



Kommunales Wohnungsunternehmen als Stadtentwickler in der Altstadt

Dr. Löther Geschäftsführer der GWV



Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

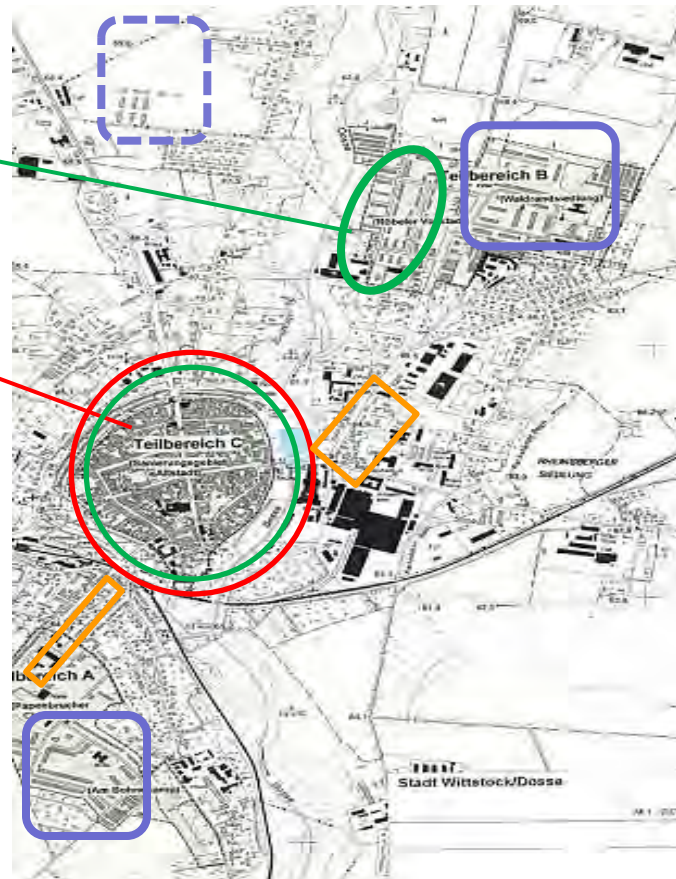
1. Wer sind wir?



Röbeler
Vorstadt
545 WE



Innenstadt
156 - 225 WE



 innenstadt-nahe
Wohnungsbestände

 Wohnvorrang-
gebiete /
Wohngebiet
im Wandel

 Rückbaugelände
458 WE



Transferveranstaltung Naumburg 2013

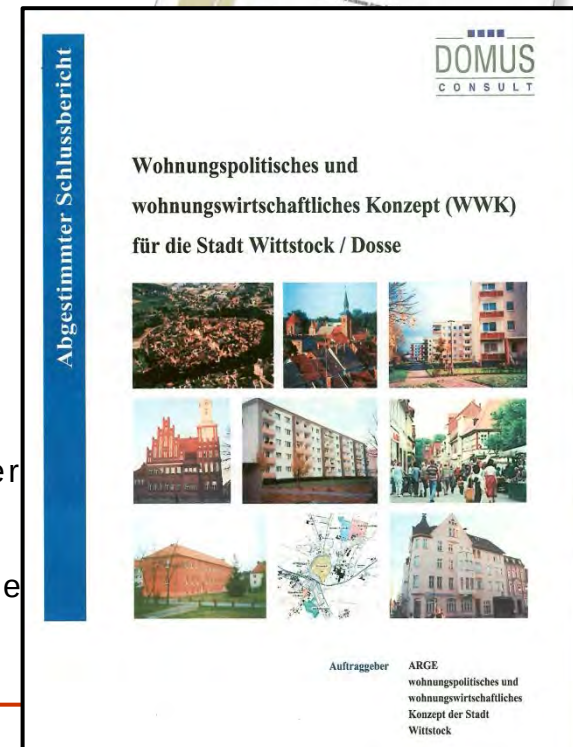
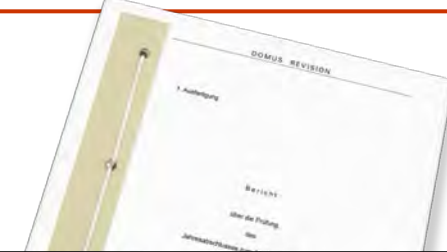
„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

1. Wer sind wir?



Ausgangslage der GWV zu Beginn des „Stadtumbau Ost“ Prozesses 2002

1. Leerstand 22,8%, Tendenz steigend
2. Tilgungskraft rückläufig
3. Kapaldienstdeckung 48,1%, Tendenz steigend
4. latent hoher Kapitalbedarf für Rücknahme Privatisierung
5. Bestrebungen der Kommune zur Übergabe eines Hallenbades (Sanierung/Betrieb) an GWV
6. sinkende Einnahmen aus Vermietung bei weiter bestehender hoher Sanierungsbedarf ...
7. GWV befand sich 2002, wie andere WU im Beitrittsgebiet auch, in einer existenzgefährdenden Situation!



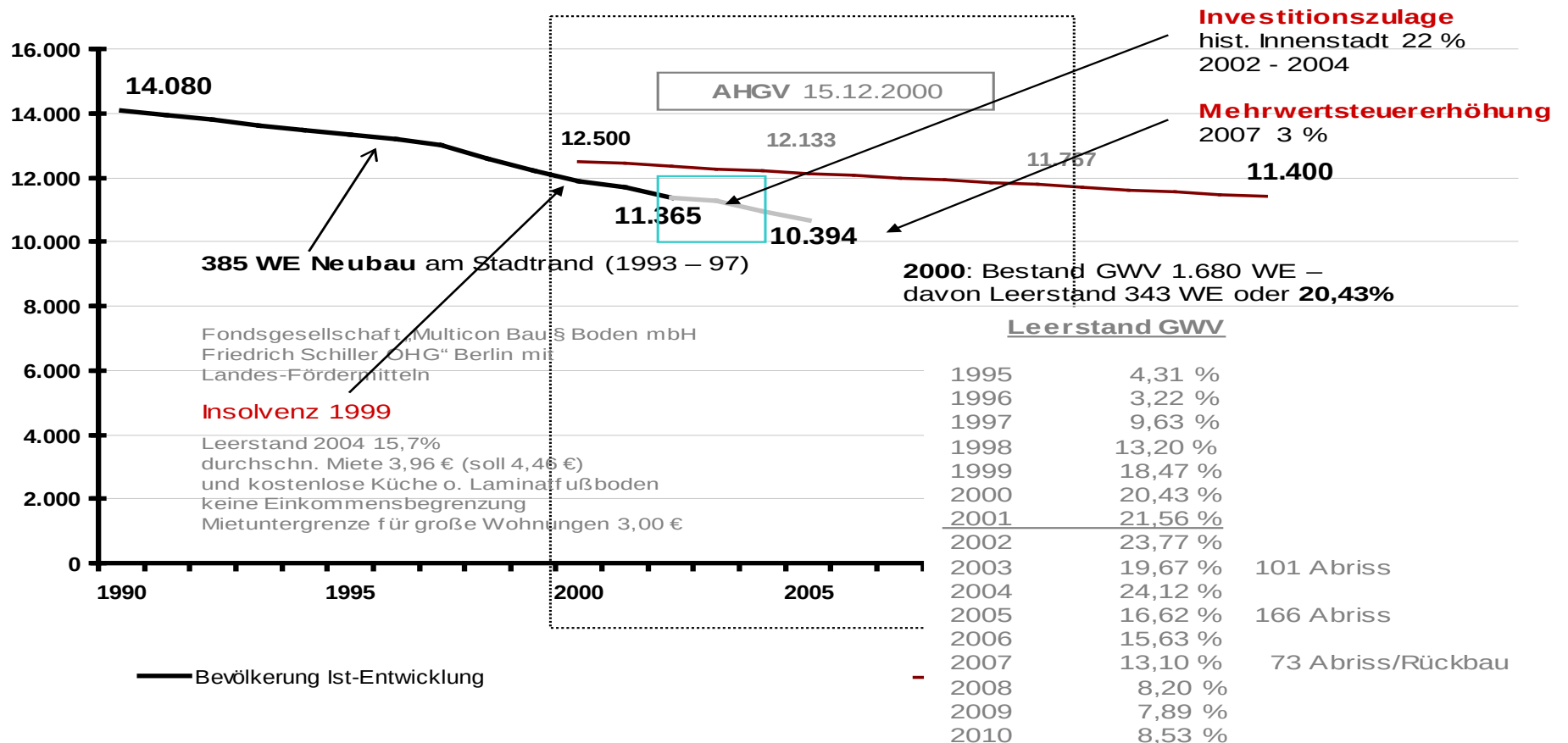
Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

1. Wer sind wir?



Bevölkerungsentwicklung Kernstadt Wittstock 1990 – 2007 und Programm Stadtumbau Ost und Neubau

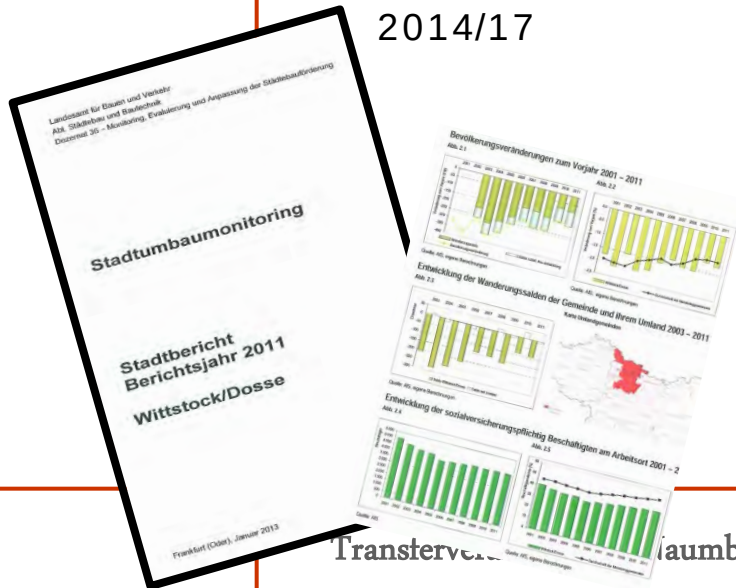


1. Wer sind wir?



2006 - Korrektur am Stadtumbau-Prozess in Wittstock:

1. konsequentere Ausrichtung des Stadtumbaubeitrages der GWV auf die historische Innenstadt
2. Ausweitung des eigenständigen Beitrages der Kommune (Sanierung sogenannter „dicker Brocken“)
3. Konzentration städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen auf ein Zeitfenster bis 2014/17



Transtervere... aumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.1 Überblick



Innenstadt
145 - 210 WE



- zwischen 1998 und 2004 wurden 60 WE saniert und energetisch geringfügig aufgewertet
- seit 2007 wurden 87 WE hochwertig saniert und hochwertig energetisch aufgewertet, davon 6 Gebäude mit 27 WE durch Zukauf
- in 2013/15 weitere 48 WE
- 2016/19 nochmals 58 WE, davon 12 Gebäude mit 56 WE durch Zukauf /Neubau Lückenschließung

Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.1 Überblick

-  GWV realisiert
-  GWV aktiv
-  GWV in Vorbereitung
-  GWV Zukunftsprojekt
-  Stadt realisiert
-  Stadt aktiv
-  Stadt in Vorbereitung
-  Wohnungsgen. aktiv
-  Brachen



Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte



Sankt Marien-Straße 16/18 / Am Markt 2 (2005 - 2008)

nach Teilsanierung 1993/96 in 2005
Leerstand 50%

hochwertige Instandsetzung /
Sanierung des „Bankvereins“-Gebäudes
(Baujahr 1908) gegenüber dem Rathaus



Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbed

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte



Kuhstraße 1-5 / Auf der Freiheit 2 (2007 - 2008)

- Umbau eines leer stehenden 1986er Plattenbaus mit Ofenheizung
- Rückbau von 13 WE



2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte

Innenstadtparkplatz 2010 -2011 und geplante Blockrandbebauung

Lösung des Parkraumproblems für GWV-Mieter in der Innenstadt

- Erwerb 2 Baulücken/Brachen (ca. 3.200 m²)
Rückbau maroder Nebengebäude
- geplant: Wiederherstellung der
Blockrandbebauung durch Neubau von Wohnungen
- Teilnahme am Wettbewerb European 11



2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte

Am Markt 7/9 (2010/12)

- Erwerb, Umbau und hochwertige Sanierung zweier seit 2004 leer stehenden, historischen Altbauten gegenüber dem Rathaus
- Ausbau Erdgeschosses zum neuen Firmensitz der GWV
- Errichtung von 10 WE



Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte

Poststraße 10 (2008 – 13)

- Erwerb und Sanierung eines zentral gelegenen, seit 20 Jahren leerstehenden Wohn- und Geschäftshauses
- Schlüsselgrundstück für Quartiersentwicklung, ermöglichte Teilerschließung des neuen städtischen Innenstadtkindergartens (ehemalige historische Stadt-Schule)



Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte

Kettenstraße 51/53 (2011/13)

- Erwerb, Abriss und Neubau eines seit 15 Jahren leer stehenden, maroden Wohnhauses zur Vermeidung einer Baulücke
- Rekonstruktion der Fachwerkfassade
- Hoferschließung (auch für Nachbargebäude)



Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte - Kosten und Rentabilität



Baukosten (Brutto/DIN 276)

Herrichtung Erschließung	49.000 €
Baukonstruktion	350.000 €
techn. Anlagen	60.000 €
Außenanlagen	12.000 €
Baunebenkosten	<u>57.000 €</u>

528.000 €

förderfähig (BBSM) 507.000 €

2.553,93 €/m²

Erwerbskosten 77,38 €/m²

Altschulden (Abrissobjekt) 76,69 €/m²

2.708,00 €/m²

Wohnfläche 206,74 m²



Skizze des Abrissobjekts M



Baukosten (Brutto/DIN 276) 528.000 €

förderfähig (BBSM) 507.000 €

ILB-Neubauförderung 90.558 €
(ca. 450 €/prom²)

Zuschuss Abriss 41.300 €
(Stadterneuerung B 4)

weiterer Finanzierungsbedarf 396.000 €

Eigenmittel der GWV

Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.2 Einzelobjekte - aktuelle Baumaßnahme

Burgstraße 30 - 32

- 1998 Teil-Sanierung
- energetische Sanierung, Balkonanbau und Erstellung von vier barrierefreien Zugänge über Terrassen im Erdgeschoss
- moderne Wohnumfeldgestaltung



Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013



Stadt Wittstock/Dosse Markt 1 16909 Wittstock
Kannenberg & Kannenberg Architekten BDA und Ingenieure Burgstraße 37 16909 Wittstock



2. GWV als Stadtentwickler in der Altstadt

2.3 zukünftige Projekte



Zukäufe 2011/13



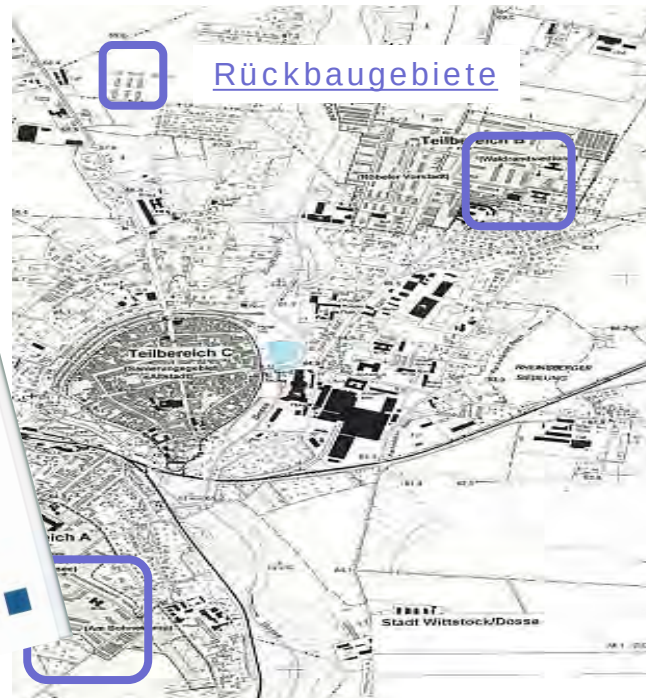
Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

3. Stadtentwicklung in der Altstadt und Rückbau

Ohne Abriss der Randlagen keine Innenstadtsanierung

- Rückbaulast gerechter verteilen / Trittbrettfahrer ausbremsen / KfW-Kieskannen-Förderung kanalisieren
- Fusionieren, um Lage-Nachteile auszugleichen, Preiskampf zu vermeiden und „Stadtumbau“ zu optimieren
- auf die Restnutzungszeit ausgerichtete geringinvestive Aufwertung / sozial-verträgliche Wärmeenergiepreisgestaltung
- Mitte der 90iger Jahre errichtete „Rote Mühle“-Siedlung (ca. 400 WE) erwerben, um sie nach 2030 zu Gunsten der historischen Innenstadt abzureißen



Rückbaubereiche



630 WE Rückbau in Wittstock

GWV allein 380 WE Rückbau = 50% des Abrisses im Landkreis OPR

Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

3. Stadtentwicklung in der Altstadt und Rückbau



Wohneigentumsblock Gorki-Straße 21 - 24 (1994)

- Rückkauf von 40 fremdvermieteter Eigentumswohnungen, bisher 27 WE erworben
- Langfristig ist Abriss vorgesehen (nach 2020/25)

Wohnblock Gorki-Straße 17 - 20

- Abriss von 40 WE Ende 2013 ohne Altschuldenentlastung

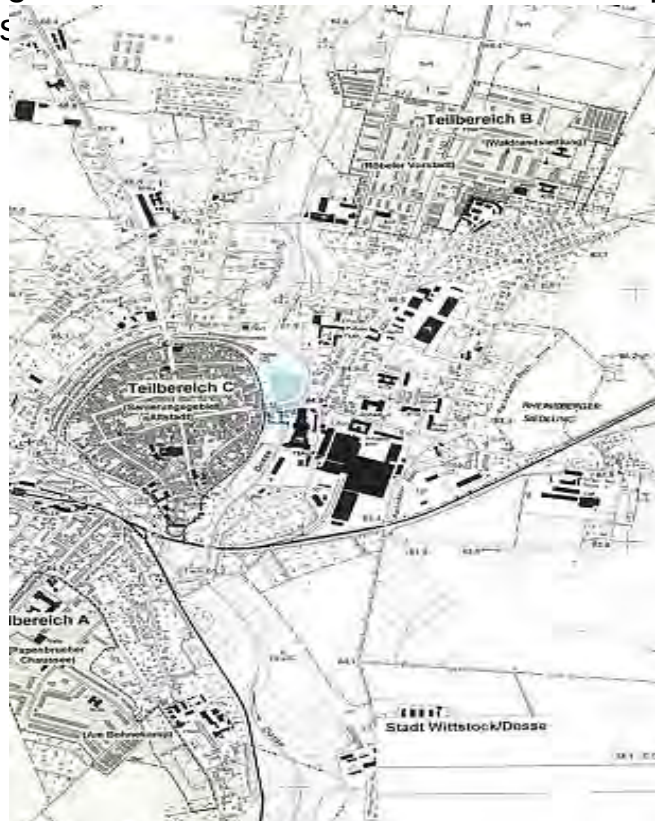
Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

4. Innenstadtentwicklung und Wohnvorranggebiet / Wohngebiet im Wandel



Ohne nachhaltige betriebswirtschaftliche Perspektive der Akteure ist keine Innensanierung möglich



Röbeler Vorstadt

545 WE

Wohngebiet im Wandel

neue Förderkategorie /
Gebietskulisse im Land
Brandenburg



- 1992 - 1998 wurden 595 WE saniert und energetisch entsprechend Stand 90iger Jahre aufgewertet

- 2012 - 2018 wird das gesamte Quartier mit seinen derzeit 545 WE hochwertig aufgewertet

Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

4. Innenstadtentwicklung und Wohnvorranggebiet / Wohngebiet im Wandel

- heterogener Gebäudebestand

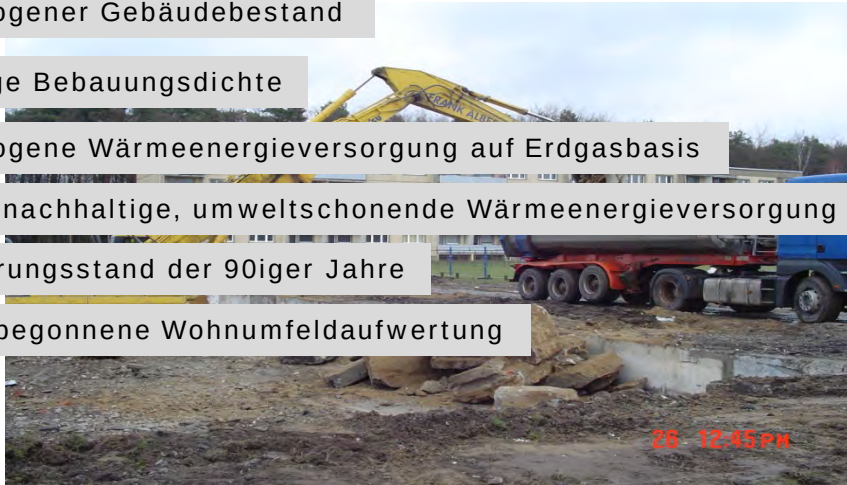
- geringe Bebauungsdichte

- heterogene Wärmeenergieversorgung auf Erdgasbasis

- keine nachhaltige, umweltschonende Wärmeenergieversorgung

- Sanierungsstand der 90iger Jahre

- 2009 begonnene Wohnumfeldaufwertung



– Erfah



4. Innenstadtentwicklung und Wohnvorrang- gebiet / Wohngebiet im Wandel



Transferversammlung

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

5. SGB II - angemessener Wohnraum im Zielkonflikt zum „Stadtumbau Ost“ und zur Energiewende

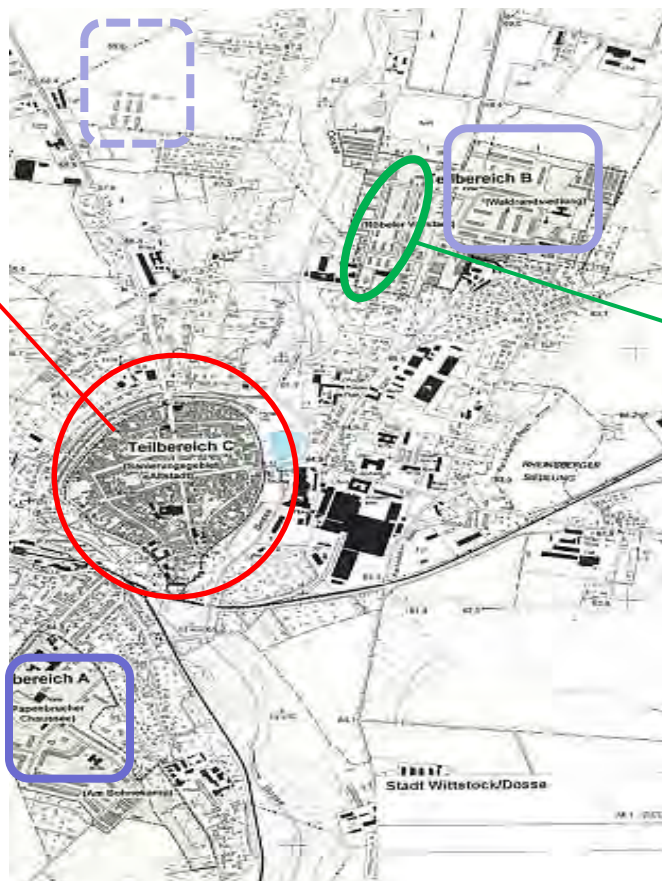


Innenstadt
156 - 225 WE

12 Hartz IV-Mieter 7,7%
(156 Mieter 156 WE, leer 0 WE)

Nettokaltmiete SGB II 4,06 €/m² -
4,27€/m²

148 Hartz IV-Mieter 57,8%
(256 Mieter in 293 WE, leer 37 WE)



72 Hartz IV-Mieter 51,4%
(140 Mieter 164 WE, leer 24 WE)

Röbeler Vorstadt
545 WE



58 Hartz IV-Mieter 10,9%
(156 Mieter 543 WE, leer 12 WE)

 Rückbaugebiete
457 WE

Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

6. Zusammenfassung



1. Kernelemente des wohnungswirtschaftlichen und städtebaulichen Handels der GWV sind die Konzentration auf die historische Innenstadt, im reduzierten Umfang auf das Wohnvorranggebiet / „Wohngebiet im Wandel“ und der konsequente Rückbau im Stadtrandbereich
2. Grundlage dafür ist eine langfristige Bevölkerungsprognose (> 25 Jahre)
3. das prägt die Investitionsentscheidungen und den Grad der nachhaltig vertretbaren Verschuldung (> 250 €/m² vermieteter Wfl.)

Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013

4. wichtig im „Stadtumbau Ost“-Prozess sind:

- ausgewogene Lastenverteilung und Prozessoptimierung im Stadtumbau anstreben (Fusion der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen unvermeidbar),
- wohnungswirtschaftliche und Stadtumbau-Konzept beständig weiterentwickeln,
- Fehlentwicklungen der 90iger Jahre korrigieren,
- enge Partnerschaft Stadt – kommunales Wohnungsunternehmen und Genossenschaft,
- den Mut zu haben, einen Teil der Wohnungsbestände auf Verschleiß zu betreiben, um sie später kostengünstig vom Markt nehmen zu können und Erträge zu generieren



**Der Stadtumbau ist teuer –
bewältigen wir ihn nicht ...**

kommt uns das teuer zu stehen!

Transferveranstaltung Naumburg 2013

„Altbauaktivierung im Stadtumbau Ost – Erfahrungen und Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013



Stadt Freyenstein

„Altbauaktivier

Innenstadtsanierung sichert die Zukunft unserer Regionen



Wir sehen uns in Wittstock!



Handlungsbedarf“ 27. Mai 2013