen mit einer schrittweisen Umsetzung einkalkuliert werden. Dies erfordert einen langen Atem von allen Beteiligten.

Werdau: Neues Leben in der Tuchfabrik Otto Ullrich

Projektlaufzeit: August 2008 (Sicherung Bauteil A) bis voraussichtlich Ende 2016 (Sanierung Bauteil C)



Vorn der gesicherte Verkaufsraum (Bauteil A), dahinter ragt das Kontorhaus (Bauteil B) auf, dahinter Bauteil C

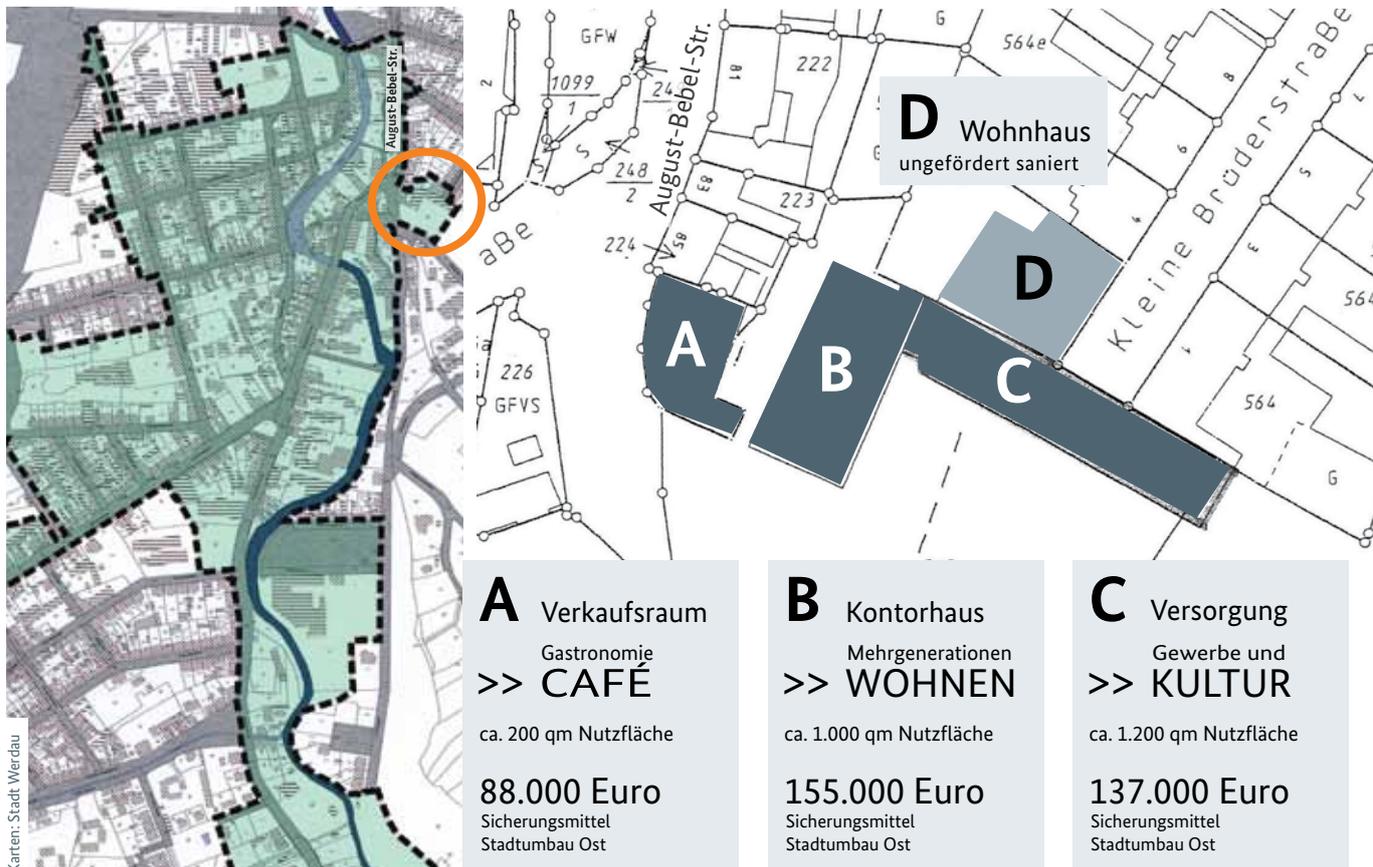
Kontext

Die Tuchfabrik in der sächsischen Stadt Werdau (23.000 Einwohner) wurde zwischen 1876 und 1892 vom Fabrikanten Otto Ullrich nach Plänen des Werdauer Baumeisters Oskar Möbius errichtet. Der imposante Komplex besteht heute aus drei denkmalgeschützten Gebäuden: (A) dem eingeschossigen, neobarocken Verkaufsraum (ca. 200 qm Nutzfläche) direkt an der Straße gelegen, (B) dem viergeschossigen Kontorhaus (ca. 1.000 qm Nutzfläche), das zunächst vom Fabrikbesitzer als Wohnhaus genutzt wurde und (C) einem zwei- bis viergeschossigen Versorgungsgebäude (ca. 1.200 qm Nutzfläche), in dem die Kantine, eine Schlosserei und Heizräume untergebracht waren. Der Gebäudeteil C ist mit einem Wohnhaus (D) verbunden, dessen Zugang sich an der acht Meter höher gelegenen Kleinen Brüderstraße befindet. Weitere Produktions- und Nebengebäude der Tuchfabrik wurden in den 1990er Jahren abgebrochen.

Der Gebäudekomplex liegt am Ende der Hauptgeschäftsstraße August-Bebel-Straße zentrumsnah im Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Südliche Innenstadt“. Das Umfeld ist von zwei bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern geprägt, aber auch von Fabrikgebäuden aus der Blütezeit der Tuchmacherei. In der Südlichen Innenstadt sind ca. 60 % der Wohngebäude sowie die Straßen, Wege und Plätze saniert.

Akteure

Die Stadt Werdau hat gemeinsam mit ihrem Sanierungsträger eine Bestandsaufnahme der leerstehenden, sanierungsbedürftigen Objekte vorgenommen, die für eine Förderung aus dem Programmbereich Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost in Frage kommen. Prioritäten werden auf Einzeldenkmäler und



Die Tuchfabrik Otto Ullrich liegt im Nordosten des Stadtumbaugebietes Südliche Innenstadt (grün), besteht aus drei Bauteilen (A, B, C) und ist mit einem Wohnhaus (D) verbunden.

stadtbildprägende Gebäude gesetzt sowie auf solche, deren Zustand ein schnelles Handeln erfordert. Stadtverwaltung und Sanierungsträger kontaktieren Eigentümer gezielt, ebenso wenden sich jedoch Eigentümer (insbesondere Neueigentümer) selbst an die Stadt. So geschah es auch im Fall der Tuchfabrik Otto Ullrich.

Der Eigentümer, ein selbständiger Elektroingenieur aus Werddau, hatte den Komplex 2001 direkt von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft (TLG) erworben und wandte sich an die Stadtverwaltung, um seine Pläne vorzustellen und um Unterstützung zu werben. Bereits in den 1990er Jahren sammelte er Erfahrung mit der Sanierung von Altbauten. Damals kaufte er eine Villa in Werddau und baute diese erfolgreich zu einem Hotel um.

Herausforderungen

Die Produktion in der Tuchfabrik Otto Ullrich wurde Mitte der 1990er Jahre eingestellt. Lediglich das Kontorhaus wurde noch bis zum Jahr 2000 genutzt. Vor allem wegen über Jahrzehnte unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen aber auch wegen des Leerstands, war der Sanierungsbedarf erheblich, als der Eigentümer das Gebäude 2001 von der TLG erwarb. Dachteile, der Putz und die historischen Fassadenelemente waren teilweise stark beschädigt.

Zusätzlich machte die Hanglage das Gebäude anfällig für aus dem Boden eindringende Feuchtigkeit. Typisch für die Herausforderungen dieses „dicken Brockens“ war, dass die Größe des Ensembles und die komplexe Architektur nicht nur hohe Investitionen in die Instandsetzung erforderten, sondern auch Kreativität bei der Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes.

Lösungen und Prozesse

Das Nutzungskonzept des handwerklich erfahrenen Eigentümers berücksichtigt die unterschiedlichen Charakteristika der einzelnen Gebäude. Es setzt auf eine breite Nutzungsmischung: ein Café oder gastronomisches Angebot im Verkaufsraum an der Straße und Mehrgenerationenwohnen im Kontorhaus (8-12 Wohneinheiten und evtl. zwei Arztpraxen). Ergänzend sollen in dem zweigeschossigen Flügel des Versorgungsgebäudes eine Ausstellung/Sammlung zum Thema Technikgeschichte sowie eine Veranstaltungsfläche entstehen. In dem viergeschossigen Hauptteil des Versorgungsgebäudes, der an Bauteil D grenzt, sind in den obersten Geschossen Wohnungen geplant. Ein Fotostudio (bereits Mieter in Bauteil D) erhält Flächen für eine Erweiterung. Damit wird das Potenzial, das die ungewöhnliche Verknüpfung der Gebäude C und D bietet, geschickt genutzt. Während



Eine Besonderheit am Kontorhaus ist ein figürlicher Fries, der die Tuchfabrikation vom Rohstoff bis zum Fertigprodukt zeigt.



Bauteil C vor der Sicherung der Fassade



der Bauherr für Einrichtung und Betrieb des Cafés Dritte sucht, plant er den Umbau zum Mehrgenerationen-Wohnhaus selbst durchzuführen. Auch die Veranstaltungsfläche und Ausstellung plant er in Kopplung mit seinem Hotelbetrieb selbst zu verwalten.

Für die Stadt und für den privaten Investor ist das Projekt eine große Bauaufgabe. Dank des diversifizierten Nutzungskonzeptes und der unterschiedlichen Gebäude ist ein schrittweises Vorgehen aber gut möglich. Deshalb wurde die Sicherung für jedes Gebäude separat kalkuliert, beantragt und durchgeführt. Erste Maßnahmen erfolgten 2008 bis 2009 im Verkaufsraum. 2010 und 2011 wurden im Versorgungsgebäude u.a. die Trockenlegung und Fassadensicherung durchgeführt. Es folgten von 2011 bis 2012 im Kontorhaus Schwammsanierung, Holzschutzmaßnahmen, die Trockenlegung sowie die Sicherung diverser Fassadenteile.

Sukzessive begann der Bauherr, zum Teil durch Eigenleistung, mit den Sanierungsarbeiten. Er erneuerte bspw. Fußböden, Leitungen und Sanitäreanlagen. Im Bauteil D sanierte er bereits 2008 die denkmalgeschützte Fassade und die Dachdeckung. Im Erdgeschoss des Versorgungsgebäudes wurde eine große alte Dampfmaschine aus dem Nachlass einer Werdauer Brauerei wiederaufgebaut und 2012 in Betrieb gesetzt sowie ein Brückenkran aus einem ehemaligen Werdauer Industriebetrieb aufgebaut. Später soll noch eine historische Schlosserei aus der Zeit um 1900 die Technikausstellung ergänzen. Für das Café konnte noch kein

„Wir brauchen Idealisten, die etwas für ihre Stadt tun. Wenn sich da niemand gefunden hätte, wären wir heute soweit, dass wir Mittel für den Abbruch der Tuchfabrik beantragen müssten.“

Petra Jehring, Stadtverwaltung Werdau

Betreiber gefunden werden. Die Sanierung und der Umbau des Kontorhauses zum Mehrgenerationen-Wohnhaus sind für 2014 /2015 geplant.

Für jedes Gebäude schlossen Stadt und Bauherr eine separate Fördervereinbarung für Sicherungsmaßnahmen (ohne kommunalen Eigenanteil) ab, in der sich der Bauherr im Weiteren zur Instandsetzung und Modernisierung innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren verpflichtet. Bis dahin wird der Zuwendungsbetrag im Grundbuch „dinglich gesichert“.

Finanzierung

Aus dem Programm Stadtumbau Ost wurden Sicherungsmittel in Höhe von 88.000 Euro für das Verkaufsgebäude, 155.000 Euro für das Kontorhaus und 137.000 Euro für das Versorgungsgebäude eingesetzt.

Für die Notsicherung des Frieses am Kontorhaus erhielt der Bauherr Zuwendungen der Sächsischen Denkmalschutzförderung. Bereits vor der Inanspruchnahme der Sicherungsmittel sanierte der Bauherr das Wohnhaus (Bauteil D) und investierte in kleinere Sanierungsmaßnahmen (Fußböden, Leitungen).



Die Sicherungsarbeiten am Versorgungsgebäude (Bauteil C) umfassten das Neuverputzen der Fassade.

Erfolge

Die Stadt Werddau nutzt die Sicherungsmittel aus dem Stadtumbau Ost, um private Investoren bei der Sanierung und Wiederbelebung stadtbildprägender Immobilien zu unterstützen. Gleichwohl verliert Werddau immer wieder Altbauten, die nicht länger erhalten werden können. Deshalb ist es ein besonderer Erfolg, einen stetigen Prozess für den Erhalt der Tuchfabrik Otto Ullrich durchzuführen.

Das Beispiel zeigt, dass Beratung und Förderung sowie Engagement und Durchhaltevermögen besonders dann erforderlich sind, wenn die Finanzierung der Sanierung des „dicken Brocken“ aufgrund der Investitionsmöglichkeiten des Eigentümers nur über mehrere Jahre hinweg in kleinen Schritten in Angriff genommen werden kann. Mit der

Technikausstellung in dem Versorgungsgebäude ist bereits eine auch an die historische Bedeutung des Gebäudes anknüpfende bestandserhaltende Nutzung umgesetzt worden. Ein besonderer Erfolg wäre, wenn es durch die weitere vielfältige Nutzung des Gebäudekomplexes gelingt, auch das Angebot an Infrastruktur bzw. Wohnformen in Werddau wie geplant zu erweitern.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Die Kommune nutzt Sicherungsmittel, um Privatinvestoren zu ermutigen, die Sanierung stadtbildprägender Immobilien anzugehen.
- ➔ Die Bereitstellung von Sicherungsmitteln geht einher mit der Absicherung der Sanierungsziele über eine Grundschuld im Grundbuch und eine vertragliche Sanierungsverpflichtung.
- ➔ Die Kommune beweist einen langen Atem und Offenheit für ein langsames, schrittweises Vorgehen.

Luckenwalde: Neue Nutzungsvielfalt im alten Bahnhof

Projektlaufzeit: 2006 (Erwerb Bahnhofsensemble) bis 2013 (Eröffnung neuer Nutzungen im Post- und Stückgutbahnhof)



Die Bibliothek fügt sich in die historische Bausubstanz des Personenbahnhofs ein.

Kontext

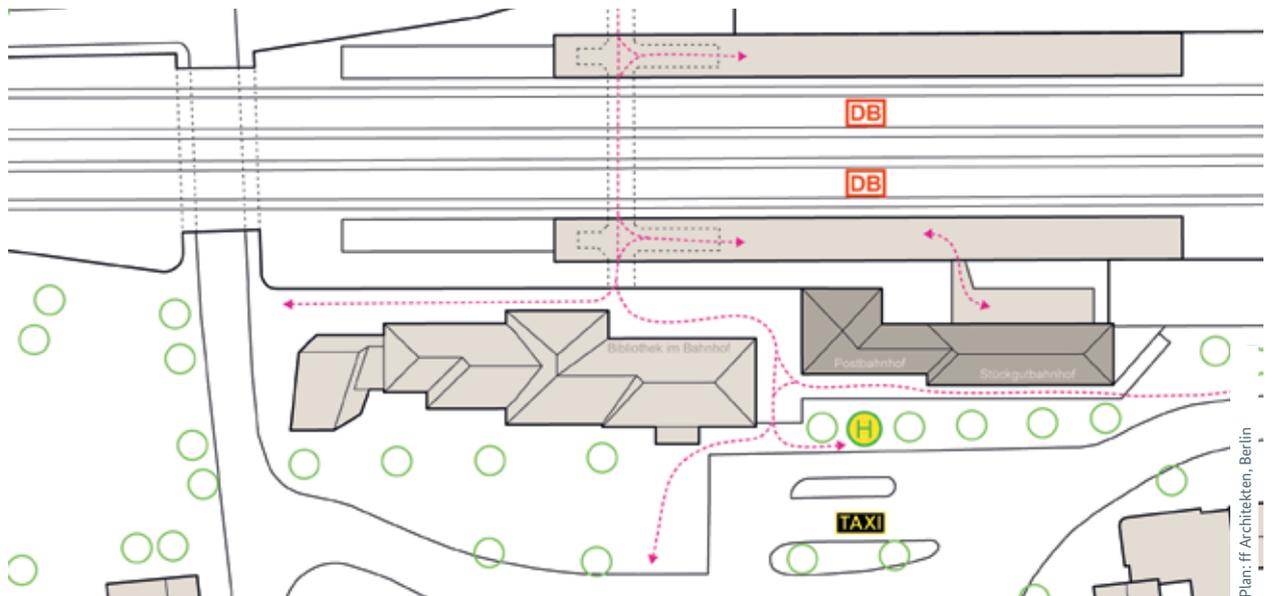
Der 1915 bis 1917 erbaute Bahnhof von Luckenwalde (20.500 Einwohner) befindet sich nördlich des heutigen Zentrums der brandenburgischen Kreisstadt. Das Bahnhofsumfeld ist geprägt durch eine gemischte Baustruktur, die sowohl viergeschossige Plattenbauten als auch gründerzeitliche und vorgründerzeitliche Wohnhäuser in unterschiedlichen baulichen Zuständen einschließt. Der Bahnhof und das Bahnhofsumfeld gehören zu den innerstädtischen Sanierungsgebieten.

Der Bahnhof umfasst zwei Gebäude: das Empfangsgebäude des ehemaligen Personenbahnhofs sowie den ehemaligen Post- und Stückgutbahnhof. Das seit 2004 denkmalgeschützte Ensemble wurde von der Deutschen Bahn im Jahr 2003 vollständig in seiner Nutzung aufgegeben. Da der

Bahnhof an der Hauptstrecke Berlin – Halle/Leipzig liegt, hat er nach wie vor eine wichtige Funktion für Luckenwalde. Rund 1.800 Reisende nutzen die Bahnanbindung täglich. Seit 1997 bemühte sich die Stadt daher das Umfeld des Bahnhofs aufzuwerten. Der Bahnhofsvorplatz wurde neu gepflastert, angrenzende Bereiche begrünt und eine Park & Ride Anlage errichtet.

Akteure

Die Stadt stufte die Aufwertung des aufgebenden Bahnhofstandortes als strategische Schlüsselmaßnahme der Stadtentwicklung ein und warb dafür Fördermittel ein. Durch intensive Verhandlungen mit der DB Station & Service AG gelang der Erwerb der Bahnhofsimmobilien.



Der Bahnhof von Luckenwalde umfasst zwei Gebäude: den Personenbahnhof und den Post- und Stückgutbahnhof.

„Für ein solches Projekt muss man seine Partner kennen. Nur mit guten Kontakten zu den unmittelbar verantwortlichen bei der Deutschen Bahn AG, den Planern und Architekten sowie den Bibliotheksverantwortlichen des Landes und der Stadt konnten wir die Bibliothek im Bahnhof umsetzen.“

Peter Mann, Leiter des Stadtplanungsamtes Luckenwalde

Der Planungs- und Umsetzungsprozess wurde durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit begleitet. In der Entwicklung einer innovativen und erweiterten Bibliotheksnutzung kooperierten die Projektverantwortlichen eng mit der Bibliotheksleitung als künftigen Nutzer.

Herausforderung

Nach Einstellung der Bahnhofsnutzung waren die Gebäude mehr und mehr dem Verfall preisgegeben. Als Eingangssituation zur Stadt und als zentraler Verbindungsort zwischen nördlich und südlich der Bahn gelegenen Stadtteilen wurde die Verwahrlosung des Bahnhofsbereiches, trotz der bereits seit Ende der 1990er Jahre erfolgten Umfeldgestaltung, zunehmend zum

markanten städtebaulichen Defizit. Um der Abwertung dieses stadtbedeutsamen Bereiches entgegenzuwirken musste eine neue Nutzungsperspektive für die Objekte geschaffen werden. Die für Bahnimmobilien typische Herausforderung bestand darin, die Eigentümer für einen Verkauf und eine Entwidmung von Bahnbetriebszwecken zu gewinnen. Damit verbunden war die Trennung des Bahnsteigzugangs vom Gebäude. Die Größe der Gebäude und der sanierungsbedürftige Zustand stellten die, für „dicke Brocken“ charakteristischen, Herausforderungen bei der Suche nach neuen Nutzungen und Investoren dar.

Lösungen und Prozesse

2006 gelang es der Kommune das Bahnhofsensemble zu erwerben. Zeitgleich wurde ein neuer Standort für die damalige Kreis- und Stadtbücherei gesucht. Dies griff die städtische Verwaltung auf und entwickelte ein Konzept für eine Bibliothek im Bahnhofsgebäude, um dem Areal eine öffentliche und stadtrelevante Bedeutung zu verleihen. Aufbauend auf einer Analyse der betriebswirtschaftlichen und städtebaulichen Potenziale des Bibliothekskonzeptes erfolgte eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Gerade in der



Der moderne Anbau, in dem die Jugendbibliothek untergebracht ist, lenkt die Aufmerksamkeit auf die neue Nutzung.

Startphase galt es, die politisch Verantwortlichen und die städtische Bevölkerung von dem Vorhaben zu überzeugen. Durch öffentliche Workshops, Arbeiten von Studenten und die Besichtigung von Praxisbeispielen sowohl von Bahnhofsumnutzungen als auch von Bibliotheken in ungewöhnlichen Gebäuden konnte Zuspruch für das Projekt gewonnen werden. Die grundsätzliche Machbarkeit und die architektonische sowie funktionale Lösung wurden in einem 2005 durchgeführten Realisierungswettbewerb vertieft.

Der realisierte Entwurf der Preisträger besticht durch einen charakteristischen goldfarbenen, kubistischen Erweiterungsbauteil, der dem Gebäude eine moderne Außenwirkung verleiht. Ferner wurden die großen Raumhöhen und die denkmalgeschützten Einbauten geschickt in den Umbau integriert. Das Nutzungskonzept wird der Rolle der Bibliothek als Medien- und Veranstaltungszentrum ebenso gerecht, wie dem Potenzial der großen Räumlichkeiten und der zentralen Lage des Bahnhofsgebäudes. Die hohe Gestaltungsqualität konnte erreicht werden, weil Stadt und Bibliotheksleitung für innovative Ideen offen waren. Nach einem zweijährigen Bauprozess wurde das Gebäude im Jahre 2008 eröffnet. Literaturveranstaltungen, Fortbildungskurse und ein Lesecafé machen die öffentliche Einrichtung für viele Stadtbewohner attraktiv und beleben die historischen Hallen auch über die Bibliotheksöffnungszeiten hinaus.

Bereits im Ideenteil des Wettbewerbs von 2005 waren erste Ideen für eine Mobilitätszentrale entstanden, die bahnhofsorientierte und touristische Service- und Gastronomieangebote (Fahrkartenverkauf, Bäckerei, Fahrradverleih etc.) im ehemaligen Post- und Stückgutbahnhof miteinander kombiniert. Ab 2011 erfolgte die Umsetzung und so konnten im Frühjahr 2013 die ersten Geschäfte eröffnen.

„Das Projekt bestach durch ein herausragendes Arbeitsklima. Die hohe Offenheit und das stetige Vertrauen der Stadtverwaltung erlaubte es innovative Wege in der Architektur und Nutzungsgestaltung zu gehen. Nur so war es möglich diese riesigen, denkmalgeschützten Bahnhofshallen mit dem Bibliothekskonzept zu vereinbaren.“

Martina Wronna, Architektin Büro „raumbewegung“

Finanzierung

Das Bahnhofsensemble wurde 2006 von der Kommune mit kommunalen Mitteln erworben.

Für eine Realisierung der Umbaumaßnahmen konnte die städtische Verwaltung auf Fördermittel aus dem EU-Programm „URBAN II“ sowie den Städtebauförderprogrammen Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und Stadtumbau Ost zurückgreifen. Der Umbau des ehemaligen Empfangsgebäudes zur Bibliothek kostete 3,9 Mio. Euro. Davon wurden 1,4 Mio. Euro aus dem Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen und 2,3 Mio. Euro aus EU-Fördermitteln (Urban II) bereitgestellt. Die nachfolgende Sanierung und Umnutzung des Post- und Stückgutbahnhofs umfasste Baukosten in Höhe von 2,1 Mio. Euro. Davon wurden 1,4 Mio. Euro aus Städtebaufördermitteln der Programme Sanierung und Entwicklung und Stadtumbau Ost (Programmteil Aufwertung) zur Verfügung gestellt.



Der ehemalige Wartesaal des Personenbahnhofs beherbergt heute einen Lesesaal.

Erfolge

Mit Abschluss der Sanierung des Post- und Stückgutbahnhofs erstrahlt das gesamte Bahnhofsareal im neuen Licht. Das zuvor der Verwahrlosung preisgegebene denkmalgeschützte Ensemble schafft in Kombination mit dem funktional und gestalterisch aufgewerteten Umfeld eine ansprechende Eingangssituation für die zahlreichen Bahnnutzer und einen städtischen Kommunikationspunkt. Die innovative Umnutzung brachte Luckenwalde auch überregionale Aufmerksamkeit. Das neue Bibliotheksgebäude wurde 2009 mit dem Brandenburgischen Baukulturpreis und 2010 mit dem deutschen Städtebaupreis – Sonderpreis Stadt und Bildung – ausgezeichnet.

Die neuen Nutzungen ermöglichen eine Wiederbelebung des zuvor gemiedenen zentralstädtischen Areals und etablieren den ehemaligen Bahnhof wieder als städtischen Treffpunkt. Die Bibliothek erlebt einen deutlichen Nutzerzuwachs. Sie verbucht mit jährlich ca. 58.000 Besuchern eine Zunahme um fast 50 %. Auch die Mobilitätszentrale ist erfolgreich gestartet und konnte bereits wichtige Folgenutzungen auslösen. Ein Fahrradausstatter und eine Bäckerei haben bereits geöffnet. Weitere Angebote, wie der Fahrkarten- und Reisebedarfsverkauf, sind in Vorbereitung. Für das gegenwärtig noch leer stehende Obergeschoss der Mobilitätszentrale gibt es ebenfalls Interessenten.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Kommune erwirbt „dicken Brocken“ (Bahnhofsgebäude) zur Entwicklung.
- ➔ Kommune nutzt Aufwertungsmittel aus dem Stadtumbau Ost, um die Sanierung und Nachnutzung des stadtbildprägenden Gebäudekomplexes anzugehen.
- ➔ Öffentliche Einrichtungen bieten das Nutzungspotenzial für einen „dicken Brocken“.
- ➔ Attraktive neue Räume ermöglichen in der Bibliothek als erweitertem Kulturstandort vielfältige neue Angebote über die Medienausleihe hinaus.

Berlin-Friedrichshain: Alte Schule wiederbelebt

Projektlaufzeit: 2008 bis 2012



Blick vom Vorderhaus der Schule Scharnweberstraße auf den Schulhof, im Hintergrund die sanierte Turnhalle, links der Seitenflügel des Hauptgebäudes.

Kontext

1907 wurde im Berliner Stadtteil Friedrichshain ein von Ludwig Hoffmann entworfenes Schulgebäude eröffnet. Es liegt im Nordosten des Stadtumbaugebiets „Ostkreuz-Friedrichshain“. Das Gebäude ist fünfgeschossig und besteht aus zwei Teilen: einem Vorderhaus, das sich in die gründerzeitliche Blockrandbebauung an der Scharnweberstraße einfügt und einem ebenso großen Seitenflügel. Nach Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde der Hofbereich weitgehend entkernt und der östliche Teil des

Baublocks ab 1975 durch Wohnungsneubau geschlossen. Bereits 1958 wurde im Hof eine Turnhalle für den Schulbetrieb errichtet.

1999 musste der Schulbetrieb wegen gesunkener Schülerzahlen eingestellt werden. Seitdem ging von dem leerstehenden Bau mit seinen durch Stahlbleche gesicherten Erdgeschossfenstern eine negative Wirkung auf das Umfeld aus. Zehn Jahre nach der Schließung gelang die Wiedereröffnung, denn seit 2005 verzeichnet der Bezirk zunehmende Geburtenzahlen und Zuzüge von Familien.



Straßenfassade an der Scharnweberstraße (oben) und Flure im Vorderhaus (unten) vor der Sanierung (links) und danach (rechts)

Herausforderungen

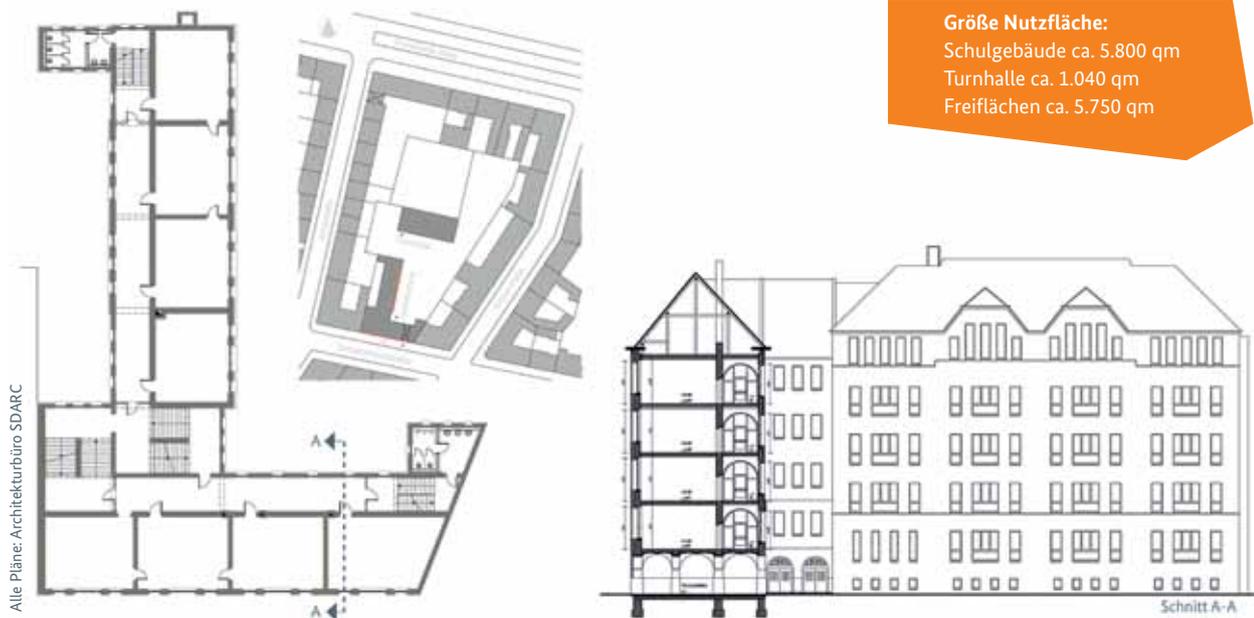
Eine zweizügige offene Ganztagsgrundschule mit mathematisch-naturwissenschaftlichem Schwerpunkt sollte in der Scharnweberstraße nicht nur dringend benötigte Grundschulplätze schaffen, sondern das vorhandene Angebot dreier Grundschulen zwischen Frankfurter Tor und Ostkreuz attraktiv ergänzen. Aufgrund der baulichen Dichte gab es in dem Quartier keine Standortalternativen. Andernfalls wäre eine Reaktivierung des „dicken Brockens“ für den Schulbetrieb wahrscheinlich nicht in Betracht gezogen worden, denn die Raumkapazitäten erlauben es lediglich, zwei bzw. drei Klassen pro Jahrgangsstufe anzubieten. Dies gilt heute als wenig wirtschaftlich.

Die neue Nutzung barg zudem Herausforderungen, weil das Lehren und Lernen und damit der Schulbetrieb sich seit dem Bau der Schule stark verändert haben. Gerade die Gestaltung der Räume und Freiflächen in dem Gründerzeitensemble genügten den heutigen pädagogischen Anforderungen an ein kindgerechtes Lernumfeld nicht.

Eine für die Aktivierung leerstehender Altbauten typische Herausforderung bestand darin, dass die Bausubstanz des Schulgebäudes und der Sporthalle nach zehn Jahren ohne Nutzung stark sanierungsbedürftig war. Eine technische und energetische Ertüchtigung waren ebenfalls erforderlich. Der Aufgabenumfang verzögerte den vorgesehenen Bauablauf, was im Widerspruch zum Wunsch stand, den Schulbetrieb rasch aufzunehmen. Für die Planung und Abwicklung der letzten Schritte des Bauprozesses bestand deshalb die Herausforderung darin, ein verträgliches Nebeneinander von Bau- und Schulbetrieb zu organisieren.

Akteure

Nach der Schließung des Schulstandortes 1999 ging die Verwaltung und Vermarktung der Immobilie, wie in Berlin für landeseigene Grundstücke üblich, in die Verantwortung des Liegenschaftsfonds Berlin über. Als 2008 die Entscheidung fiel, den alten Schulstandort zu reaktivieren, wurde die Liegenschaft in das Fachvermögen des Bezirks rückübertragen. Auftraggeber und Bauherr für Sanierung und Umbau der Schule war das Schulamt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die Projektsteuerung wurde vom Immobilienservice des Fachbereichs Baumanagement im Bezirksamt übernommen.



Größe Nutzfläche:
 Schulgebäude ca. 5.800 qm
 Turnhalle ca. 1.040 qm
 Freiflächen ca. 5.750 qm

Planung und Bauleitung für das Schulgebäude wurden durch das Büro SDARC Seipelt Dluzniewski Architekten, für die Sporthalle durch das Architekturbüro mghs Meyer Große Hebestreit Sommerer und für die Außenanlagen durch das Büro KuBuS Freiraumplanung geleistet.

Das Raumprogramm der Grundschule wurde in enger Abstimmung mit der bezirklichen Schulverwaltung, der Schulaufsicht des Landes und dem zukünftigen Lehrerkollegium konzipiert. Die Aufträge zur Planung und Bauleitung für das Schulgebäude, die Sporthalle und die Freiflächen wurden an drei verschiedene Büros vergeben.

„Für das Quartier war die Eröffnung der Grundschule ein wichtiger Impuls. Wir haben vor Ort ein Angebot geschaffen, das die Friedrichshainer Schullandschaft bereichert und die Attraktivität des Quartiers für Familien mit Kindern weiter gesteigert hat.“

Grit Nitzsche, Schulamt des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg

Lösungen und Prozesse

Die Baumaßnahmen wurden in zwei Bauabschnitten durchgeführt. Dadurch konnte der Schulbetrieb mit zwei ersten Klassen im Seitenflügel bereits 2010, vor Abschluss der Bauarbeiten im Vorderhaus und im Hof, aufgenommen werden. Allerdings mussten Sportunterricht und Mittagessen zunächst in den Unterrichtsräumen stattfinden und den Kindern stand nur ein Teilbereich des Schulhofes zur Verfügung.

Um eine zeitgemäße Energiebilanz der Gebäude zu erreichen, wurden Heizungsanlage, Fenster, Dach und Fassade komplett erneuert. Den Fassaden der Klassenräume, wurde eine zweischalige Ziegelwand vorgesetzt.

Das Raumprogramm der Schule wurde durch einen Hortbereich, einen Tanz- und Bewegungsraum, einen Medienraum und ein naturwissenschaftliches Kabinett ergänzt, um den heutigen Anforderungen an den Grundschulbetrieb gerecht zu werden. Zudem wurden Verbindungen zwischen den Klassenräumen für Teilungsunterricht und Gruppenarbeit geschaffen. Die Verbindungstüren erhielten Glasausschnitte. Diese Gestaltung ermöglicht Blickbeziehungen und verstärkt die Transparenz. Dies gilt auch für die verglasten Brandschutzelemente in den

Fluren und die Fensterbrüstungen, die kindgerecht herabgesetzt wurden. Viele historische Türen und Geländer konnten erhalten und in den Entwurf integriert werden. Die freundliche Farbgebung der Innenräume verleiht dem Gründerzeitbau gemeinsam mit der neuen Möblierung eine Leichtigkeit und unterstützt die Orientierung im Schulgebäude.

Die Sporthalle mit zweigeschossigem Funktionstrakt wurde entkernt und erhielt unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen ein neues Dach und eine neue Fassade. Erhalten wurden die tragenden Bauteile und Treppen. Die Lichtdurchlässigkeit, die im ursprünglichen Entwurf durch Glasbausteine hergestellt worden war, nahmen die Architekten durch den Einsatz von Profilglas auf. Die Innenräume wurden rundum erneuert: Sanitäreanlagen, Fußböden, Türen und Sportgeräte wurden ausgetauscht.

Besondere Aufmerksamkeit wurde auch der Gestaltung vielfältiger Freiflächen gewidmet. Sie sind rund um die Sporthalle angeordnet und mit einer Vielzahl unterschiedlicher Spiel- und Sportgeräte ausgestattet. Die für den Sportunterricht genutzten und bereits vorhandenen Elemente wie Laufbahn, Weitsprunggrube und Bolzplatz wurden erneuert.



Die Freiflächen rund um die Turnhalle bieten viele unterschiedliche Spielmöglichkeiten und werden auch für den Sportunterricht genutzt.

Finanzierung

Die Reaktivierung des Schulstandorts gelang über die Kombination verschiedener Förder- und Haushaltsmittel. Für bauliche Maßnahmen wurden ca. 7,7 Mio. Euro investiert, davon für das Schulgebäude ca. 5,3 Mio. Euro, für die Sporthalle rund 1,65 Mio. Euro und für die Freiflächen ca. 750.000 Euro.

Aus dem Programm Stadtumbau Ost (Programmbereich Aufwertung) flossen ca. 5,4 Mio. Euro Fördergelder von Bund und Berlin (Land- und Stadtanteil) in die Sanierung der Schule und der Sporthalle. Ca. 1,2 Mio. Euro wurden aus EFRE-Mitteln bereitgestellt. Zudem wurden zur Finanzierung von Gebäude, Sporthalle und Freifläche Mittel aus dem Berliner Schul- und Sportanlagen-sanierungsprogramm, aus Mitteln der bezirklichen Bauunterhaltung und Investitionsplanung sowie aus Ausgleichsbeträgen des angrenzenden Sanierungsgebietes Traveplatz-Ostkreuz eingesetzt. Für die Ausstattung von Schulgebäude und Sporthalle wurden 288.000 Euro aus bezirkseigenen Haushaltsmitteln bereitgestellt.



Im Schuljahr 2013/14 werden in neun Klassen und vier Jahrgangsstufen rund 200 Kinder unterrichtet.

Erfolge

Mit der Sanierung des leergefallenen, quasi „für bessere Zeiten konservierten“, Schulstandortes Scharnweberstraße wurde das Quartiersbild aufgewertet. Die hergerichteten Fassaden des städtebaulich markanten Gebäudes strahlen sowohl in den Straßenraum als auch in den großen Hof. Die Gestaltung der Freiflächen und die Sanierung der Sporthalle werben den Blick in den Hof für die Anlieger von vier Straßen auf. Ebenso wichtig wie die physische Erneuerung der Hülle ist die Dynamik, die von der Reaktivierung ausgeht: Schüler und Lehrer beleben das Quartier und machen es wieder zu einem familienfreundlichen, innerstädtischen Wohnort mit guter Schulversorgung.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Ein „dicker Brocken“ wurde über 10 Jahre baulich gesichert und dadurch für eine spätere Reaktivierung „konserviert“.
- ➔ Aktuelle Anforderungen an Lernumfeld, Raumprogramm und Energiebilanz wurden mit dem Erhalt bauhistorischer Werte verknüpft.
- ➔ Der Bauprozess wurde so konzipiert, dass ein Schulbetrieb bereits vor Abschluss aller Bauarbeiten aufgenommen werden konnte.

5 Portfolio- Erweiterung



- ➔ Wohnungsunternehmen sind wichtige Partner der Stadt bei der Altbauentwicklung.
- ➔ Stadt und Wohnungsunternehmen handeln Sanierungsziele für Altbauten unter strategischen und objektbezogenen Gesichtspunkten aus.
- ➔ Wohnungsunternehmen können durch die Instandsetzung und den zeitgemäßen Umbau von Altbauten Vorbilder liefern und Impulse für weitere Investitionen auslösen.
- ➔ Der Einsatz von Fördermitteln kann dazu beitragen, dass besonders schwierige Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen wirtschaftlich verkraftbar werden.

Wohnungsunternehmen investieren in Altbauten

Die Mehrheit der ostdeutschen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften verfügt überwiegend über Wohnungsbestände aus der DDR-Zeit (Platten- und Blockbauweise). Diese Bestände, die zumeist eher an den Stadträndern liegen, stellen das Kerngeschäft der „organisierten Wohnungswirtschaft“ dar. Zahlreiche Unternehmen, vor allem die Genossenschaften aus der Vorkriegszeit und der Wohnreform sowie die kommunalen Unternehmen, verfügen aber auch über mehr oder weniger umfangreiche Altbaubestände. Wurden diese in den letzten Jahren saniert, gehören sie mit zum Kernportfolio der Unternehmen. Darüber hinaus gibt es aber auch Bestände der großen Wohnungsunternehmen, die noch nicht instandgesetzt und modernisiert sind und in der Folge oftmals komplett leer stehen.

Den meisten Wohnungsunternehmen ist in den letzten Jahren – auch im Ergebnis erfolgreicher Rückbaumaßnahmen im Plattenbaubestand – eine wirtschaftliche Konsolidierung gelungen, die es ihnen erlaubt, Investitionen in den Bestandserhalt oder in eine Portfolioerweiterung zu tätigen. Einige Wohnungsunternehmen setzen erhebliche Teile ihres Eigenkapitals dafür ein, innerstädtische Altbauten zu sichern und zu sanieren. Sie verstehen sich nicht allein als Wohnungsvermieter sondern betrachten ihr Engagement im Altbaubestand als nachhaltige Investition in ihre eigene Unternehmensentwicklung sowie in die Stadtentwicklung insgesamt. Sanierte innerstädtische Altbaubestände bieten ihnen die Möglichkeit, auf entsprechende Nachfragepotenziale gezielt reagieren zu können.

Für eine Bestandserweiterung bieten sich unsanierte Altbauten gerade dann an, wenn das Unternehmen bereits über eigene Bestände in der Nachbarschaft verfügt. Aber auch bereits sanierte Altbauten können für eine Portfolioerweiterung genutzt werden. Eine interessante Aufgabe kann für die großen Wohnungsunternehmen auch darin bestehen, private Eigentümer in der Nachbarschaft bei der Gebäudeverwaltung zu unterstützen. Dadurch wird beispielsweise ein gemeinsames Handeln unterschiedlicher Eigentümer bei der Umsetzung quartiersbezogener Vorhaben oder der laufenden Pflege grundstücksbezogener Freiflächen erleichtert. Gerade bei größeren Investitionen der Eigentümer können die Erfahrungen der Unternehmen in der Sanierung, Vermarktung und Verwaltung von Wohnungen damit auch Dritten zugutekommen.

Für die Kommunen sind die Wohnungsunternehmen wichtige Partner in der Stadtentwicklung. Dies gilt nicht nur für den Umbau der Großwohnsiedlungen. Im innerstädtischen Altbaubestand ist ihr Engagement gerade dann gefragt, wenn es um Investitionen geht, die sich aufgrund der Höhe der Kosten oder der Komplexität der Aufgabe kein Privater zutraut (vgl. Kap. 4). Vielerorts stehen aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen private Eigentümer als Bestandsinvestoren kaum noch zur Verfügung. Die folgenden Beispiele aus Stralsund und Wittstock/Dosse zeigen die Rolle von Wohnungsbaugesellschaften bei der Aktivierung von Altbaubeständen beispielhaft auf.

Unternehmen bevorzugen in der Regel zusammenhängende Altbaubestände, um Planung und Baudurchführung effizienter zu gestalten. Auch eine Kombination von Sanierung und Neubau kann sinnvoll sein. Eine Möglichkeit in die Altbausanierung zu investieren bieten aber auch die Siedlungsbestände aus den 1920er bis 1940er Jahren. Diese Quartiere liegen meist sehr innenstadtnah und verfügen über großzügige Freiflächen in grünen Innenhöfen, was sie auf dem Wohnungsmarkt attraktiv macht. Sie sind zwar oft bereits im Eigentum von Gesellschaften und Genossenschaften, in einigen Siedlungen sind die Eigentümerstrukturen aber auch heterogen. Trotz ihrer Lagequalitäten weisen diese Siedlungen teilweise einen hohen Sanierungsstau und Umbaubedarf auf. Für Unternehmen bietet sich hier die Möglichkeit, in „Altbau light“ zu investieren, um ihr Angebotsspektrum sinnvoll zu ergänzen oder zu erweitern, auch wenn sie ihr Kerngeschäft im Plattenbau sehen. Das Beispiel Stralsund zeigt, dass solche Investitionen mancherorts sogar ohne Förderung wirtschaftlich darstellbar sind.

Von großer Bedeutung ist die Vorreiterrolle, die einzelne Wohnungsunternehmen übernehmen, wenn es um die Altbausanierung geht. Denn noch zu wenige Unternehmen engagieren sich bisher in diesem Bereich. Erfolgreiche Beispiele können möglicherweise weitere Wohnungsunternehmen motivieren, mehr für ihre Bestandentwicklung zu tun. Dies zeigt im Folgenden das Beispiel aus Wittstock/Dosse.

Wittstock/Dosse: Unternehmens- Fokus Altstadtentwicklung

Projektlaufzeit: seit 2002

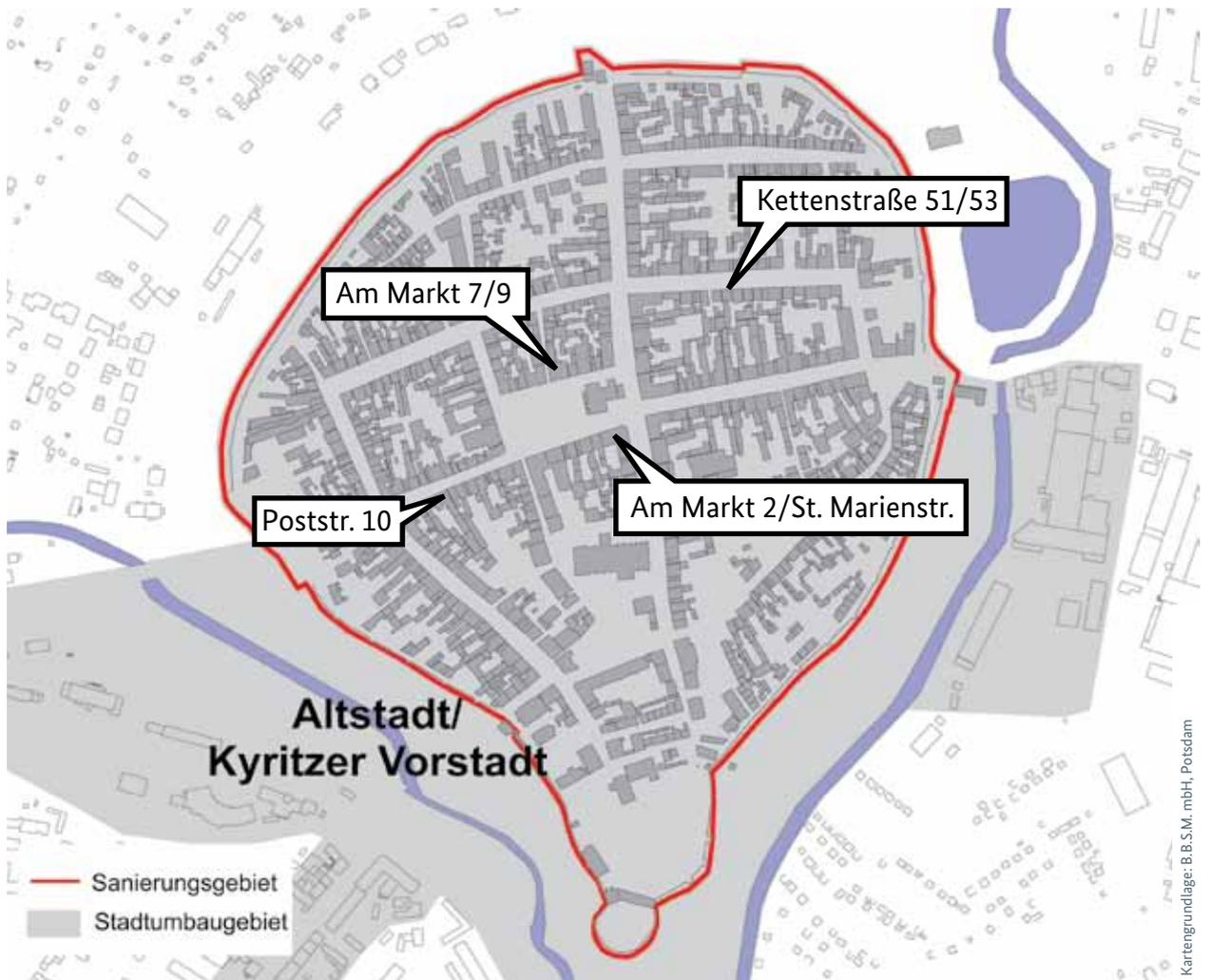


Das „Bankverein-Gebäude“ (Baujahr 1908) gegenüber dem Rathaus „Am Markt 2“ war in den 1990er Jahren teilsaniert worden. 2005 betrug der Leerstand 50 %. Daraufhin sanierte die GWG das Eckhaus von 2005 bis 2008 umfassend.

Kontext

Wittstock/Dosse (15.000 Einwohner) gehört zu den ältesten Städten des Landes Brandenburg. Die Stadt verfügt über einen weitgehend erhaltenen historischen Stadtkern mit einer nahezu vollständig geschlossenen Stadtmauer. Die heutige Struktur mit vorwiegend zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden entstand im Zuge des Wiederaufbaus nach einem Stadtbrand im Jahr 1716. Über Jahrhunderte hinweg war Wittstock/Dosse eine Stadt der

Tuchmacher, wovon heute noch zahlreiche ehemalige Fabrikgebäude auch innerhalb des historischen Stadtkerns zeugen. Die 1.100 Wohnungen in der Innenstadt gehören mehrheitlich privaten Einzeleigentümern. Das kommunale Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von insgesamt 1.294 Wohnungen hat in den letzten Jahren seinen Anteil an Wohnungen in der Altstadt durch Zukäufe und Sanierung leerstehender Immobilien von ursprünglich 136 auf 163 Wohnungen erhöht.



Die Wittstocker Gebäude- und Wohnungsverwaltung GmbH (GWV) hat in der Altstadt Gebäude saniert und Brachen entwickelt.

Akteure

Wichtigster Akteur im Stadtumbauprozess in Wittstock/Dosse ist neben der Stadt das kommunale Wohnungsunternehmen (GWV), das sich seit mehreren Jahren der Sanierung der historischen Innenstadt verschrieben hat. Unterstützung leistet der für die Stadt tätige Stadtumbaubeauftragte. Die Erfolge des Revitalisierungsprozesses haben weitere Aktivitäten privater Eigentümer und seit 2012 erstmals auch der Wohnungsbaugenossenschaft Wittstock/Dosse e.G. in der Innenstadt angestoßen.

Herausforderungen

Die Stadt Wittstock/Dosse hat seit Beginn der 1990er Jahre mehr als ein Drittel ihrer Einwohner verloren. Zu Beginn des Stadtumbauprozesses betrug der Wohnungsleerstand sowohl in den beiden randstädtischen Plattenbaugebieten als auch in der Innenstadt jeweils rd. 20 bis 25 %. In der Altstadt standen zudem mehrere historische Gewerbebauten leer. Zur Aufwertung öffentlicher Räume und zur Sanierung

von Gebäuden waren, auch mit Unterstützung durch das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz, bereits umfassende Maßnahmen realisiert worden. Jedoch fehlten öffentliche Nutzungen, die zu einer Belebung des Stadtzentrums hätten beitragen können. Für eine Sanierung und Wiederinwertsetzung weiterer historischer Gebäude standen kaum private Investoren zur Verfügung. Die funktionale Stärkung der historischen Altstadt einschließlich der Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots war daher die zentrale Aufgabe des Stadtumbaus.

Lösungen und Prozesse

Seit 2005 liegt die Priorität des Stadtumbaus auf der innerstädtischen Aufwertung. Maßnahmen der Stadt zur Aufwertung des öffentlichen Raumes wurden verbunden mit Funktionsverlagerungen in die Altstadt und der gezielten Aktivierung besonders großer, stadtbildprägender Gebäude. Parallel dazu hat die GWV zu diesem Zeitpunkt begonnen, eigene Immobilien in der Innenstadt zu sanieren sowie weitere Gebäude zu erwerben.



Poststraße 10 nach der im Jahr 2013 abgeschlossenen Sanierung. Die historische Straßenfassade wurde sehr behutsam rekonstruiert, auf der Rückseite des Gebäudes wurden großzügige Balkone angefügt und das Wohnumfeld neu gestaltet sowie Abstellräume für die Mieter geschaffen.

Zu den ersten von der GWV wieder erfolgreich in Nutzung gebrachten Immobilien gehörte das Gebäudeensemble St.-Marien-Straße 16-18 / Markt 2 direkt gegenüber vom historischen Rathaus. In dem 1908 erbauten Wohngebäude stand trotz in den 1990er Jahren erfolgter Teilsanierungen im Jahr 2005 die Hälfte aller Wohnungen leer. Nach einer hochwertigen Sanierung durch die GWV sind die Gebäude heute voll vermietet. Ebenfalls am Markt erwarb die GWV im Jahr 2010 zwei seit 2004 leerstehende, historische Altbauten. Diese wurden saniert und barrierefrei umgebaut. Es entstanden zehn Wohnungen. Die Erdgeschosse wurden zum neuen Geschäftssitz der GWV ausgebaut.

Insgesamt hat das Unternehmen seit 2005 zwölf Altbauten mit insgesamt 115 Wohnungen saniert und ein Gebäude mit drei Wohnungen als Lückenschluss neu gebaut. Vor 2005 waren bereits 22 Wohnungen saniert worden.

Im Jahr 2013 hat die GWV mit der Wegnerschen Tuchfabrik eine große, denkmalgeschützte Gewerbeimmobilie in der Altstadt von Wittstock/Dosse gekauft, um diese

„Seit 2005 haben wir 118 Wohnungen in der Altstadt hochwertig saniert, energetisch aufgewertet und auch neu gebaut. Darunter sind sechs Gebäude mit 27 Wohnungen, die wir zugekauft und saniert haben.“

Dr. Hans-Jörg Lötter, Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungsverwaltung Wittstock/Dosse

zu 23 altengerechten Wohnungen umzubauen. Dieses Vorhaben wird vom Bund als Modellvorhaben „Gebäudebestand – Energieeffizienz, Denkmalschutz“ begleitet, um Erfahrungen mit der energetischen Denkmalsanierung zusammenzutragen und für einen fachlichen Austausch zur Verfügung zu stellen. Die Sanierungsmaßnahmen werden 2014 begonnen und 2015 abgeschlossen.

„Investitionen in Altbauten in der Innenstadt sind nicht rentabel. Doch in der Wiederbelebung der Innenstadt liegt unsere einzige Chance für eine zukunftsfähige Stadt. Wir setzen daher sehr viel Eigenkapital ein, das wir in unserem Plattenbaubestand erwirtschaftet haben.“

Dr. Hans-Jörg Lötter, Geschäftsführer der Gebäude- und Wohnungsverwaltung Wittstock/Dosse

Finanzierung

Seit 2005 hat das kommunale Wohnungsunternehmen insgesamt 14,6 Mio. Euro in die Altstadt investiert. Dies sind 68 % aller in diesem Zeitraum vom Unternehmen getätigten Investitionen. Von dieser Summe wurden 7,6 Mio. Euro aus Eigenmitteln aufgebracht, 4,9 Mio. Euro wurden als Darlehen aus der Wohnraumförderung des Landes Brandenburg und aus KfW-Programmen bereitgestellt und 2,1 Mio. Euro sind als Zuschüsse aus der Wohnraum- und der Städtebauförderung geflossen. Pro Quadratmeter Wohnfläche im innerstädtischen Altbau hat das Unternehmen im Durchschnitt 1.750 Euro investiert. Die Mieterlöse liegen bei 4,80 bis 5,30 Euro/qm Wohnfläche.

Erfolge

Der Leerstand in der historischen Innenstadt ist von 22 % im Jahr 2003 auf 9 % im Jahr 2012 gesunken. Derzeit befinden sich mehrere Objekte in der Sanierung. Jede achte der 1.295 Wohnungen des kommunalen Wohnungsunternehmens befindet sich heute in der Altstadt. Die erkennbare Wiederbelebung des historischen Stadtkerns motiviert inzwischen auch andere Eigentümer zu Investitionen in der Innenstadt. So haben die GWV und die Wohnungsgenossenschaft im Jahr 2012 gemeinsam ein Altbauensemble am Eingang zur historischen Innenstadt erworben, das sie derzeit sanieren und das von der Genossenschaft noch durch einen Neubau erweitert wird.



In der Kettenstraße 51 hat die GWV im Jahr 2012 einen Ersatzneubau (rechts) mit drei Wohnungen für ein nicht mehr sanierungsfähiges Gebäude (links) errichtet. Die in den Neubau integrierte Tordurchfahrt ermöglicht erstmals auch eine rückwärtige Erschließung des ebenfalls im Eigentum der GWV befindlichen Nachbargebäudes.



Die beiden Altbauten (Am Markt 7/9) standen seit 2004 leer. Die GWV erwarb die Gebäude 2010 und führte eine hochwertige Sanierung durch. Im Erdgeschoss beider Gebäude wurde der Firmensitz untergebracht. Darüber entstanden insgesamt zehn Wohneinheiten.

Parallel zur Sanierung der Gebäude hat eine funktionale Stärkung der Altstadt stattgefunden, indem bspw. die Stadtverwaltung, die städtische Bibliothek und eine Integrationskindertagesstätte von randstädtischen Standorten

in die Innenstadt verlagert wurden. Damit konnte eine deutliche Belebung der Innenstadt erreicht werden, was sich auch positiv auf den Einzelhandel auswirkt.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Das kommunale Wohnungsunternehmen tritt als Investor im Altbaubestand auf.
- ➔ Durch die Verlagerung öffentlicher Einrichtungen in die Innenstadt und durch nachfragegerechte Sanierung erfolgt eine Verknüpfung von funktionaler Aufwertung und Stärkung der Wohnfunktion.
- ➔ Positive Beispiele dienen als Mutmacher und Impuls für Investitionen weiterer Eigentümer.

Stralsund: Altbausanierung durch Wohnungsunternehmen

Projektlaufzeit: seit 2002



Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft mbH (SWG)

Denkmalgeschütztes Gebäude im Bürgermeisterviertel (Wulfmufer 11) nach der Sanierung. Gesamtbaukosten ca. 850.000 Euro (ca. 1.500 Euro/qm). Die Sanierung wurde nicht gefördert.

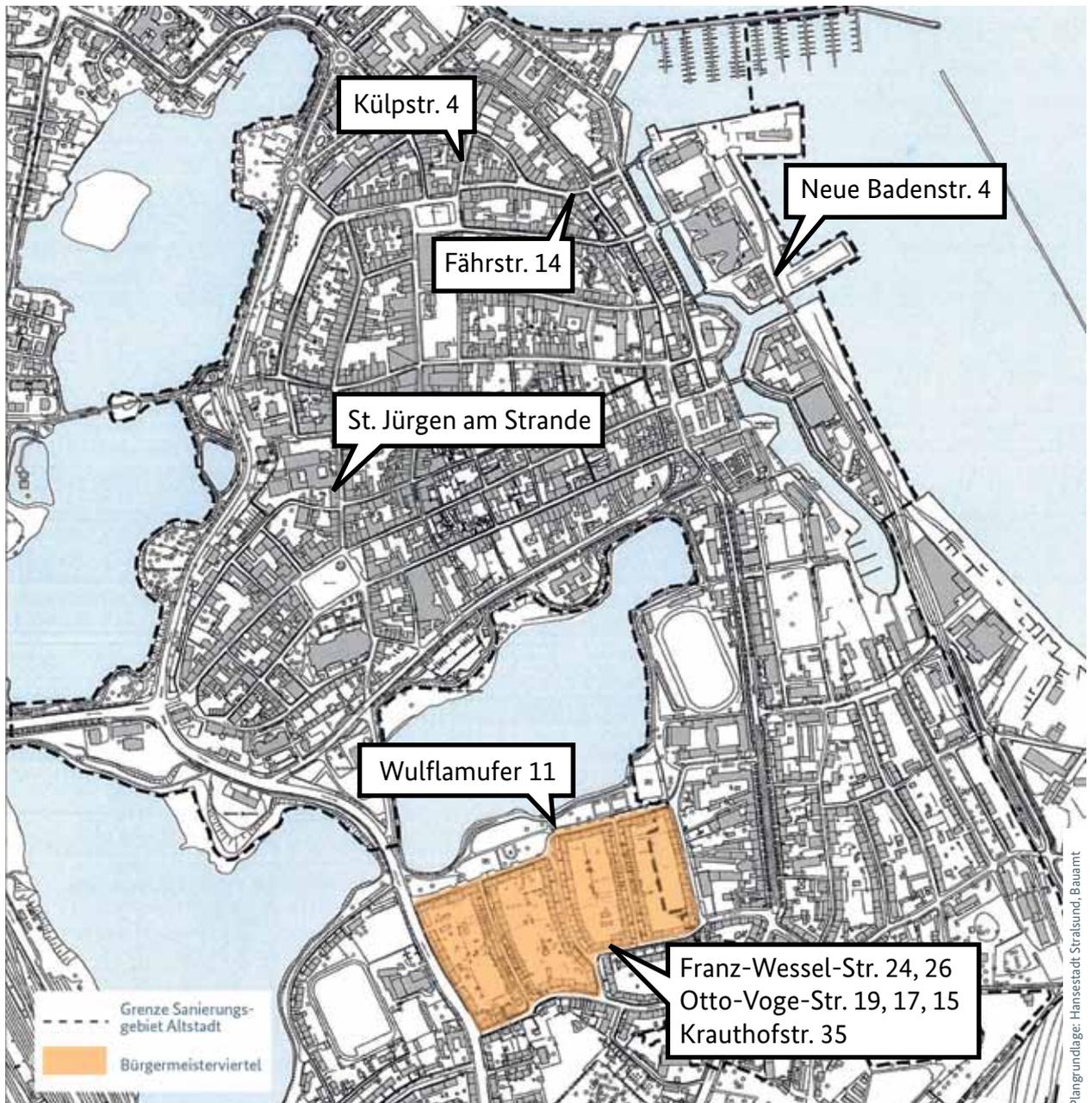
Kontext

Die Altstadt von Stralsund ist gemeinsam mit der Altstadt von Wismar UNESCO-Weltkulturerbe. In Stralsund bildet die Altstadt mit Teilen der südlich gelegenen Frankenvorstadt das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet „Altstadtinsel“ (ca. 132 ha), das in den 1990er Jahren durch einen besonders hohen Sanierungsstau gekennzeichnet war. Heute sind ca. 65 % der Häuser saniert, der Wohnungsleerstand liegt etwas unter 14 %. Ein verbliebener Sanierungsbedarf und größere Leerstände zeigen sich aber vermehrt in Beständen aus der ersten Hälfte des

20. Jahrhunderts, die nicht im Fördergebiet der Altstadt liegen. Dazu gehörten bis vor kurzem unter anderem Siedlungsbestände aus den 1920er Jahren im Bürgermeisterviertel, das Teil der Frankenvorstadt ist.

Akteure

Die Hälfte der Stralsunder Wohnungen befindet sich in Beständen des DDR-Wohnungsbaus, ca. 60 % aller Mietwohnungen der Stadt gehören drei großen Wohnungsunternehmen. Das größte von ihnen ist mit ca. 9.000 Wohnungen die kommunale Stralsunder



Die Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG) hat an verschiedenen Stellen im Sanierungsgebiet Altstadt und im Bürgermeisterviertel Altbauten saniert.

Wohnungsbaugesellschaft (SWG). In kleinen Schritten hat das Unternehmen in den vergangenen Jahren sein Portfolio in dem Segment Altbaubestand erweitert. Es verfügt heute über 350 Altbauwohnungen, während es vor zehn Jahren noch ca. 270 waren. Mehrfach ist es gelungen, die SWG für den Erwerb und die Sanierung von Altbauten zu gewinnen, die zuvor der Kommune über den Umweg nicht wahrgenommener Restitutionsansprüche zugefallen waren. Die Stadterneuerungsgesellschaft Stralsund (SES) übernimmt die Sanierungsbetreuung, wozu u.a. die Suche nach privaten Investoren für die Altbausaniierung gehört.

Herausforderungen

In der Altstadt von Stralsund sind seit den 1990er Jahren enorme Herausforderungen in der Stadterneuerung zu bewältigen. Die Stadt ist dabei auf private Investitionen ebenso angewiesen, wie auf öffentliche. Die Bürgerschaft (Stadtparlament) begrüßt, dass ca. die Hälfte der Fördermittel an Private ausgereicht wird. Der Fördermittelanteil für öffentliche Investitionen wird größtenteils für öffentliche Räume und Gebäude benötigt.



Das alte Speicherhaus Neue Badenstraße 4 (oben, links vor, rechts nach der Sanierung) beherbergt heute drei Gewerbeeinheiten. Die Gesamtbaukosten betragen ca. 2 Mio. Euro (ca. 2.300 Euro/qm). Die Förderung (Zuschuss aus Städtebaufördermitteln) belief sich auf 500.000 Euro.

„Die SWG ist gerade im Stadtumbau ein guter und verlässlicher Partner. Strategien zur Altbausanierung diskutieren wir mit dem Unternehmen objektbezogen.“

Mario Hilbert, Hansestadt Stralsund, Abteilung Planung und Denkmalpflege

Aus Sicht der SWG bietet die vielfältige Gebäudestruktur in der Altstadt Stralsunds in bestimmten Fällen Investitionsmöglichkeiten, mit denen auch Impulse für die Altbauaktivierung gesetzt werden können. Dabei kommen für das städtische Wohnungsunternehmen grundsätzlich sowohl Objekte im Sanierungsgebiet als auch in anderen Quartieren in Frage.

Lösungen und Prozesse

Die SWG investiert seit vielen Jahren strategisch und in enger Absprache mit der Stadt dort in Altbauten, wo die Aufgabe für private Investoren nicht zu bewältigen war und/oder größere zusammenhängende Komplexe zur Verfügung standen. Bereits 1997 sanierte sie in der Altstadt das ehemalige Kloster „St. Jürgen am Strande“. Ab 2003 wurden mehrere Gebäude reaktiviert. So wurden ein Giebelhaus in der Fährstraße teilsaniert und ein Mehrfamilienhaus in der Külpstraße umfassend instandgesetzt. 2008 baute die SWG ein historisches Speichergebäude in der Neuen Badenstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ozeaneum (Naturkundemuseum mit dem Schwerpunkt Meer) so um, dass zwei Gewerbeeinheiten und ein Gastronomiebetrieb untergebracht werden konnten. Diese im Sanierungsgebiet gelegenen Projekte wurden durch Finanzhilfen aus der Städtebauförderung unterstützt. Die Sanierung eines großen Eckgebäudes in der Fährstraße erfolgte 2000 dagegen ohne Förderung.

Die jüngsten Vorhaben der SWG liegen außerhalb des Sanierungsgebietes, im unmittelbar an die Altstadt angrenzenden Bürgermeisterviertel. Die Siedlung, die wegen der Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern ein

beliebtes Wohngebiet ist, wurde zunehmend durch den Verfall einzelner Gebäude beeinträchtigt. 2004 wurden der SWG von der Stadt 35 Wohneinheiten in drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern übertragen. Die zwischen 1920 und 1928 errichteten Gebäude, bilden den südlichen Abschluss einer Blockrandbebauung. Bereits über die Hälfte der Mieter war wegen des schlechten Bauzustandes und der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung ausgezogen. Die SWG erneuerte Fenster, Türen, Fassaden und Dächer, installierte neue Leitungen, Heizungs- und Sanitäranlagen. Hofseitig wurden Balkone angebaut.

„Für uns kommt es auf die Lage an, ob sich eine Investition in Altbausanierung lohnt.“

Dieter Vetter, Geschäftsführer Stralsunder Wohnungsbaugesellschaft (SWG)

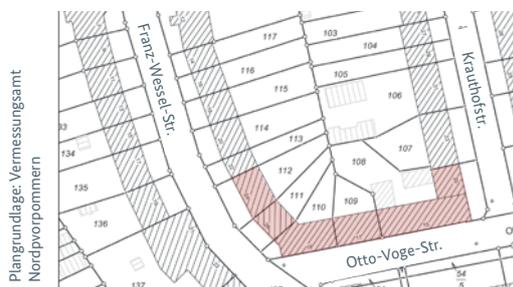
Nach Abschluss der Bauarbeiten konnten die Wohnungen für 7 Euro/qm neu vermietet werden. Darüber hinaus sanierte die SWG 2012/2013 etwas weiter nördlich am Wulflamufer 11 ein 1927 erbautes, denkmalgeschütztes, dreigeschossiges Mehrfamilienhaus aus Sichtmauerwerk mit sieben Wohneinheiten.

Erfolge

Durch das Engagement der SWG konnten an verschiedenen strategischen Stellen und in einem Spektrum von Altbaubeständen Sanierungsimpulse gesetzt werden. Im Bürgermeisterviertel haben auch Privatinvestoren die Sanierungsaktivitäten fortgesetzt. Die Wohnungsbaugesellschaft leistete einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung innerstädtischer Quartiere, die in Stralsund mit viel Ausdauer, Städtebauförderung, insbesondere aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz und privatwirtschaftlichen Investitionen über die letzten 20 Jahre beispielhaft gelungen ist.



Im Bürgermeisterviertel sanierte die SWG sechs Mehrfamilienhäuser (oben links Zustand vor der Sanierung, oben rechts und unten nach der Sanierung) mit insgesamt 35 Wohneinheiten. Die Gesamtbaukosten betragen ca. 3,6 Mio. Euro (ca. 1.340 Euro/qm). Die SWG rechnet, dass sich die Sanierungskosten bei einer Miete von 7 Euro/qm und einer Abschreibung von 2,5 % in 40 Jahren amortisiert haben.



Grundriss 1. OG: Die Wohnungen besitzen 2 bis 4 Zimmer und vielfach geräumige Küchen.

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Stadt und Wohnungsunternehmen handeln Sanierungskonzepte für Altbauten objektbezogen aus.
- ➔ Die kommunale Wohnungsbaugesellschaft investiert zumeist in größere Objekte bzw. zusammenhängende Gebäudekomplexe.
- ➔ Bei „richtiger“ Lage und langfristig zu erwartenden guten Mieteinnahmen erfolgen strategische Investitionen des Wohnungsunternehmens auch ohne Förderung.

6 Neuer Schwung



- ➔ Der Anstoß eines Eigentümerwechsels gelingt oft nur durch eine intensive persönliche Beratung der Alteigentümer.
- ➔ Voraussetzungen für Privatinvestitionen verbessern sich, wenn die Kommune als Zwischenerwerber auftritt und vor einem Weiterverkauf Sicherungsmaßnahmen durchführt.
- ➔ Um Investoren für Sanierungen zu gewinnen, ist eine individuelle Beratung zu Fördermöglichkeiten unerlässlich.
- ➔ Um zu gewährleisten, dass die Fördermittelempfänger Sanierungsziele einhalten, empfiehlt sich eine vertragliche Absicherung.

Sanierung nach Eigentümerwechsel

Viele Stadtumbaukommunen haben in den vergangenen Jahren die Erfahrung gemacht, dass die Instandsetzung von leerstehenden, sanierungsbedürftigen Wohngebäuden im Altbaubestand erst im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel gelingt. Häufig stehen diese Altbauten deshalb leer, weil die Eigentümer schwer greifbar, überfordert oder nicht handlungsfähig sind. Die Privateigentümer von Wohnimmobilien sind vielfach in einem „Teufelskreis“ aus Sanierungsbedarf und fehlender Wirtschaftlichkeit ihrer Bestände gefangen. Je länger Investitionen unterbleiben, desto mehr Bauschäden treten auf und desto höher ist der Sanierungs- und Investitionsbedarf.

Obschon es durch Beratung und Förderangebote mancherorts gelingt, die Eigentümer dieser Objekte für die Instandsetzung zu gewinnen (vgl. Kapitel 2), wird in vielen Fällen eine Sanierung der Gebäude erst durch einen Eigentümerwechsel möglich. Daher nehmen sich Stadtverwaltungen und Sanierungsbeauftragte der Aufgabe an, Eigentümer beim Verkauf ihrer Immobilie zu beraten und zu unterstützen. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, eine vertrauensvolle Kommunikation mit dem bisherigen Eigentümer aufzubauen, weil oftmals Vorbehalte gegenüber einem Verkauf vorhanden sind oder deutlich zu hohe Kaufpreiserwartungen bestehen, die am Markt nicht realisierbar sind. In solchen Fällen kann bspw. die Erstellung neutraler Wertgutachten (ohne Kosten für den Eigentümer) einen wichtigen Beitrag zur Transparenz über den realen Marktwert einer Immobilie leisten.

Gerade in kleinen Kommunen stammen Investoren für stark sanierungsbedürftige Immobilien oftmals aus der Region und dem Kreis der am Bau beteiligten Gewerke (Planungsbüros und Handwerksbetriebe). Dies zeigen die Beispiele aus Kahla und Malchin. Einige Kommunen nutzen aber auch den Programmteil Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost, um selbst als Zwischenerwerber Sicherungsmaßnahmen durchzuführen und den Kreis von möglichen Investoren durch eine abgeschlossene Sicherung zu erweitern (vgl. Kapitel 1).

Die Sicherungsmittel aus dem Stadtumbau Ost sowie weitere Zuschüsse zur Sanierung, die auch aus anderen Städtebauförderprogrammen stammen können, spielen eine Schlüsselrolle bei der Gewinnung von Investoren und der Forcierung von Eigentümerwechseln: Durch die Sicherung eines leerstehenden, sanierungsbedürftigen Altbaus kann dessen Bauzustand bzw. Ausgangssituation derart verbessert werden, dass sich Investoren eine Sanierung vorstellen können und Banken bereit sind, Kredite für eine Instandsetzung zu gewähren. Sicherungsmaßnahmen können von der Kommune als Zwischenerwerberin veranlasst werden (vgl. das Beispiel Naumburg in Kapitel 1). Meist versuchen die Kommunen aber Privatinvestoren für den Erwerb und die Sanierung zu gewinnen und sagen ihnen Fördermittel für die Sicherung bzw. für die Sanierung zu.

Wie die folgenden Fallbeispiele aus Kahla und Malchin zeigen, sind in der Praxis unterschiedliche Modelle anzutreffen. In Kahla wurde ein Privatinvestor durch die Förderung von Sicherungsmaßnahmen unterstützt, um ein kleines Mehrfamilienhaus der Nutzung zuzuführen, in Malchin wurde die Sicherung und Sanierung eines besonders stadtbildprägenden Wohnhauses aus Aufwertungsmitteln gefördert.

Kahla: Neuer Eigentümer rettet Margarethenstraße 31

Projektlaufzeit: Juli 2009 (Zwangsversteigerung) bis Juni 2011 (Fertigstellung Außenanlagen)



Margarethenstraße im Sommer 2013 mit Bauarbeiten an Nr. 30. Haus Nr. 31 ist bereits saniert.

Kontext

Das dreigeschossige Wohngebäude Margarethenstraße 31 im thüringischen Kahla (ca. 7.300 Einwohner) wurde Ende des 18. Jahrhunderts erbaut und ist, u.a. wegen der charakteristischen Fassadengestaltung, ein Einzeldenkmal. Über viele Jahre war im Erdgeschoss eine Fleischerei untergebracht. Das Grundstück war ursprünglich mit einer Vier-Seiten-Hofanlage bebaut. Anfang der 1990er Jahre wurden der Nordwest- und der Nordostflügel abgerissen.

Das Haus liegt im Herzen des Sanierungs- und Stadumbaugebiets Innenstadt. Eine dreigeschossige, geschlossene Bebauung mit z.T. ausgebauten Dachgeschossen prägt das Umfeld. Die Mehrzahl der benachbarten Gebäude wurde saniert, so dass der Leerstand stark zurückgegangen ist. Die Stadt hat im Stadumbaugebiet ihre eigenen Gebäude sowie Straßen, Wege, Plätze und die Stadtmauer überwiegend saniert.



Zustand Margarethenstraße 31 vor der Sanierung



Lageplan: das Haus Margarethenstraße 31 (orange) liegt zentral im Sanierungsgebiet (grau)

Akteure

Ein großer Teil der Wohngebäude in der Innenstadt von Kahla wird durch die Eigentümer selbst genutzt, es gibt aber auch einige Mietobjekte. Die Ansprache der Eigentümer und die Beratung von Investoren werden, wie die Stadtsanierungsmaßnahmen insgesamt, vorrangig vom Sanierungsbeauftragten in Abstimmung mit der Stadt übernommen. Die Erwerber der Gebäude waren bisher Private, Investorengemeinschaften und die städtische Wohnbaugesellschaft. Bei den privaten Investitionen wurde zuvor vereinbart, dass für das Gebäude Sicherungsmittel eingesetzt werden können.

Die Margarethenstraße 31 wurde von einem Ehepaar (Bauunternehmer und Buchhalterin) erworben. Sie leben in einem Nachbardorf, wo sie über viele Jahre einen Hof saniert haben. 2009 suchten sie in Kahla gezielt nach einer neuen Sanierungsaufgabe. Über das Planungsbüro, das sie bereits durch das andere Bauvorhaben kannten, entstand der Kontakt zur Stadtverwaltung und dem Sanierungsbeauftragten. Das Planungsbüro betreute das Bauvorhaben über den gesamten Bauprozess. Die finanzielle Abwicklung erfolgte durch das Bauherrenehepaar selbst, in enger Abstimmung mit dem Sanierungsbeauftragten.

Herausforderungen

Die Margarethenstraße 31 stand bereits seit Anfang der 1990er Jahre leer. Mitte der neunziger Jahre wurde sie zunächst von einem Käufer aus Westdeutschland erworben, der zwar mit einem Ausbau begann, diesen jedoch bald abbrach. Das Gebäude verfiel zusehends. Da der Eigentümer gegenüber der Stadt in Zahlungsschwierigkeiten geriet, wurde das Gebäude einer Zwangsversteigerung zugeführt.

Zu diesem Zeitpunkt war das Haus seit langem nicht mehr bewohnbar. Dachdeckung und Fassaden im straßenabgewandten Bereich waren vollständig verschlissen. Undichtigkeiten in Dach und Fassade hatten zur Durchfeuchtung und zu erheblichen Schäden an konstruktiven Bauteilen geführt. Neben den Geräten und Ausbauten der Fleischereintzung waren auch von den Ausbauabsichten um die Jahrtausendwende Restmaterialien sowie unvollendete Installationsstränge zurückgeblieben. Zudem waren Sicherungsmaßnahmen an einem vorhandenen Teilkeller nicht fertiggestellt worden und es bestand eine partielle Einsturzgefahr.

Deshalb war klar, dass eine Revitalisierung dieses Objekts nur mit einem Sicherungs- und Sanierungskonzept sowie mit Unterstützung durch Fördermittel möglich sein würde. Die Stadt legte dafür fest, dass bei einer Sanierung der ursprüngliche Zustand des Fassadenbildes (d.h. die straßenseitigen Fassadenstuckelemente sowie Fenster und Türen) erhalten und instandgesetzt werden sollten.

Lösungen und Prozesse

Die Stadt bzw. der Sanierungsbeauftragte suchten intensiv nach Investoren für das Gebäude. Als Anreiz wurden Sicherungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost in Aussicht gestellt.

Das am Kauf interessierte Bauherrenehepaar beauftragte zunächst die Erstellung eines Sicherungskonzeptes einschließlich der Kostenschätzung für Sicherungsmaßnahmen. Auf Grundlage dieser Schätzung beantragte die Stadt 2008 Fördermittel für die Sicherung. Im August 2009 erwarb das Ehepaar das Gebäude bei der Zwangsversteigerung. Stadt und Erwerber schlossen eine Fördervereinbarung. Inhaltlich wurden hier auch Auflagen zur weiteren Sanierung festgehalten, z. B. bis wann die Fassade

Wohnfläche:
ca. 320 qm



Pläne: Annette Fischer, Ingenieurbüro Fischer, Kahla

Grundriss Erdgeschoss (rechts) und 1. Obergeschoss (links). Das Vorderhaus beherbergt im Erdgeschoss Nebenräume und die Erschließung zum Hof, darüber liegen die drei Wohnungen. Im Seitenflügel ist eine Maisonettewohnung untergebracht.

nach einem abzustimmenden Fassaden- und Farbkonzept saniert und bis wann das Gebäude wieder genutzt sein sollte. Dadurch konnte sichergestellt werden, dass das Sanierungsziel (Instandsetzung und Leerstands-beseitigung) erreicht wird. Die Stadt ließ sich in Höhe des Zuschusses eine Grundschuld im Grundbuch eintragen, die gelöscht wird, sobald die Auflagen aus der Fördervereinbarung erfüllt sind.

Im Rahmen der Sicherungsmaßnahmen wurde die Margarethenstraße 31 statisch ertüchtigt, von Schwamm befallene Bauteile wurden ausgetauscht, das Dach saniert sowie Holzschutzmaßnahmen und Trockenlegungsarbeiten ausgeführt. Die Sicherungsmaßnahmen wurden zum Jahresende 2010 abgeschlossen.

Im Zuge der Sanierung, die bereits parallel zur Durchführung der Sicherungsmaßnahmen begann, wurden die Grundrisse angepasst, das Dachgeschoss ausgebaut, Balkone angebaut, neue Fenster eingebaut und

Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt. Zudem wurde der Hof gestaltet und eine Dachterrasse für die Wohneinheit im Seitenflügel vorgesehen. Die Sanierungsmaßnahmen wurden im Laufe des Jahres 2011 abgeschlossen. Die erste Wohnung wurde bereits im Januar 2011 und alle weiteren bis März 2011 vermietet. Die Außenanlagen wurden im Juni 2011 fertiggestellt.

Finanzierung

Die Gesamtinvestitionen (einschl. Kaufpreis von 16.800 Euro) betragen ca. 590.000 Euro. Das Bauherrenehepaar erhielt eine Förderung von 250.000 Euro aus dem Programm Stadtumbau Ost (Programmbereich Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden) sowie 4.300 Euro für die Fenstersanierung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz („Kommunales Förderprogramm zur Förderung von gestalterischen Mehraufwendungen“). Die Finanzierung der Privatinvestitionen erfolgte u.a. über KfW-Kredite (Programm „Energieeffiziente Sanierung“ sowie „Wohnraummodernisierungsstandard“).

„Die Sicherungsmittel aus dem Programm Stadtumbau Ost ohne einen gemeindlichen Miteleistungsanteil haben eine hohe Bedeutung, um Impulse für eine Altbauaktivierung zu setzen.“

Silke Bachmann, Projektleiterin Sanierungsbetreuung Kahla, KEWOG Städtebau GmbH





Rückwärtige Ansicht Margarethenstraße 31 vor und nach der Instandsetzung.

Erfolge

In Kahla werden Objekte für die Sicherungsförderung aus dem Stadtumbau Ost ausgewählt, deren Lage und historischer Wert für den Erhalt der Stadtstruktur bedeutend sind und die zur Stabilisierung der Wohnfunktion der Innenstadt beitragen. Das Beispiel Margarethenstraße 31 zeigt, dass es der Stadt durch den Einsatz von Sicherungsmitteln gelungen ist, einen Anreiz für den Erwerb einer zuvor leerstehenden, standsicherheitsgefährdeten Immobilie zu geben und über die Sicherung auch eine Sanierung und Nutzung dieser Immobilie zu erwirken. Damit konnte im konkreten Fall zum Erhalt der stadtbildprägenden Straßenrandbebauung aus dem 18. Jahrhundert beigetragen werden. Als besonderer Erfolg kann gewertet werden, dass

das Bauherrenehepaar nach Abschluss der Baumaßnahme auch das Nebenhaus (Margarethenstraße 30) erwarb und dieses zurzeit saniert.

In den letzten Jahren steigt in Kahla das Investoreninteresse am Erwerb unsanierter bzw. teilsanierter Gebäude mit dem Ziel, diese nach der Sanierung zu vermieten, weil durchgeführte Projekte zeigen, dass diese Wohnungen Nachfrager finden

„Mit Altbausanierung ist das wie mit Tierhaltung: entweder man macht das gerne oder man lässt die Hände davon.“

Anett Krähmer, Bauherrin Margarethenstraße 31

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Der Eigentümerwechsel wird durch die Kommune unterstützt.
- ➔ Es erfolgt eine gezielte Suche nach Investoren.
- ➔ Die Sicherungsmittel werden als Anreiz für Privatinvestitionen (Kauf und Sanierung) eingesetzt.
- ➔ Durch Eintrag einer Grundschuld im Grundbuch werden die Sanierungsziele abgesichert.

Malchin: Schmuckstück in neuem Glanz

Projektlaufzeit: 2011 (Erwerb) bis Ende 2013 (Fertigstellung)



Die schmuckvolle Fassade in der Schweriner Straße 7 ist ein besonderer Blickfang.

Kontext

Ungefähr drei Viertel der Altstadt Malchins (7.600 Einwohner) in Mecklenburg-Vorpommern wurden im Zweiten Weltkrieg zerstört. Im südlichen, unzerstörten Teil der Altstadt, bildet die schmuckvolle Fassade der Schweriner Straße 7 einen Blickfang. Mit seinen drei Vollgeschossen und dem Zwerchgiebel überragt das 1900 gebaute und als Einzeldenkmal eingestufte Wohnvorderhaus seine zweigeschossigen Nachbarn. Das Vorderhaus verfügt über einen hofseitig erschlossenen, zweigeschossigen Anbau. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein zweigeschossiges Nebenglass, das vermutlich als Stall und Lager genutzt wurde.

Die Mehrzahl der Gebäude in dem Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Altstadt wurde bereits instandgesetzt, der Leerstand ist von über 8 % in 2005 auf knapp 6 % zurückgegangen. Die Stadt hat eigene Gebäude, den Marktplatz sowie Straßen und Wege im Fördergebiet saniert.

Akteure

Der größte Teil der historischen Wohngebäude in der Altstadt von Malchin wird durch die Eigentümer selbst genutzt, Mietobjekte sind vergleichsweise selten. Die Stadt bietet Eigentümern die Förderung von „kleinteiligen Maßnahmen“, um private Sanierungsarbeiten zu unterstützen. Meist sind es die Eigentümer, die selbst den Kontakt zur Stadt suchen und vom Bauamt beraten werden. Größere Fördermaßnahmen werden vom Sanierungsträger begleitet.



Das Grundstück Schweriner Straße 7 (rot) liegt gegenüber der Kirche St. Johannes. Es ist im Vergleich zu seiner Breite (ca. 8 m) sehr tief (ca. 50 m).

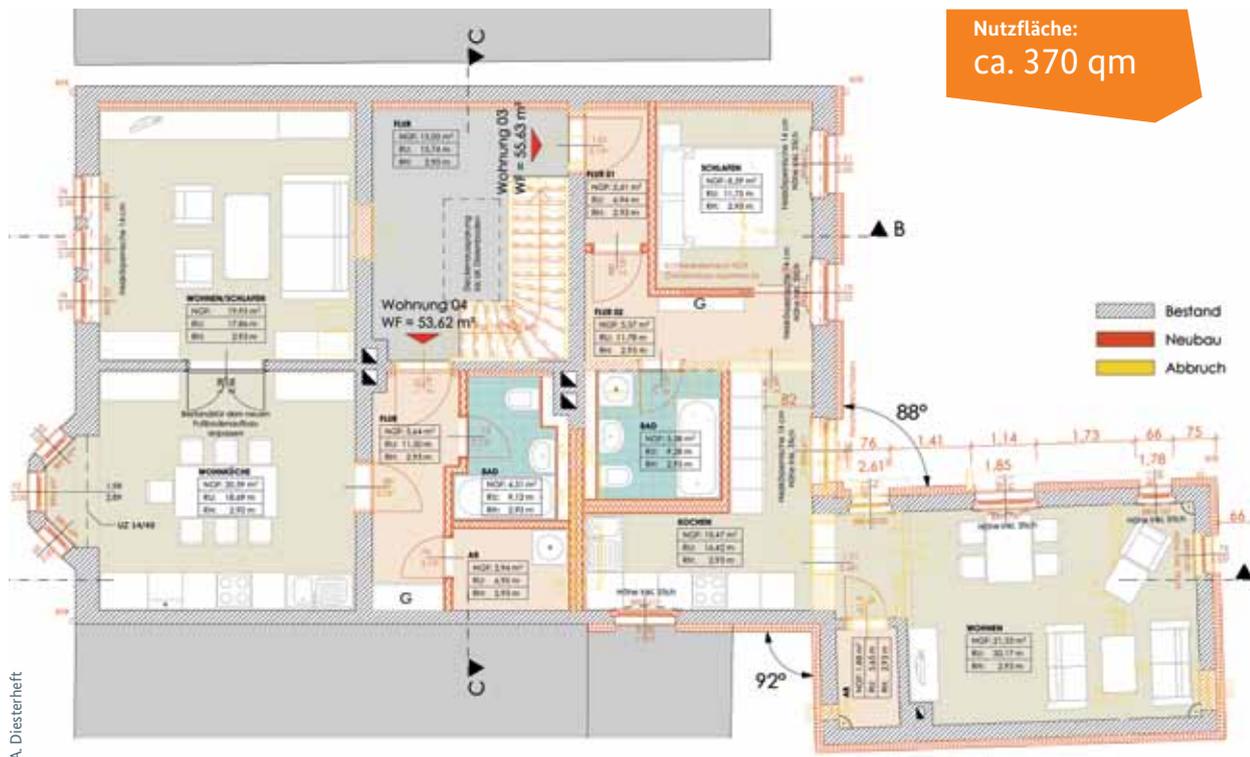
Die Stadt erstellt eine Prioritätenliste für Fördermaßnahmen, die jährlich aktualisiert wird. Auf dieser Liste befand sich seit vielen Jahren die Schweriner Straße 7. Der Eigentümer war zum Verkauf bereit. Nach mehreren Eigentümerwechseln erwarben zwei Brüder das Wohnhaus, die in der dritten Generation eine Tischlerei in Gielow, südlich von Malchin, betreiben. Altbausanierung ist für das Unternehmen Alltag und die Eigentümer hatten bereits zuvor leerstehende Wohnhäuser erworben, saniert und vermietet. Das Architekturbüro, mit dem die Neueigentümer bereits bei anderen Bauvorhaben zusammengearbeitet hatten, führte die Planung und Kostenkalkulation durch und betreute das Bauvorhaben über den gesamten Bauprozess. Der Sanierungsträger beriet die Eigentümer in förderrechtlichen Belangen.

Herausforderungen

In den 1990er Jahren zogen die Mieter aus der Schweriner Straße 7 sukzessive aus. Das leerstehende Haus stand zum Verkauf. Da die Größe des Objektes für Selbstnutzer ungeeignet ist und es Erfahrung erfordert, ein Mietobjekt dieser Komplexität anzugehen, waren Investoren schwer zu finden. Ein möglicher Sicherungserwerb durch die Stadt, um das Haus zu sanieren und zu veräußern, musste ebenfalls verworfen werden. Das Risiko, keine Interessenten für die sanierte Immobilie zu finden, erschien hoch. Mehrfach wechselte der Eigentümer, einer begann mit dem Abriss der alten Ausbauten als Vorstufe einer Sanierung. Optisch verschlechterte sich der Zustand im Inneren des Gebäudes dadurch weiter.



Das Architekturbüro Anke Diesterheft aus Malchin erstellte ein Modernisierungsgutachten zum Sanierungsbedarf: An den Fassaden des Gebäudes gab es Feuchtigkeitsschäden (links); im Innern blätterten Tapeten und Farbe von den Wänden (rechts).



Der Grundriss des 1. Obergeschosses zeigt, dass die wenig bzw. unbelichteten Bereiche des tiefen Gebäudes für die Anordnung von Bädern genutzt wurden. Die Fassadendämmung wurde im rückwärtigen Bereich als Außendämmung angebracht.

An der überwiegend im Original erhaltenen Bausubstanz waren wegen unterlassener bzw. improvisierter Instandhaltungsmaßnahmen über die Jahre u.a. Witterungsschäden an der Dachkonstruktion, an Fassade und Fenstern entstanden. Im rückwärtigen Teil wies das Gebäude Setzungsrisse auf. Die technische Innenausstattung (Heizungsanlage, Schallschutz, Sanitäreinrichtungen, Elektrik) war marode bzw. bei der begonnenen Herrichtung durch den Vorbesitzer entfernt worden. Mehrere Feuchträume wiesen Schimmelbefall auf, die Treppenstufen waren ausgetreten. Die Herausforderung bestand demnach vor allem im baulichen Zustand des Hauses. Aber auch der Zuschnitt des Hauptgebäudes mit seiner erheblichen Tiefe, mehreren unbelichteten Räumen und nicht abtrennbaren Einheiten war für die Planung von attraktiven Wohnungsgrundrissen eine Herausforderung.

Eine Kostenberechnung wies nach, dass die Sanierung grundsätzlich unrentierlich wäre und ca. 90 % der Baukosten eines vergleichbaren Neubaus betragen würde. Als Richtwert ist in Mecklenburg-Vorpommern festgelegt, dass die Sanierung möglichst nicht 80 % der Kosten für einen Ersatzneubau überschreiten sollte. Für Einzeldenkmale sind allerdings bis zu 130 % statthaft. Anhand der Berechnung wurde deutlich, dass eine Unterstützung durch Fördermittel für den Investor als Anreiz bzw. zur Milderung der Unrentierlichkeit notwendig sein würde.

„Fördermittel sind schon ein wichtiger Anreiz. Für die Sanierung der Schweriner Straße 7 hätte sich sonst wohl kaum jemand gefunden.“

Christa Pinno, Bauverwaltung Stadt Malchin

Lösungen und Prozesse

Die Stadt Malchin gewährt für umfangreiche Sanierungen von Altbauten eine Förderung von bis zu 50 % der Baukosten. Die Aussicht auf diese Förderung machte es für das Tischlereiunternehmen wirtschaftlich tragbar, das Gebäude zu erwerben und zu sanieren. Nach dem Kauf im Jahr 2011 beauftragte es zunächst ein Architekturbüro mit der Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes einschließlich Kostenschätzung. Auf dieser Grundlage konnte eine zuschussbasierte Förderquote in Höhe von 41 % der Sanierungskosten gewährt werden. Sanierungsträger und Eigentümer unterschrieben eine Modernisierungsvereinbarung, in der bspw. festgelegt ist, dass der Eigentümer ein bauvorlageberechtigtes Büro mit der Planung beauftragen muss. Der Eigentümer kann die Auszahlung der Förderung im Bauverlauf in mehreren Tranchen beantragen. Vor Ort wird darüber hinaus durch den Rahmenplaner der Stadt die fachgerechte Ausführung der Bauleistungen begleitet und bestätigt.



Blick auf die Hoffassade vor der Sanierung (links) und danach (rechts). Die Erdgeschosserschließung wurde barrierefrei gestaltet.

Im Rahmen des Bauvorhabens wurden tragende Holzbauteile ausgetauscht, Feuchtigkeitssperren eingesetzt, Dächer, Fenster und Türen erneuert, Wärme- und Trittschalldämmung eingeführt. Die Innenraumaufteilung wurde neu organisiert, so dass bis Ende 2013 sechs Wohnungen entstanden. Sämtliche Elektroleitungen und Sanitärbereiche wurden erneuert und eine Fußbodenheizung installiert.

Finanzierung

Die Gesamtbaukosten betragen 600.000 Euro. Der Bauherr erhielt eine Förderung (Zuschuss) von 280.000 Euro aus dem Programm Stadtumbau Ost, Programmbereich Aufwertung.



Erfolge

In Malchin ist es mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln gelungen, die historische Bausubstanz in der Altstadt, die den Zweiten Weltkrieg überlebt hat, für die Zukunft zu erhalten. Für kleinere Instandsetzungsvorhaben greift die von der Stadt aufgelegte Förderrichtlinie für kleinteilige Maßnahmen. Für schwierige Sonderfälle, wie das für Malchiner Maßstäbe große und prächtige Wohnhaus Schweriner Straße 7, werden höhere Fördersummen bereitgestellt, um private Investoren beim Erhalt von stadtbildprägender Altbausubstanz zu unterstützen.

Hilfreich in diesem Kontext war, dass Stadt, Sanierungsträger und Bauherr bereits wiederholt erfolgreich in der Altbausanierung zusammen arbeiteten.

„Die erfolgreich geförderte Umsetzung eines privaten Bauvorhabens ist die beste Werbung für die Städtebauförderung. Das schafft keine Festrede.“

Peter Kahl, Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Malchin, Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH (GOS)

ZUSAMMENFASSUNG

- ➔ Es erfolgt eine intensive Beratung von Eigentümern über Fördermöglichkeiten für die Sanierung.
- ➔ Städtebaufördermittel (Stadtumbau Ost, Programmbereich Aufwertung) werden gezielt als Anreiz für Investitionen in der Altbausanierung genutzt.
- ➔ Kurze und erprobte Wege der Zusammenarbeit erleichtern die Altbausanierung in einer Kleinstadt.



Jugendfonds als Instrument der Stadtentwicklung

Jugend belebt Leerstand

Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien („Schrottimmobilien“)

Heft 65

Werkstatt: Praxis

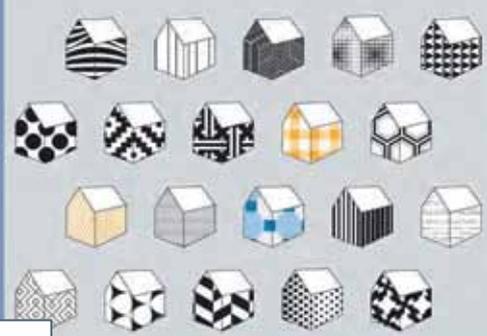


Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land www.bmvbs.de

Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost

energetisches sanieren gestalten Leitfaden Baubestand nachhaltig weiterentwickeln

10 Jahre Stadtumbau Berichte aus der Praxis



Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land www.bmvbs.de Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität



Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften

Ergebnisse des ExWoSt-Forschungsfeldes „Eigentümerstandortgemeinschaften Im Stadtumbau“



Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost

Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität Bauen Wohnen Stadt Land Verkehr Mobilität

Literaturhinweise

Vertiefende Beschreibungen der Anwendung der Stadtumbau-Ost-Programmteile Aufwertung sowie Sanierung und Sicherung von Altbauten sowie Erwerb von Altbauten durch Städte und Gemeinden finden Sie hier:

- BMVBS (Hrsg.): Bund-Länder-Bericht zum Stadtumbau Ost. Berlin 2012.
- BMVBS (Hrsg.): 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis. Berlin 2012.

Wie insbesondere rechtlich mit verwaarloster Gebäudesubstanz umzugehen ist, wird in folgender Publikation zusammengestellt:

- BMVBS/BBSR (Hrsg.): Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaerlosten Immobilien („Schrottimmobilien“). Bonn 2009 (Reihe „Werkstatt: Praxis“, Heft 65).

Eine aktualisierte und ergänzte Neuauflage dieser Publikation ist für 2014 vorgesehen.

Untersuchungen zu Eigentumskonstellationen und Verwertungsstrategien von Privateigentümern finden Sie in folgenden Publikationen:

- BMVBS/BBR (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau. Viele einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West? Bonn 2007 (Reihe „Werkstatt: Praxis“, Heft 47).
- BMVBS/BBR (Hrsg.): Bestandssituation und Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer in den neuen Ländern und ihre Einbeziehung in den Stadtumbau Ost. Bonn 2007 (Reihe „Forschungen“, Heft 131).

Kooperative Ansätze, die mit Privateigentümern im Rahmen von ExWoSt-Modellvorhaben erprobt wurden und auf die sich Kapitel 2 bezieht, sind in folgender Publikation dokumentiert:

- BMVBS (Hrsg.): Gemeinsam für das Quartier – Eigentümerstandortgemeinschaften. Berlin 2012.

ExWoSt-Forschungsfelder zu Zwischennutzungs- und Jugendprojekten werden als niedrigschwelliger Beginn einer Leerstandsbelebung (Kapitel 1) und als Beitrag zur Imageverbesserung von Quartieren (Kapitel 3) erwähnt. Detaillierte Informationen zu den Modellvorhaben finden Sie hier:

- BMVBS/BBR (Hrsg.): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Bonn 2008 (Reihe „Werkstatt: Praxis“, Heft 57).
- BMVBS (Hrsg.): Jugend macht Stadt. Berlin 2010.
- BMVBS (Hrsg.): Jugend belebt Leerstand. Berlin 2013.

Folgende Arbeitshilfen enthalten vertiefende Informationen und Praxisbeispiele zur energetischen Sanierung von Altbauten:

- BMVBS (Hrsg.): Maßnahmen zum Klimaschutz im historischen Quartier. Berlin 2013
- BMVBS/BBSR (Hrsg.): energetisches sanieren gestalten. Leitfaden Baubestand nachhaltig weiterentwickeln. Berlin/Bonn 2010.

In den Statusberichten zu den einzelnen Programmen der Städtebauförderung finden sie programmspezifische Beschreibungen und Praxisbeispiele. Besuchen Sie diese Seite, um sich die Berichte herunterzuladen bzw. Beispiele aus der städtebaulichen Praxis zu lesen:

- www.staedtebaufoerderung.info

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
Projektleitung: Anja Röding, Jacqueline Modes, Referat Stadtumbau Ost und West
Krausenstraße 17-20, 10117 Berlin

Bearbeitung

Bundestransferstelle Stadtumbau Ost am Leibniz-Institut
für Regionalentwicklung und Strukturplanung e.V. (IRS)
Dr. Anja Nelle, Dr. Heike Liebmann, Dr. Christoph Haller

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

Stand

März 2014

Druck

Druckhaus Köthen
Auflage:
1.000 Exemplare

Gestaltung und Satz/Illustration

Kerstin Wegel/Ellen Bard

Bildnachweis

Titelbild: Stadt Naumburg/Saale, Marienstraße 22 vor der Sanierung
Quelle: Barbara Demter, bild + design, Bad Kösen

Seite 3: Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Quelle: Bundesregierung/Steins

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt.

